

Einzelhandelskonzept

für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm



im Auftrag der
Verbandsgemeinde Nieder-Olm

27. Februar 2018

MARKT UND STANDORT · BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen
Tel. (09131) 973 769 0, FAX. (09131) 973 769 70
Markus.Epple@marktundstandort.de

vormals



MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen

Tel. +49 9131 973 769 0

Fax +49 9131 973 769 70

info@marktundstandort.de

HRB 10996 Fürth

ID Nr. DE 814055381

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden.

Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.



Inhaltsverzeichnis

A	VORBEMERKUNG	5
A.1	AUFGABENSTELLUNG	5
A.2	UNTERSUCHUNGSMETHODE	5
A.3	VERWENDETE DATENGRUNDLAGEN	7
B	ENTWICKLUNGSTRENDS UND STANDORTRAUM	8
B.1	ÜBERREGIONALE ENTWICKLUNGSTRENDS	8
B.2	DER EINZELHANDEL IN DEUTSCHLAND	10
B.3	REGIONALE EINORDNUNG	11
B.3.1	RAUMORDNERISCHE VORGABEN	11
B.3.2	TRENDS IN DER RAUMENTWICKLUNG	13
B.3.3	DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG	14
B.3.4	EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT	15
C	DAS NIEDER-OLMER EINZUGSGEBIET	16
D	KAUFKRAFTANALYSE NIEDER-OLM	19
D.1	MARKTPOTENZIAL	19
D.2	KAUFKRAFT IN DEN ZONEN DES EINZUGSGEBIETES	20
E	ANALYSE EINZELHANDELSBESTAND UND EINZELHANDELSRELEVANTER ASPEKTE	21
E.1	DIE LAGERÄUMLICHE VERTEILUNG VON EINZELHANDELSBETRIEBEN	21
E.2	VERKAUFSFLÄCHEN, UMSÄTZE UND ENTWICKLUNG	23
E.3	GESCHÄFTSBESATZ IM ZENTRALEN VERSORGBEREICH	25
E.4	KAUFKRAFTBINDUNG	26
E.4.1	ZENTRALITÄTSWERTE IN DER STADT NIEDER-OLM	27
E.4.2	MARKTANTEILE IM EINZUGSGEBIET	28
E.5	RAUM- UND FLÄCHENBEDARF	30
F	ENTWICKLUNGS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL	31
F.1	ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN	31
F.2	RAHMENVORGABEN DES LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMMES LEP IV	32
F.3	DEFINITION DER ZENTREN UND STANDORTE IN DER VG NIEDER-OLM	35
F.3.1	FUNKTIONALE DEFINITION	35
F.3.2	STÄDTEBAULICHE DEFINITION	36
F.4	WICHTIGE STANDORTVORGABEN ZUM ZENTRENKONZEPT	36
F.5	PRAKTISCHE BEDEUTUNG VON ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN	37
F.5.1	DEFINITION UND FESTLEGUNG ZENTRALER VERSORGBEREICHE	37
F.5.2	SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGSFUNKTION VON ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN	38
G	ZENTRALE VERSORGBEREICHE UND EINZELHANDELSSTANDORTE – GEBIETSBESCHREIBUNG, ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	39
G.1	ZENTRALER VERSORGBEREICH	42
G.1.1	GEBIETSBESCHREIBUNG	42



G.1.2	ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB	45
G.1.3	BEURTEILUNG VON ERWEITERUNGS- UND ANSIEDLUNGSVORHABEN IM ZVB	45
G.1.4	MAßNAHMEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG	45
G.2	BESTANDSSTANDORTE MIT ZENTRALITÄTSBILDENDER FUNKTION	46
G.2.1	GEBIETSDESCHEIBUNG	46
G.2.2	ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	47
G.2.3	STÄDTEBAULICHE UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	47
G.3	VERSORGUNGSSTANDORTE LEBENSMITTEL	48
G.3.1	GEBIETSDESCHEIBUNG	48
G.3.2	ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	50
G.3.3	STÄDTEBAULICHE UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	50
H	BEURTEILUNG VON ERWEITERUNGSABSICHTEN UND ANSIEDLUNGSVORHABEN IN SONSTIGEN LAGEN	53
H.1	SONSTIGE LAGEN / STANDORTE IM BEREICH VON BAUGEBIETEN	53
H.1.1	GEWERBEGEBIETE	53
H.1.2	INDUSTRIEGEBIETE	54
H.1.3	NEUE SONDERGEBIETE MIT NICHT-INNENSTADTRELEVANTEN SORTIMENTEN	54
H.1.4	MISCHGEBIETE	54
H.2	STANDORTE IM INNENBEREICH GEMÄß §34 BAUGB	55
H.2.1	SONSTIGE LAGEN UND STANDORTE	55
H.2.2	EXKURS ZU §34 – ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN INNERHALB DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE	55
H.3	NACHNUTZUNG/ UMNUTZUNG VON LEERSTÄNDEN	57
I	NIEDER-OLMER LISTE	58
J	EMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG DES INNERSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS	60
K	ZUSAMMENFASSUNG DER ZIELSETZUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES	63
L	GESAMTFAZIT	64
M	BESCHLUSSFASSUNG	65
N	ANHANG	67
N.1	ABSATZFORMEN - DEFINITIONEN	67
N.2	MARKT UND STANDORT WARENGRUPPENSYSTEMATIK 2016/17	70
N.3	STECKBRIEFE DER ORTSGEMEINDEN	74



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Methodischer Ablauf des Einzelhandelskonzeptes	6
Abbildung 2 Wirkungsgefüge am Standort Nieder-Olm.....	9
Abbildung 3 Ausgewählte Trends im Einzelhandel	10
Abbildung 4 Raumordnerische Gliederung (nach LEP IV).....	11
Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan.....	12
Abbildung 6 Wanderungsbilanz	13
Abbildung 7 Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2035 (mittlere Variante).....	14
Abbildung 8 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich (BRD=100)	15
Abbildung 9 Pendlerverflechtungen der Stadt Nieder-Olm.....	16
Abbildung 10 Das Einzugsgebiet der VG Nieder-Olm.....	17
Abbildung 11 Bezugssystem (Einzelhandel) zur Landeshauptstadt Mainz	18
Abbildung 12 Mittlere Ausgaben (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt) pro Jahr	19
Abbildung 13 Einzelhandelsrelevante Potenziale im Einzugsgebiet.....	19
Abbildung 14 Kaufkraftpotenzial in Zone 1 und 2 nach Sortimenten in Mio. Euro	20
Abbildung 15 Nahversorgungsbetriebe in der VG Nieder-Olm.....	21
Abbildung 16 Größere Einzelhandelsbetriebe mit teils Fachmarktcharakter in der VG Nieder-Olm	22
Abbildung 17 Verkaufsflächen nach Sortimentseinheiten in qm.....	23
Abbildung 18 Umsätze nach Sortimenten in Mio. Euro	24
Abbildung 19 Bestandsstruktur in Nieder-Olm (ZVB).....	25
Abbildung 20 Verkaufsflächen im ZVB Innenstadt.....	25
Abbildung 21 Gegenüberstellung Kaufkraftpotenzial zu Umsätzen (Zone 1 = Stadt Nieder-Olm)	26
Abbildung 22 Zentralitäten in der Stadt Nieder-Olm in %.....	27
Abbildung 23 Marktanteile in Einzugsgebiet (Zone 1 und 2) der VG Nieder-Olm in %.....	28
Abbildung 24 Benchmark bei Marktanteilen im Vergleich zu anderen Mittelzentren	29
Abbildung 25 Zusammenhänge bei der Nahversorgung	31
Abbildung 26 Aspekte zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen	38
Abbildung 27 Schutzfunktion durch Zentrenkonzept und Baurecht	38
Abbildung 28 Zentraler Versorgungsbereich und weitere Standorte	39
Abbildung 29 Konzeptionelle Überlegungen zu den Standorträumen	40
Abbildung 30 Begründung des Zentralen Versorgungsbereiches	42
Abbildung 31 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt(ZVB)	44
Abbildung 32 Zentralitätsbildender Sonder- und Ergänzungsstandort an der L413	46
Abbildung 33 Nahversorgungsstandorte der ortsgemeindlichen Versorgung.....	49
Abbildung 34 Nieder-Olmer Liste	59
Abbildung 35 Akteure in der Stadt	60



A Vorbemerkung

A.1 Aufgabenstellung

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm wird zunehmend mit Reaktionen des Einzelhandels konfrontiert, die sich vor allem in Veränderungen der Sortimentsstrukturen durch Ausweitungen von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenanteilen und durch Verlagerungen an verkehrsorientierte Standorte mit gleichzeitiger Flächenausweitung manifestieren. Aber auch eine in einigen Branchen nach wie vor ungebremste Neuansiedlungsexpansion (v.a. Lebensmitteldiscounter) erfordert die Schaffung aktueller Entscheidungsgrundlagen. Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung benötigt die Verbandsgemeinde die Fortschreibung eines entwicklungsgerechten Einzelhandelskonzepts. Unterschiedlichste Themenbereiche sollen in einem Zentrenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zusammengeführt werden.

Die VG benötigt letztlich eine **Fortschreibung** ihres fachlich fundierten Instrumentariums, um bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet den praktischen Anforderungen zu genügen. Hier stehen insbesondere die steigenden Anforderungen der Rechtsprechung an Begründungen in den Bebauungsplänen zur Debatte. Sie braucht deshalb eine aktualisierte Einzelhandelskonzeption, die sowohl räumlich, als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsformen des Einzelhandels differenzierte Aussagen zur vergangenen Entwicklung, zur aktuellen Situation und zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in allen räumlichen Versorgungseinheiten des Stadtgebietes trifft. Die Einarbeitung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind dabei zu beachten.

A.2 Untersuchungsmethode

Grundlage der Fortschreibung ist das Einzelhandelskonzept von Markt und Standort aus 2007 und dessen Weiterentwicklung aus 2013.

Generelle Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende Erhebungen der betrachteten Zentren sowie die Recherche der im Einzugsbereich ansässigen (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe. Erhoben wurden alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet nach ihrem Standort, ihren Sortimenten sowie ihrer Verkaufsflächengröße.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Für die Fortschreibung der Einzelhandelsanalyse sind umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und die Ermittlung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erforderlich. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

Aufgrund des mittelzentralen Verflechtungsbereiches wurden die folgenden Einzelhandelslagen in die Untersuchung der Zentrenrelevanz einbezogen:

- **Verbandsgemeindegebiet Nieder-Olm**
- **Verbandsgemeindegebiet Bodenheim**
- **Verbandsgemeindegebiet Rhein-Selz**
- **Zentrenerhebung der Stadt Mainz**
- **Großflächiger Einzelhandel in allen anderen(umliegenden) Gemeinden**

In der genannten Gebietskörperschaft wurde eine Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere innenstadtrelevanten Sortimenten vorgenommen. Diese Erhebung erfolgte sortimentspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentspezifischen Erhebung jedes erhobene Sortiment gesondert erfasst und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs-, als auch eine sortiments- oder auch standortbasierte Auswertung vorgenommen werden. Darüber hinaus wurden innerhalb des Einzugsbereiches alle, für die Sortimentsstruktur des Vorhabens maßgeblichen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ab 500 qm Verkaufsfläche) auf die gleiche Weise erhoben. Über den Einzugsbereich hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankinformationen verwendet, bzw. Internetrecherchen vorgenommen.



Abbildung 1 Methodischer Ablauf des Einzelhandelskonzeptes



eigene Darstellung

Die Fortschreibung wird aufgrund der Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes notwendig. Neben dieser Entwicklung wurden zudem alle bestehenden Bebauungspläne auf einen zielgerichteten und zukunftsfähigen Stand gebracht.

Die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dient dem Aufzeigen von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels.

Bisher kann die Stadt Nieder-Olm als Zentrum der Verbandsgemeinde ihre Funktion als Mittelzentrum im Bereich Einzelhandel relativ gut ausüben, allerdings zeichnet sich ein sich verstärkender regionaler Wettbewerb ab, der erhebliche Entwicklungsschwierigkeiten mit sich bringen kann, wenn nicht adäquat darauf reagiert wird.

Es ist daher von erheblicher Bedeutung, die bestehende Einzelhandels- und Zentrenstruktur auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin zu untersuchen und mittels vorsorglicher Bauleitplanung die Weichen zukunftsfähig zu stellen.



A.3 Verwendete Datengrundlagen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

- MB-Research, Einwohner nach Postleitgebieten, Nürnberg 2017
- Handel aktuell, Eurohandelsinstitut e.V., Köln, aktuelle Fassung
- Markt und Standort Nürnberg, Regionale Kaufkraftpotenziale, Nürnberg 2017
- MB-Research, Regionale Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2016
- SB-Aktuell, Branchendienst des PKV-Verlag, München, aktuelle Fassung
- Shopping-Center Report, EHI –Eurohandelsinstitut, Köln 2016
- Lebensmittelzeitung, Die marktbedeutenden Handelsunternehmen 2008, Frankfurt a.M., 2015
- Metro Handelslexikon, aktuelle Fassung
- German Council Magazin, N.Lingen: Standortentwicklung des Einzelhandels, Ludwigsburg 2008
- German Council Magazin, N.Lingen: Nahversorgung – Ohne Auto? Ludwigsburg 2007
- German Council Magazin, N.Lingen: Erlangen – Der Aufstieg einer Innenstadt? Ludwigsburg 2008
- CIMA, Praxistipps zur Standortbelebung, München 2006
- Ministerium des Inneren und für Sport, Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) sowie aktuelle Fortschreibungen
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Rheinland-Pfalz 2060 - Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (Basisjahr 2013), Bad Ems 2015
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz 2014
- dwif, Tagesreisen der Deutschen Teil 1, München 2010
- dwif, Tagesreisen der Deutschen Teil 2, München, 2010
- dwif, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München, 2012
- Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München 1974
- Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren, Forschungsband Innenstadt, München 2003
- Eigene Erhebungen, April 2017



B Entwicklungstrends und Standortraum

B.1 Überregionale Entwicklungstrends

Nach unterschiedlichen Studien aus den letzten Jahren zu den zukünftigen Entwicklungschancen und -risiken der räumlichen Entwicklung lassen sich einige Megatrends ableiten. Diese zeigen sich in den Bereichen

'Technologie und Technik' durch

die 'Computertechnologie und Informationsverarbeitung'

die 'Life Sciences' (Bio- und Gentechnologie, Gesundheit)

die 'Werkstoff- und Mikrotechnologie'

'Menschliches Verhalten, Werte und Präferenzen' durch

den 'Wertewandel, die Überalterung und Desorientierung'

die 'Individualisierung der Nachfrage und Pluralisierung der Lebensformen'

'Geschäfts- und wirtschaftsrelevante Spielregeln' durch

die 'Globalisierung, wirtschaftliche Allianzen und Kooperationen'

die 'lernenden Organisationen' als Struktur- und Führungsprinzip

'Nachhaltigkeit und Regionalität' durch

die 'GloKalisierung¹, regionale wirtschaftliche Kreisläufe'

die 'lernende Region' als Entwicklungsprinzip

die 'Nischengenese, als Überlebensstrategie'

'Rahmenbedingungen nationaler und internationaler Politik' durch

die 'regionalen Allianzen' strukturstarker Regionen'

die 'nationale Deregulierung und internationale Regulierung'.

Diese Megatrends werden sich unterschiedlich auf die Lebens- oder Arbeitsqualitäten in ländlich strukturierten Standorten auswirken. Mit ihnen im Zusammenhang stehen die erwarteten weiteren Tendenzen.

Diese aufgezeigten überregionalen Entwicklungstrends wirken grundsätzlich gleichartig und gleichgerichtet auf alle Standorte und Wirtschaftsräume. Erst deren jeweilige Potenzial-, Produktions- und Faktorstruktur, aber auch Infrastruktur und Entwicklungsmentalitäten - bestimmen über Art und Ausmaß der regionalen Betroffenheit und Veränderung. Für die unterschiedlichen Räume sind die Prognosen uneinheitlich. Allerdings werden ihnen dann mehr Entwicklungschancen eingeräumt, wenn es ihnen gelingt, über innovative organisatorisch-konzeptionelle Anstrengungen Impulse aus wirtschaftsräumlichen Kooperationen mit dynamischen Wirtschaftszentren zu gewinnen.

Dabei haben Standorte im Umfeld der großen Verdichtungsräume durchaus die Wahlmöglichkeit unter alternativen oder auch verknüpften Entwicklungsleitbildern, zwischen ergänzenden, kooperativen und eigenständigen funktionalen Orientierungen. Schon deshalb ist auch für den Standort Nieder-Olm eine Diskussion über zukünftige Entwicklungsziele auf der Grundlage der Bestandserhebung notwendig. Zu den möglichen Optionen gehören beispielsweise u.a.

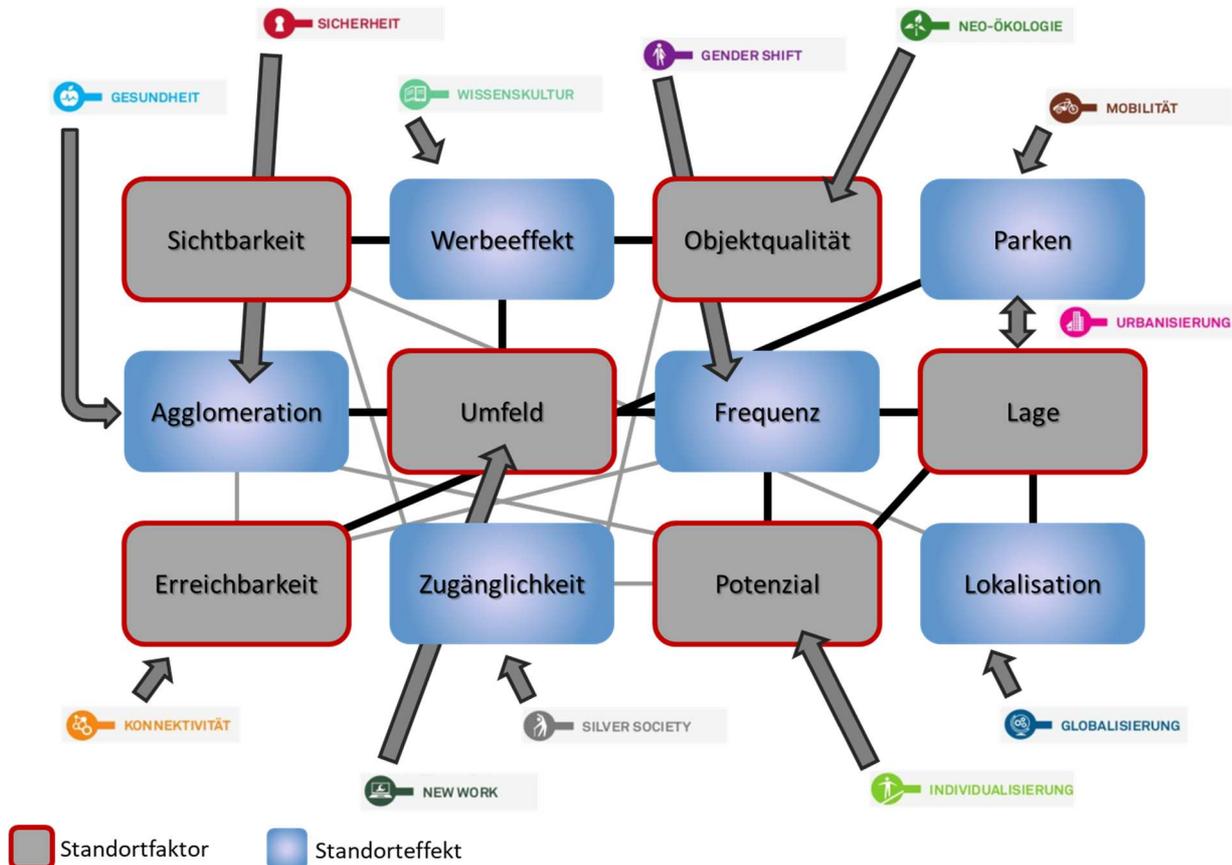
... die **eigenständige und nachhaltige Entwicklung** des Handelsstandortes Nieder-Olm unter Berücksichtigung seiner Auswirkungen auf die wirtschaftsräumlichen Verflechtungen innerhalb der Gemeindegrenzen, sowie eine **klare Positionierung** des Mittelzentrums Nieder-Olm hinsichtlich der zentralen Funktion und unter **Berücksichtigung einer wohnstandortorientierten Nahversorgung**.

¹ GloKalisierung ist der Synthesetrend zwischen Globalisierung und Lokalisierung.



Abbildung 2 Wirkungsgefüge am Standort Nieder-Olm

Wirkungsgefüge am Standort und Einflüsse der Megatrends



Quelle: eigene Darstellung, Teile: Zukunftsinstitut 2017

Die Versorgung der Bevölkerung ist ein wichtiges Thema der Entwicklungsplanung in Städten und Gemeinden. Es wird in diesem Zusammenhang eine Vielzahl von Problemen diskutiert, die sich naturgemäß in verdichteten Gebieten anders darstellen als im ländlichen Raum. Dabei hängen die diskutierten Probleme sehr eng mit der Marktentwicklung und den Anforderungen der versorgenden Unternehmen zusammen, die zu immer größeren Betriebseinheiten und Einzugsbereichen führen.

Der Einzelhandel ist einem stetigen Wandel unterzogen. Dies führt dazu, dass sowohl Unternehmen als auch Verbraucher, die letztendlich über Erfolg oder Misserfolg von Trends entscheiden, diesen Wandel verursachen, aber auch bedingen. Jede Stadt muss unter Marktgesichtspunkten Erweiterungsoptionen für bestehende Standorte einplanen und mittels fachlich und politisch begründeten Konzepten die Einzelhandelsentwicklung steuern und stärken. Denn wachsende Betriebsgrößen, veränderte Betriebsformen, die Internationalisierung im Einzelhandel und die Flexibilität des Verbrauchers fordern eine Anpassung der Städte an diese neuen Trends.

Der strukturelle, gesellschaftliche und ökonomische Wandel in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm zeigt die Notwendigkeit eines integrierten Einzelhandelskonzeptes, um auch in Zukunft eine wohnungsnaher Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) sicherzustellen (vor allem in den Ortsgemeinden) und ein funktionierendes Mittelzentrum (vor allem in der Stadt Nieder-Olm) zu gewährleisten. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf den zentralen Versorgungsbereich zu legen. Eine attraktive Innenstadt ist identitätsstiftend für die Bevölkerung, sie ist die Visitenkarte einer Stadt. Dabei resultiert die Attraktivität der Innenstadt aus einem attraktiven Nutzungsmix mit zentrenbildenden Funktionen. Dem Einzelhandel wird dabei traditionell eine besonders starke zentrenbildende Funktion zugesprochen (Leitfunktion für die Innenstadt). Ohne einen starken Einzelhandel funktioniert eine Innenstadt nur bedingt.



B.2 Der Einzelhandel in Deutschland

Der Einzelhandel in Deutschland ist erheblichen Umstrukturierungsprozessen und starken Einflüssen von außen und innen ausgesetzt. Die privaten Verbrauchsausgaben werden sowohl durch zusätzliche Steuern und Ausgaben als auch durch aktuelle Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt weiter eingeschränkt. Auf der Anbieterseite wird mit Verdrängungswettbewerb und aggressiver Preispolitik reagiert.

In Zukunft ist verstärkt zwischen Versorgungs- und Erlebniseinkauf zu unterscheiden. Speziell für Waren des täglichen Bedarfs bedeutet dies, dass zunehmend Anbieter bevorzugt werden, die durch Standards ihre Qualität sichern und ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Der Versorgungseinkauf wird somit durchrationalisiert und zeitoptimiert. Gleichzeitig will derselbe Kunde jedoch auch kompetente Fachberatung in abwechslungsreicher und ansprechender Umgebung haben. Dieser freizeitorientierte Erlebniseinkauf stellt den zweiten Pol der Entwicklung dar.

Gewinner der Trends sind vor allem die Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (Versorgungseinkauf) sowie die spezialisierten Fachgeschäfte und Boutiquen in den Zentren, aber auch die fachhandelsorientierten Einkaufscenter an der Peripherie (Erlebniseinkauf).

Der Einzelhandel in Deutschland ist sehr dynamischen Veränderungen unterworfen. Die Ursachen liegen in der Wechselwirkung von Angebot und Nachfrage. Aus diesem Wirkungszusammenhang lassen sich einige raum- und strukturwirksame Trends ablesen:

Abbildung 3 Ausgewählte Trends im Einzelhandel

Angebotsseite	Nachfrageseite
Konzentration der Unternehmen	Sinkende Bevölkerung mit regionalen Disparitäten
Verkaufsflächenwachstum	Steigende Mobilität
Sinkende Flächenproduktivität	Erlebniseinkauf vs. Versorgungseinkauf
Discountorientierung	Preisbewusstsein

Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf immer weniger Standorte, die dann allerdings sehr konkrete Anforderungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Erreichbarkeit und bspw. Einsehbarkeit erfüllen müssen. Dabei divergieren städtebauliche Zielvorstellungen der Kommunen oft mit dem unternehmerischen Standortverhalten. Weiterhin verschwinden bestimmte Formen von Anbietern. Supermärkte der ersten Generation mit Verkaufsflächen zwischen 300 und 400 qm sind fast gänzlich durch marktgerechte Größen von rund 1.500 qm ersetzt worden. Dieser Trend ist auch bei den Discountmärkten zu verzeichnen, die bislang überwiegend Flächen bis 700 qm aufwiesen, realisieren heute Verkaufsflächen bis 1.400 qm. Auch die Artikelzahlen sind stetig gestiegen. Heute führen die Betriebstypen folgende Artikelzahlen (vgl. EHI, Handel aktuell 2008):

- Lebensmitteldiscounter ca. 1.800 Artikel
- Supermarkt ca. 10.000 Artikel
- Verbrauchermarkt ca. 28.000 Artikel
- SB-Warenhaus ca. 52.000 Artikel

Fazit:

Der Einzelhandel hat nur wenig von den gestiegenen Konsumausgaben der letzten Jahre profitieren können. Dies liegt vor allem an den deutlich gestiegenen Ausgabenpositionen für bspw. Versicherung, Miete, Heizkosten, Benzin, etc. Vor allem die beiden letzten Positionen sorgen für eine deutliche Umschichtung beim privaten Verbrauch. Im Lebensmittelbereich, also bei der Nahversorgung, ist festzustellen, **dass kleine Betriebstypen** zugunsten der Discountmärkte verschwinden, **zeitgleich deren Ein- und Anbindung an Innenstädte aufgrund der Flächenanforderungen fast unmöglich werden.**

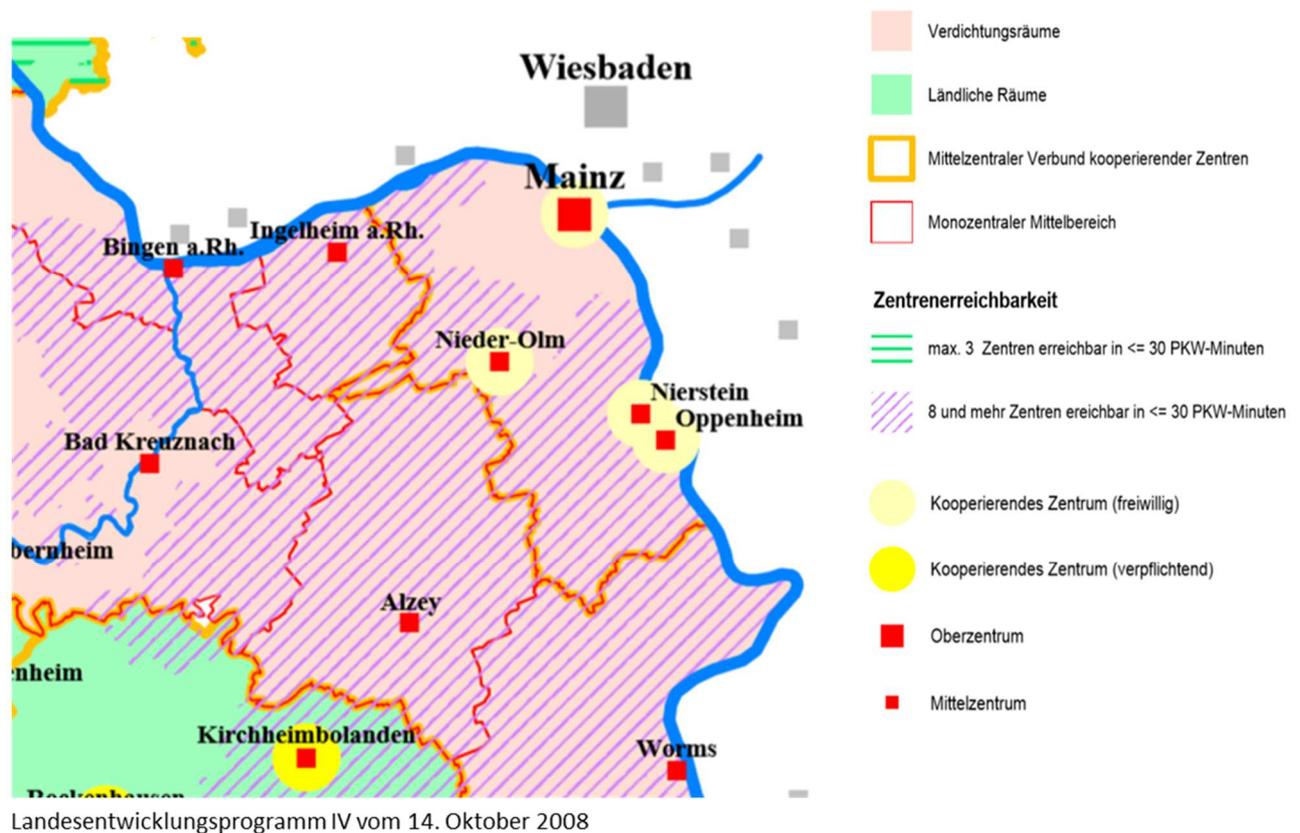


B.3 Regionale Einordnung

B.3.1 Raumordnerische Vorgaben

Grundlage für die Landesplanung in Rheinland-Pfalz ist das Landesplanungsgesetz (LPIG). Das für Raumordnung und Landesplanung zuständige Ministerium (Landesplanungsbehörde) hat gemäß § 7 LPIG ein Landesentwicklungsprogramm entwickelt, das Ziele und Grundsätze der Landesplanung für die Gesamtentwicklung des Landes Rheinland-Pfalz formuliert. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ist im November 2008 in Kraft getreten.

Abbildung 4 Raumordnerische Gliederung (nach LEP IV)



Quelle: LEP IV, 2008

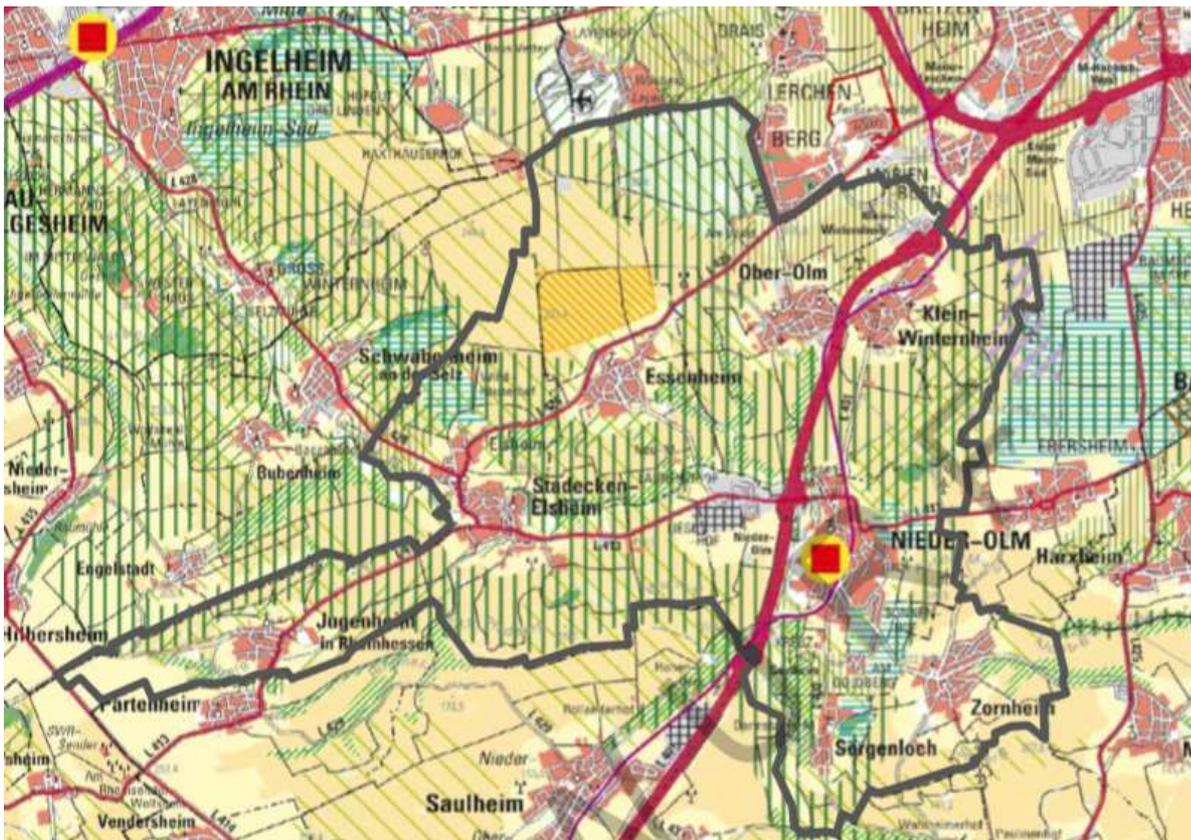
Das Oberzentrum Mainz mit den umliegenden Kommunen, den Verbandsgemeinden Rhein-Selz, Nieder-Olm, Bodenheim, Heidesheim und Budenheim werden dem Raumstrukturtyp hochverdichteter Bereich zugeordnet. Entsprechend der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Nieder-Olm als hoch verdichteter Bereich ausgewiesen, mit einer hohen Zentrenreichbarkeit und -auswahl. Danach sind ‚8 und mehr Zentren‘ innerhalb von 30 PKW-Minuten erreichbar.

Die Stadt Nieder-Olm ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie befindet sich in einem mittelzentralen Verbund kooperativer Zentren (kooperatives Mittelzentrum), d.h. mehrere Zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe leisten einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung. Zu diesem Verbund gehören Mainz, Nieder-Olm, Nierstein sowie Oppenheim. In solchen Räumen sollen diejenigen kooperativen Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein **breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen** vorhalten (G 41).



Für eine nachhaltige Raumordnung und Raumentwicklung in Rheinland-Pfalz bildet das Landesentwicklungsprogramm IV den Gestaltungs- und Ordnungsrahmen. Im regionalen Raumordnungsplan (ROP) werden die Vorgaben durch das LEP für die jeweilige Planungsregion fachlich und räumlich konkretisiert. Nach § 10 LPlG werden sie von den Planungsgemeinschaften erarbeitet. Mit dem Inkrafttreten des LEP IV im Jahr 2008 wurde eine Anpassungspflicht ausgelöst (§ 10 Abs. 2 LPlG), der mit der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans RheinhessenNahe (ROP) nachgekommen wurde. Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe umfasst den östlichen Bereich des Landes Rheinland-Pfalz bestehend aus den Landkreisen Birkenfeld, Bad Kreuznach, Mainz-Bingen, Alzey-Worms sowie die kreisfreie Stadt Worms und die Landeshauptstadt Mainz.

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan



Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, 2015

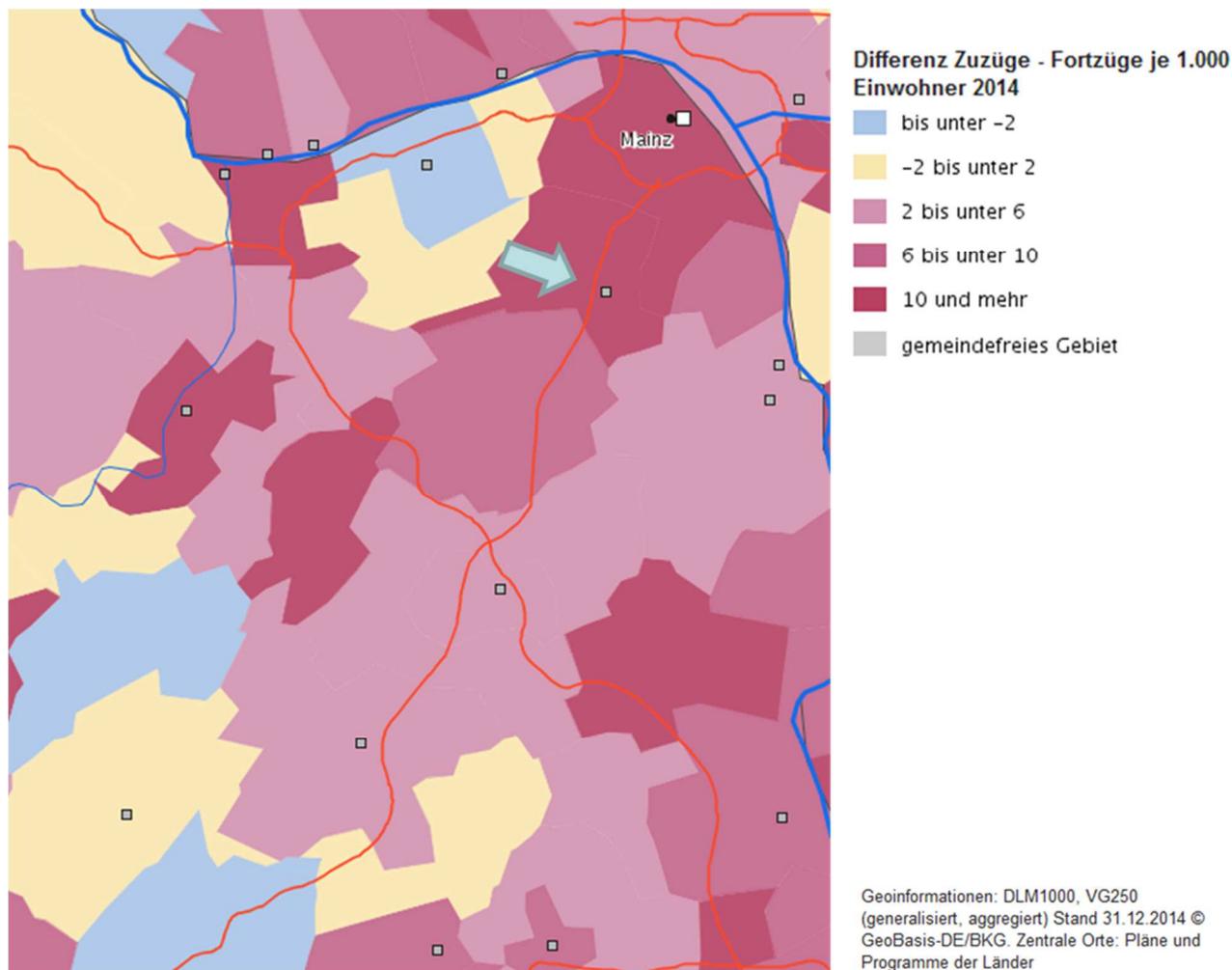
Über den Rahmen der im LEP IV bestimmten Eigenentwicklung hinaus werden den Gemeinden im regionalen Raumordnungsplan besondere Funktionen zugewiesen. Zugewiesen werden die Funktionskennzeichnungen ‚Wohnen‘ (W) und ‚Gewerbe‘ (G). Der regionale Raumordnungsplan weist der Stadt Nieder-Olm sowie den Ortsgemeinden Stackeden-Elsheim, Ober-Olm und Klein-Winternheim als Gemeinden die besondere Funktion ‚Wohnen‘ zu. Gemeinden mit diesem Schwerpunkt sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr verfügen (Z 15). Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Die Stadt Nieder-Olm wird demnach der Schwerpunkt ‚Gewerbe‘, zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen im Inneren von Rheinhessen, zugewiesen. Solche Gemeinden sollen über ihre Eigenentwicklung hinaus im Rahmen ihrer Möglichkeiten verstärkt Gewerbeflächen ausweisen und erschließen (Z 33). Darüber hinaus werden Wirtschaftsachsen definiert, die über überregionale sowie regionale Bedeutung verfügen (Z 17). Genannt werde Klein-Winternheim sowie die Stadt Nieder-Olm zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen im Inneren von Rheinhessen. Entlang dieser Wirtschaftsachsen können die Träger der Bauleitplanung entsprechende Konzepte zur Festlegung von Standorten für Gewerbe Ansiedlung (in kommunaler Kooperation) entwickeln.



B.3.2 Trends in der Raumentwicklung

Die durch die Bundesregierung im Bundesraumordnungsbericht aufgezeigten Trends im Zuge der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung zeigen für die VG Nieder-Olm, einen positiven Trend bei der Bevölkerungsentwicklung in Bezug auf Bevölkerung und Beschäftigung. Das bedeutet folglich, dass die zukünftige Tragfähigkeit der bestehenden und geplanten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich gewährleistet ist.

Abbildung 6 Wanderungsbilanz



Die Betrachtung der zukünftigen Raumentwicklung auf der Grundlage der Raumordnungsprognose des BBSR zeigt, dass der Standortraum um Nieder-Olm zukünftig von Bevölkerungsabnahme geprägt sein wird. Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass der ländliche Raum stärker betroffen sein wird, als die zentralen Orte. **Für den Einzelhandel bedeutet dies aber stabile bis leichte wachsende Potenziale in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.** Es bedeutet aber auch, dass keine zusätzlichen Potenzialreserven zu erwarten sind.

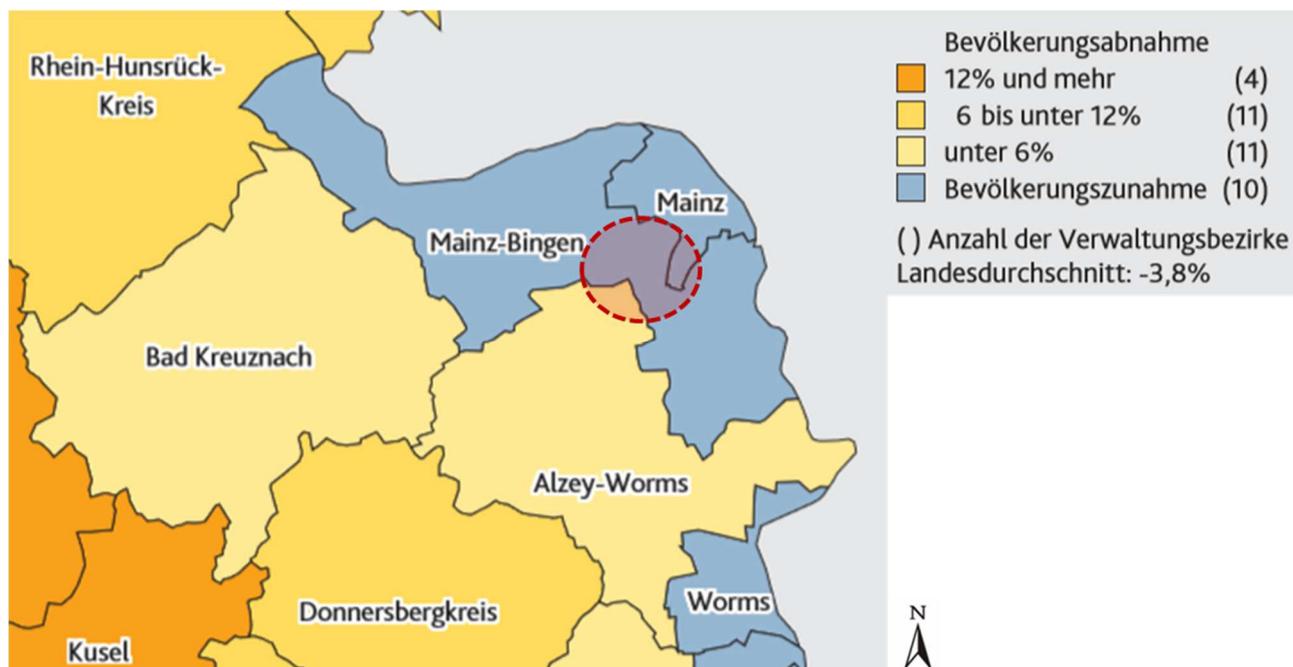
Trends geben grundsätzlich lediglich ein mögliches Entwicklungsszenario vor. Durch gezielte Stadt- und Wirtschaftsentwicklungspolitik können Städte ganz erheblich gegen solche allgemeinen Trends steuern und zukunftsfähige Strukturen bilden und erhalten.



B.3.3 Demographische Entwicklung

Grundlage der Abbildungen bildet die Regionale Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes sowie deren Vorausberechnungen².

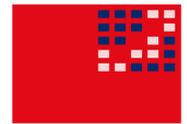
Abbildung 7 Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2035 (mittlere Variante)



Quelle: StaLA, Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013) - Korrigierte Fassung vom 22.07.2015

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bevölkerung innerhalb aller Ortsgemeinden der VG Nieder-Olm wachsen wird. Dies bedeutet einen Zugewinn an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bei gleichzeitig tendenziell steigenden Ausgabenbeträgen.

² Die Bevölkerungsvorausberechnungen der letzten acht Jahre hat eines gezeigt: Verlässliche Prognosen sind fast unmöglich. Bereits zum dritten Mal wurden die vorliegenden Entwicklungstendenzen korrigiert. Auch eine lapidare Zahl: 0 bis 6% Bevölkerungszunahme ist für die betroffenen Kommunen wenig hilfreich. Zudem in dem Wissen, dass vor allem die Mittelzentren hier eine Ausnahme bilden. Ein genauer Blick auf die lokalen Gegebenheiten ist daher zielführend.



B.3.4 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Kaufkraftverhältnisse innerhalb einer Region lassen sich am ehesten durch die Kaufkraftkennziffern darstellen. Die Kaufkraftkennziffern³ geben Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbraucherfrage. In Verbindung mit den aktuellen Zahlen zur (ortsansässigen) Bevölkerung, erlauben sie quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage nach Waren und Gütern, die über Handels- und Dienstleistungsunternehmen distribuiert werden.

Die ausgewiesenen Kaufkraftindices messen die jeweiligen regionalen Ergebnisse am Bundeswert, oder den Werten für die alten/ neuen Bundesländer. Der Durchschnittswert wird dabei auf 100 gesetzt. Demnach bedeutet ein Wert über 100 eine überdurchschnittliche Kaufkraft, ein Wert unter 100 eine unterdurchschnittliche Kaufkraft in der Region. Kaufkraftindices sind grundsätzlich Betrachtungen je Einwohner einer Region und werden somit zum „Durchschnittseinwohner“ in Beziehung gesetzt.

Abbildung 8 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich (BRD=100)



Quelle: MB-Research, Nürnberg 2017

Danach herrschen leicht unterdurchschnittliche Einkommen in der Region vor, die naturgemäß Auswirkungen auf die Einzelhandelsausgaben haben. Für die Zone 1 (VG Nieder-Olm) wurde ein Kaufkraftindex von 113,1 ermittelt. Damit liegt die Zone 1 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Keine Aussage kann allerdings über die tatsächlichen Umsatzchancen des Einzelhandels gemacht werden. Vielmehr handelt es sich um einen ersten regionalen Benchmark.

³ Kaufkraftkennziffern sind jährlich berechnete Vergleichswerte! Die Analyse von Zeitreihen dieser Einzelhandelszentralitätskennziffern stellt besonders hohe Anforderungen an die Interpretationskunst, denn durch die zusätzliche Dimension des Zeitverlaufs wird die Berücksichtigung vielfältiger Relationen erforderlich. Hier sind die Veränderungen der Relation zwischen verschiedenen Gemeinden, der Relation zwischen Bundesdurchschnitt und Gemeindeverten, im Falle von Pro-Kopf-Werten auch noch die Relation der Bevölkerungsentwicklung zwischen Bundesrepublik und Gemeinde, und die Relationen zwischen Kaufkraft- und Umsatzentwicklung bundesweit und in der Gemeinde jeweils zu berücksichtigen. Zeitvergleiche der Zentralitätskennziffern sind grundsätzlich komplex und mit der bloßen Aneinanderreihung der jährlich veröffentlichten Werte methodisch fragwürdig. Ein leicht nachvollziehbares Problem für den Zeitvergleich ist der steuerliche Aspekt. Da die Umsatzkennziffern eine Bruttoumsatzbetrachtung darstellen ist die Umsatzsteuer in den Zentralitätskennziffern enthalten. Veränderungen der Umsatzsteuerquote oder auch Verschiebungen in den Umsatzsteuersätzen der Sortimente über die Jahre nehmen Einfluss auf die Bruttoumsatzdaten und führen zu Verwerfungen im Zeitvergleich. Letztlich verbietet sich aufgrund der Vielzahl möglicher methodischer Brüche deshalb ein zeitlicher Vergleich der jährlich erscheinenden Zentralitätskennziffern. Dabei wird der mögliche Fehler umso größer je länger der Vergleichszeitraum ist. Möchte man auf den Zeitvergleich nicht verzichten, so wäre die Rückrechnung der Zentralitätskennziffer vom aktuellen Jahr auf der Basis des aktuellen Datenkenntnisstandes, der aktuellen Umsatzsteuersätze, den aktuellen kommunalen Gebietszuschnitten in die Vergangenheit die Methode der Wahl.

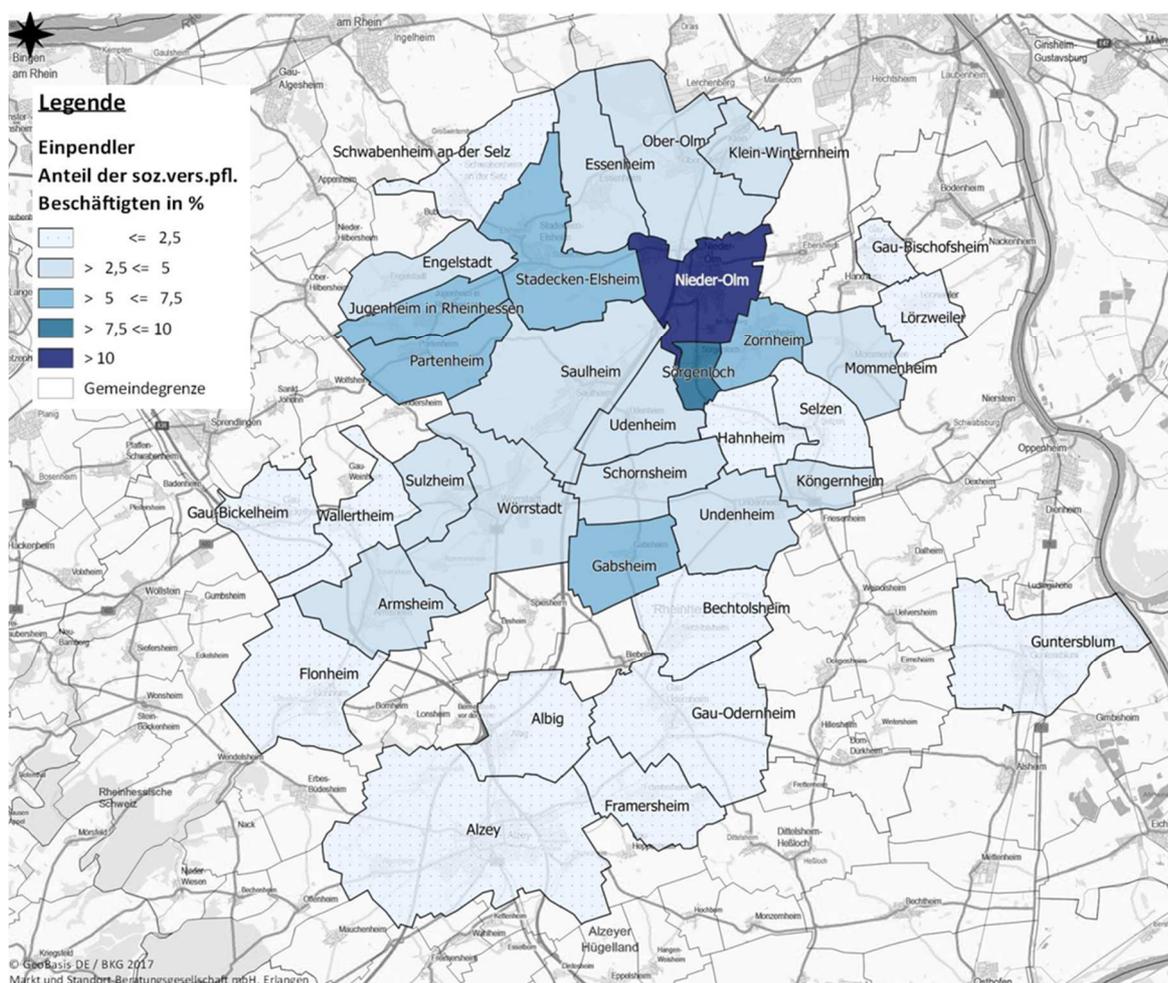


C Das Nieder-Olmer Einzugsgebiet

Das Marktgebiet bzw. das Einzugsgebiet umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Art und Verkaufsfläche der großflächigen Einzelhandelsbetriebe bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt und Außenstadt. Die Größe des Marktgebietes wird auf Basis von Distanz- und Zeit-Isochronen, empirischer Erfahrungswerte, Pendlerverflechtungen sowie auf Grundlage von Kunden- und Einzelhändler-Befragungen ermittelt. Dabei hat die Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformgleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Als maßgebliche Instrumente zur Abgrenzung des Marktgebietes wurden die Aussagen der Regionalplanung in Bezug auf die Abgrenzung von Verflechtungsbereichen sowie die Bewertung der umliegenden Konkurrenzzentren herangezogen. Daneben fließen auch topographische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten sowie die übergemeindliche Wettbewerbssituation und die Pendlerbeziehungen in das Abgrenzungsverfahren mit ein.

Abbildung 9 Pendlerverflechtungen der Stadt Nieder-Olm



Quelle: eigene Darstellung, Daten: Agentur für Arbeit 2016

Die in der Abbildung (Pendlerverflechtungen) dargestellten Einpendler verdeutlichen den hohen Stellenwert der ansässigen Wirtschaftsstruktur im Mittelzentrum. Dieser wirtschaftsräumliche Verflechtungsbereich lässt auch erste Rückschlüsse über den Einzugsbereich des städtischen Einzelhandels zu.

Diese guten Strukturen sind trotz der unmittelbaren Nähe zu umliegenden Mittelzentren aufgrund der aktiven Wirtschaftsförderung und Bestandspflege der Stadt zurückzuführen.

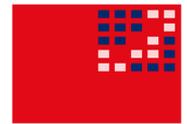
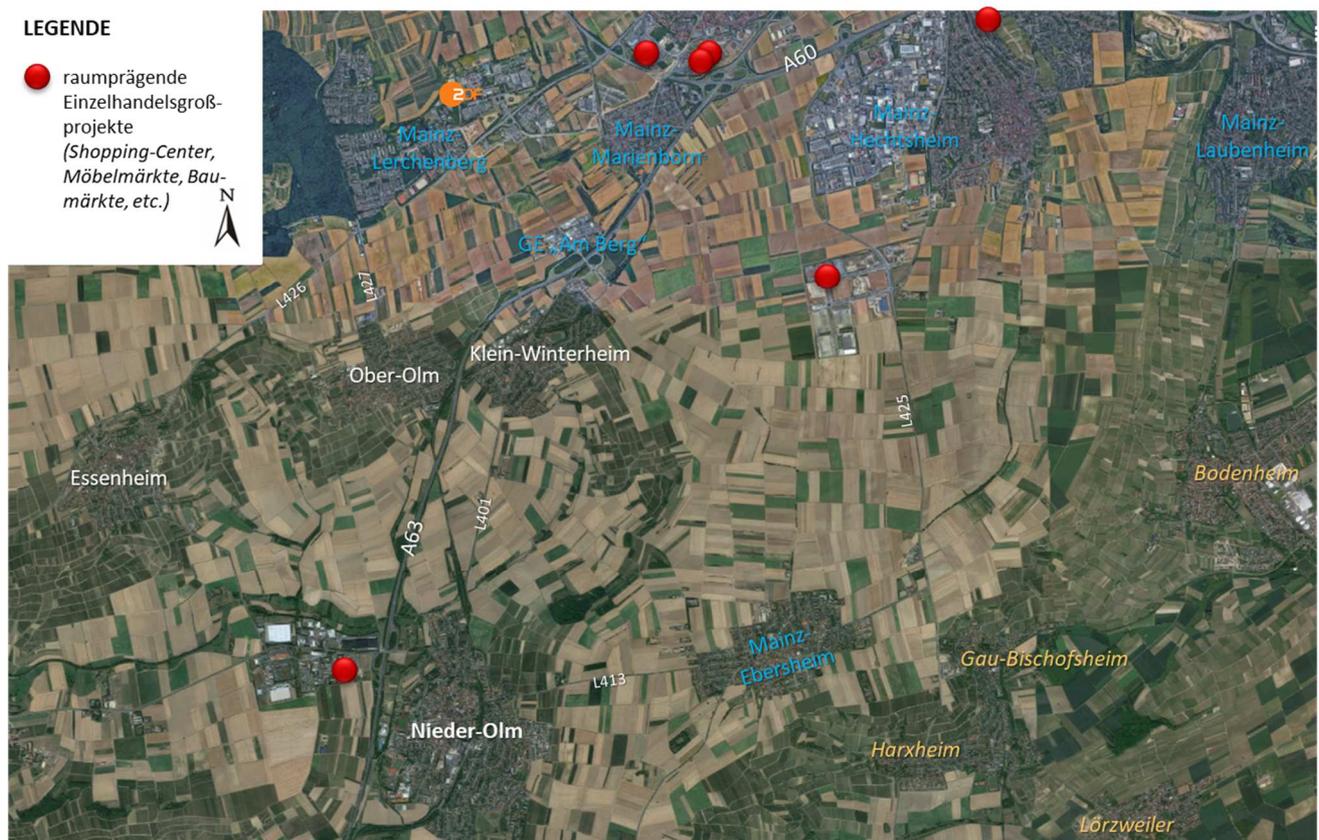


Abbildung 11 Bezugssystem (Einzelhandel) zur Landeshauptstadt Mainz



Quelle: eigene Erhebungen 2017/18

Die Austauschbeziehungen zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind aufgrund der räumlichen Nähe relativ stark. Das Oberzentrum Mainz versorgt über seine großflächigen Einzelhandelsstandorte (z.B. Möbel Martin, Gutenbergcenter, Bauhaus, Hornbach) die gesamte Region, also auch die VG Nieder-Olm mit Gütern des langfristigen Bedarfs.

Auch mit mittelfristigen Sortimentsgruppen ist die Stadt Mainz dominierend, dies ist vor allem auf die gut ausgestattete Innenstadt zurückzuführen.

Letztlich übernimmt die Landeshauptstadt auch Teile des Versorgungsauftrages mit kurzfristigen Sortimenten. Dies ist immer dann der Fall, wenn es sich um SB-Warenhäuser handelt, da dieser Betriebstyp nicht in der VG Nieder-Olm anzufinden ist.

Durch die nachhaltige und strukturierte Einzelhandelsentwicklung der Verbandsgemeinde der letzten Jahre und deren konsequenter Vermeidungspolitik von ergänzenden Fachmärkten und somit der Fokussierung auf Nahversorgungsbetriebe in den Ortsgemeinden wurden nur rudimentäre Wettbewerbsbeziehungen aufgebaut. Also genau jene Versorgungsstrukturen, die das LEP IV sowie der Regionale Raumordnungsplan für die Ortsgemeinden vorsieht. Im Mittelzentrum Nieder-Olm wurden ergänzende Angebote (Bekleidung, Schuhe, Bau-, garten- und Heimwerkerbedarf) angesiedelt, ohne jedoch auf die Potenziale der Stadt Mainz zurückzugreifen. Alle Einzelhandelsprojekte in der VG Nieder-Olm kommen rechnerisch ohne einen Euro Kaufkraftabzug aus dem Landeshauptstadt Mainz aus.

Die Nieder-Olm Handelsstrukturen ordnen sich somit den Vorgaben der Landesplanung unter und sorgen für eine adäquate Versorgung der Verbandsgemeinde.

Eine bessere Koordination der Einzelhandelsentwicklung (Stichwort mittel- und langfristiger Bedarf) zwischen der Landeshauptstadt und den Umlandgemeinden wäre dringend angeraten.



D Kaufkraftanalyse Nieder-Olm

D.1 Marktpotenzial

In der VG Nieder-Olm ergibt sich eine durchschnittliche **konsumnahe einzelhandelsrelevante Kaufkraft** von **6.195 Euro je Einwohner**, die in 11 Warengruppen differenziert dargestellt wird. Dieser Wert resultiert aus der Gewichtung des bundesdeutschen Durchschnittswertes für Ausgaben im Einzelhandel (Basis: Markt und Standort Warengruppensystematik) mit dem jeweiligen Kaufkraftindex.

Multipliziert mit der jeweiligen Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) ergibt sich das Kaufkraftvolumen. Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben werden für diese Studie zugrunde gelegt.

Abbildung 12 Mittlere Ausgaben (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt) pro Jahr

Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke	Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren	Textilien, Bekleidung, Lederwaren	Schuhe	Uhren, Schmuck, Optik	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
2.350	625	658	160	107	109
Elektrowaren	Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren	Möbel und Einrichtungsbedarf	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	Hobby-, Sport und Freizeitartikel	Gesamt
498	209	585	592	302	6.195

Quelle: eigene Berechnung 2017

Aus der Verrechnung mit dem Einkommensniveau und der Bevölkerungszahl ergibt sich das im Einzugsbereich verfügbare einzelhandelsrelevante Potenzial, das den Einwohnern jährlich für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Abbildung 13 Einzelhandelsrelevante Potenziale im Einzugsgebiet

Gebiet	Einwohner 31.12.2016	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex (gewichtet) 2016
Zone 1	14.762	113,1
Zone 2	23.446	111,0
Summe	38.208⁷	--
Ergänzungsgebiet	31.031	108,0
Gesamt	69.239	--

Quelle: eigene Berechnung 2017, MB-Research 2016, StaLA 2017, MB-Research 2017

⁷ Das Statistische LAadeamt sieht einen Wert von 32.393 Einwohnern mit Stand 31.12.2015.

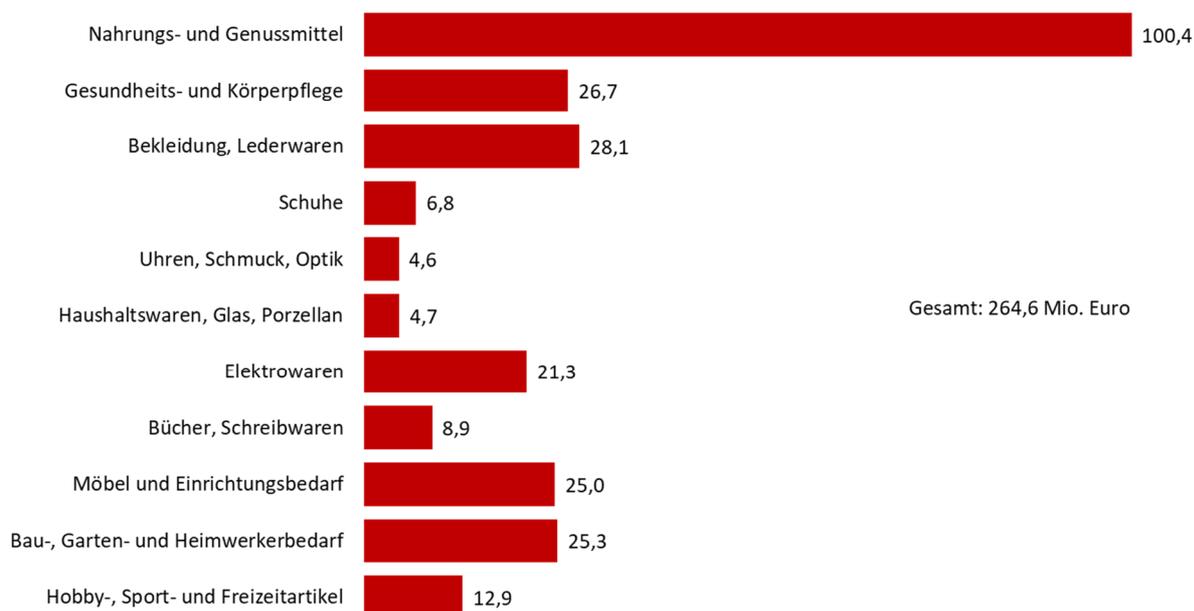


D.2 Kaufkraft in den Zonen des Einzugsgebietes

Betrachtet man das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial⁸ in der VG Nieder-Olm, so ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 14 Kaufkraftpotenzial in Zone 1 und 2 nach Sortimenten in Mio. Euro

**Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich von Nieder-Olm
(Zone 1 und 2) in Mio. Euro**



Quelle: eigene Berechnung 2017, MB-Research 2016

Die höchsten Anteile der Kaufkraft in der VG Nieder-Olm entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (100,4 Mio. Euro), gefolgt von Gesundheits- und Körperpflege (26,7 Mio. Euro) sowie Bekleidung, Lederwaren (28,1 Mio. Euro), Möbel und Einrichtungsbedarf, Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf (beide jeweils rd. 25 Mio. Euro).

Insgesamt stehen den Verbrauchern innerhalb der VG jährlich rd. 264 Mio. Euro an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zur Verfügung.

⁸ Rechenweg: Einwohner im spezifischen Gebiet mal einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex mal sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgabe



E Analyse Einzelhandelsbestand und einzelhandelsrelevanter Aspekte

E.1 Die lageräumliche Verteilung von Einzelhandelsbetrieben

Im Rahmen der Untersuchung wurden im April 2017 alle Einzelhandelsbetriebe in der VG Nieder-Olm auf Basis ihrer Branche und Verkaufsflächen sortimentsbezogen ermittelt. Nicht in die Erhebung einbezogen wurden die Betriebe des Großhandels, des KFZ- Handels und der Brennstoffe jeglicher Art. Die Verkaufsshops von Tankstellen sowie die Verkaufsräume von Dienstleistern und Handwerksbetrieben (soweit Waren tatsächlich direkt verkauft werden und nicht nur Showroom sind) wurden ebenfalls erfasst. Folgende größere Betriebe (Nahversorgung) wurden ermittelt:

Abbildung 15 Nahversorgungsbetriebe in der VG Nieder-Olm

Name	Betriebsform	Standort	Ortsgemeinde
Edeka	Verbrauchermarkt	Am Giener	Nieder-Olm
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Am Giener	Nieder-Olm
Lidl	Lebensmitteldiscounter	Am Giener	Nieder-Olm
Rewe	Supermarkt	Bussolengoplatz	Nieder-Olm
Wasgau	Supermarkt	Oppenheimer Straße	Nieder-Olm
Penny	Lebensmitteldiscounter	Oppenheimer Straße	Nieder-Olm
Rewe	Supermarkt	Im Jägerpfad	Ober-Olm
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Im Jägerpfad	Ober-Olm
Netto	Lebensmitteldiscounter	Pfortengewann	Zornheim
Rewe	Supermarkt	Bovoloner Allee	Stadecken-Elsheim
Netto	Lebensmitteldiscounter	Elsheimer Straße	Essenheim
Netto	Lebensmitteldiscounter	Am Wasserhaus	Klein-Winternheim
CAP	Lebensmittelfachgeschäft	Bahnhofstraße	Jugenheim
Dorfladen	Lebensmittelfachgeschäft	Mainzer Straße	Sörgenloch

Quelle: eigene Erhebung 2017

Definitionen:

Lebensmittelmärkte:

Lebensmitteldiscounter: Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 450 qm bis 1.200 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 80 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Supermarkt: Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 85 % des Gesamtumsatzes.

Verbrauchermarkt: Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1.500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3.000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.



Abbildung 16 Größere Einzelhandelsbetriebe mit teils Fachmarktcharakter in der VG Nieder-Olm

Name	Betriebsform	Standort	Ortsgemeinde
Toom	Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt	Am Hahnenbusch	Nieder-Olm
Raiffeisen Markt	Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt	Am Hahnenbusch	Nieder-Olm
dm	Drogeriefachmarkt	Oppenheimer Straße	Nieder-Olm
AWG	Bekleidungsfachmarkt	Oppenheimer Straße	Nieder-Olm
Takko	Bekleidungsfachmarkt	Oppenheimer Straße	Nieder-Olm
Fressnapf	Tier- und Zoobedarfsfachmarkt	Am Giener	Nieder-Olm
KiK	Bekleidungsfachmarkt	Am Giener	Nieder-Olm
MRW Schuhe	Schuhfachmarkt	Am Giener	Nieder-Olm
Rofu Kinderland	Spielwarenfachmarkt	Am Giener	Nieder-Olm
Philips Sonderposten	Sonderpostenfachmarkt	Reichelsheimer Straße	Nieder-Olm
Möbel Erfurt	Möbelfachmarkt	Am Schäferbrunnen	Nieder-Olm
Elektro Schunath	Elektrofachgeschäft	Am Woog	Nieder-Olm

Quelle: eigene Erhebung 2017

Definition

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 400 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1.000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1.000-1.500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2.000-4.000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2.000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbelfachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

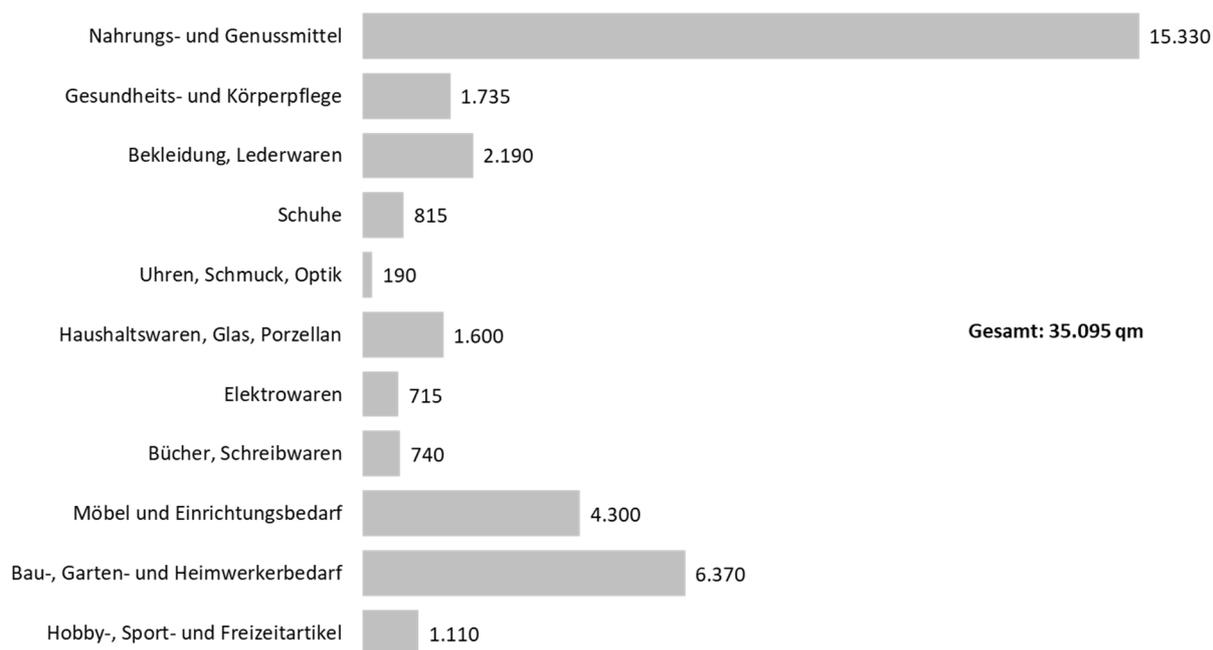


E.2 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Die Verkaufsflächenschwerpunkte liegen in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und bei Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf.

Abbildung 17 Verkaufsflächen nach Sortimentseinheiten in qm

Verkaufsflächen in der VG Nieder-Olm, gesamt (in qm)



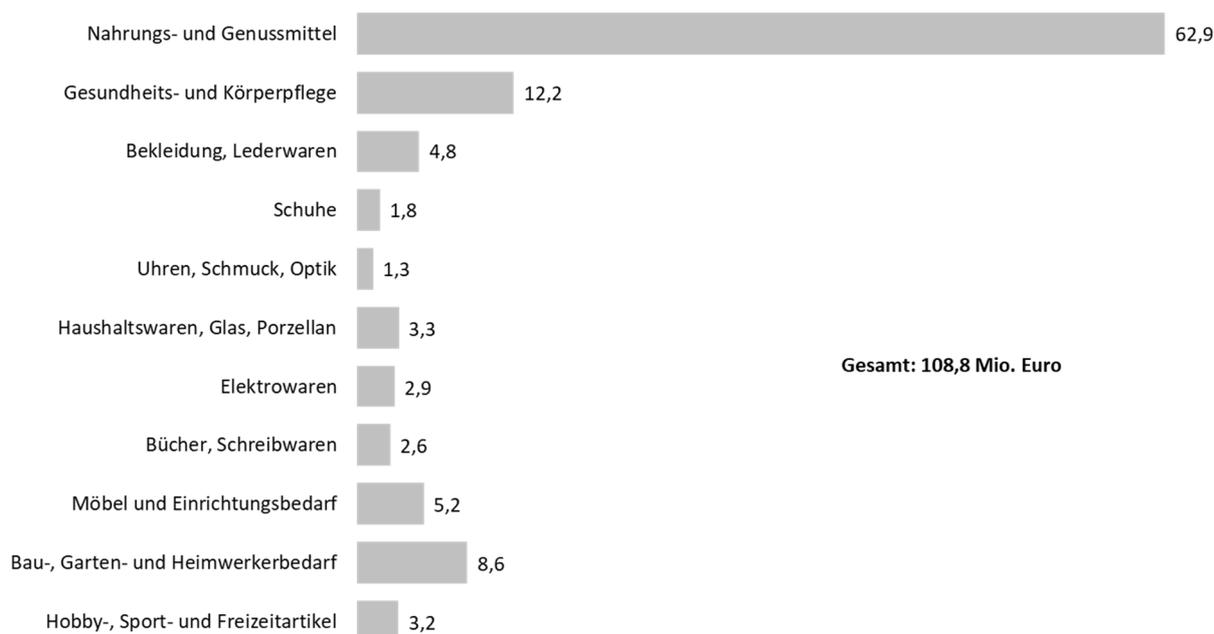
Quelle: eigene Erhebung 2017

Insgesamt verfügt die VG Nieder-Olm über rd. 35.095 qm Verkaufsfläche.



Abbildung 18 Umsätze nach Sortimenten in Mio. Euro

Einzelhandelsumsätze in der VG Nieder-Olm, gesamt (in Mio. Euro)



Quelle: eigene Berechnungen 2017 (Grundlage: Sortiments- bzw. betreiberspezifische Durchschnittsraumleistungen in Deutschland)

Die Berechnung der in der VG Nieder-Olm getätigten Umsätze resultiert aus der Verknüpfung von Verkaufsfläche (vor Ort erhoben) und durchschnittlicher Flächenproduktivität je nach Betriebsform und Größe (Umsatz je qm Verkaufsfläche)⁹. Je nach Standort und Sortiment wurde die durchschnittliche Raumleistung variiert. Insgesamt wird im Nieder-Olmer Einzelhandel ein Umsatz von rund 109 Mio. Euro erzielt.

⁹ Dabei wurden die im EHI (Handel aktuell) belegbaren Umsatzkennziffern nach Betriebsformen und Anbietern zugrunde gelegt. Ergänzend dazu wurden die Kennziffern des aktuellen LZ-Reports 2015/16 zugezogen.



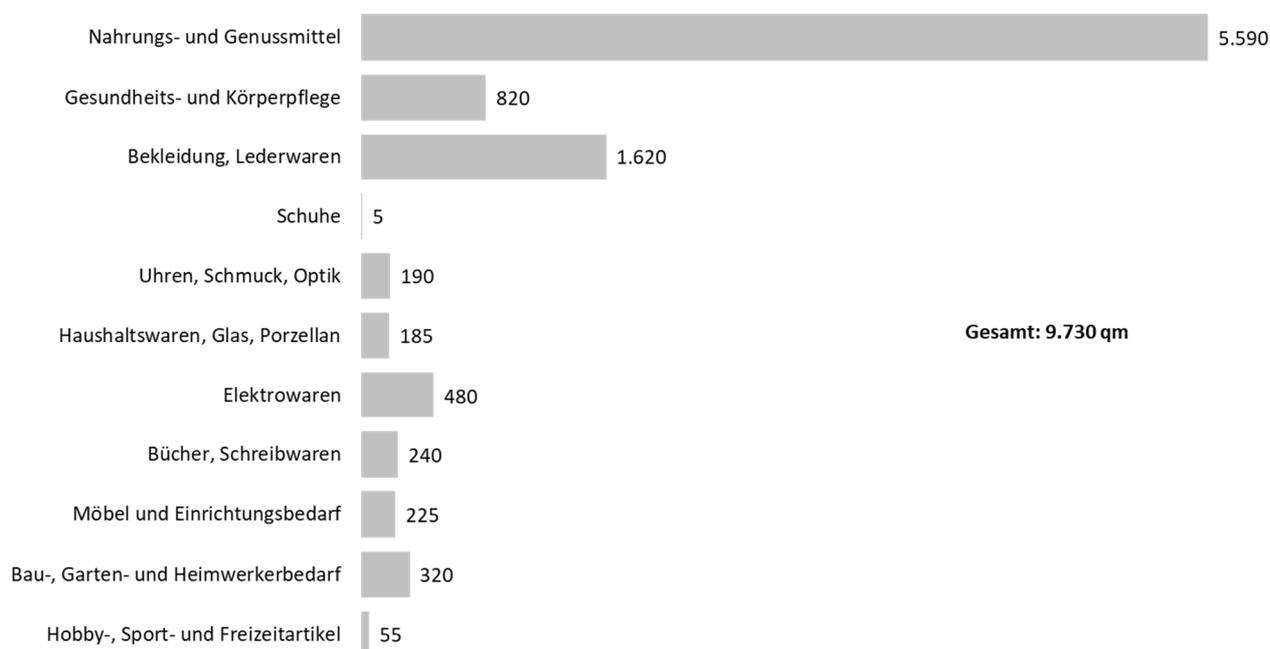
E.3 Geschäftsbesatz im zentralen Versorgungsbereich

Die Abbildung verdeutlicht die Stärke des Einzelhandels sowie dessen Ausprägung. Wichtigen Magnetbetriebe finden sich ebenfalls hier. Dazu zählen Rewe, Wasgau, Penny und zahlreiche kleinere Fachmärkte, gestützt durch eine kleine Zahl von Fachgeschäften.

Abbildung 19 Bestandsstruktur in Nieder-Olm (ZVB)

Abbildung 20 Verkaufsflächen im ZVB Innenstadt

Verkaufsflächen im ZVBI in Nieder-Olm, gesamt (in qm)



Quelle: eigene Erhebung 2017

Gestützt wird der Bereich durch zahlreiche Dienstleister (Banken, Sparkasse, etc.) sowie gastronomische Angebote. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich gut mit dem Pkw zu erreichen. Auch die VG- und Stadtverwaltung sowie die Schulen finden sich hier. Nachteilig für den Facheinzelhandel sind die relativ kleinen Ladeneinheiten. Notwendige Sortimentserweiterungen oder –ergänzungen werden somit erschwert. Die Kleinkammerung verhindert auch die Ansiedlung ergänzender Filialisten, die Verkaufsflächen von mind. 200 bis 400qm benötigen.

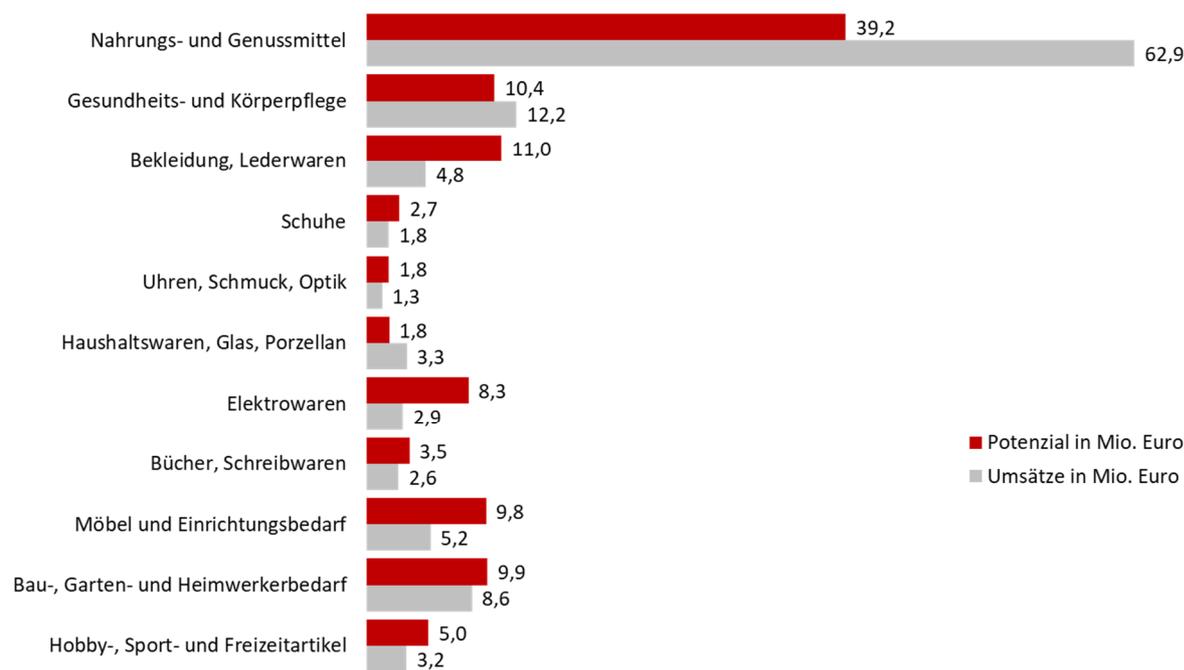


E.4 Kaufkraftbindung

Die berechneten Kaufkraftbindungsquoten sind ein Indikator zur Abschätzung von möglichem Flächenbedarf in einer Kommune. Dabei wird zwischen der Zentralität (Umsatz im Verhältnis zum Potenzial im Stadtgebiet) und den Marktanteilen unterschieden (Umsatz im Verhältnis zum Potenzial im Einzugsgebiet).

Abbildung 21 Gegenüberstellung Kaufkraftpotenzial zu Umsätzen (Zone 1 = Stadt Nieder-Olm)

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und Einzelhandelsumsätze der Stadt Nieder-Olm (in Mio. Euro)



Quelle: eigene Erhebung und Berechnungen 2017

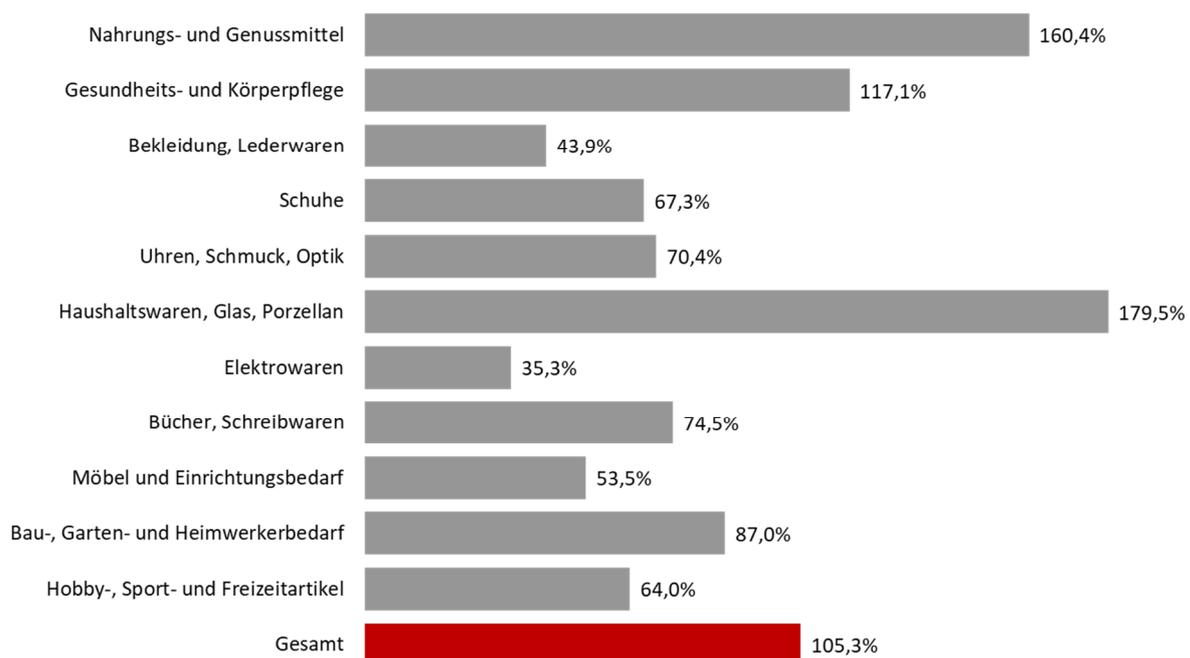


E.4.1 Zentralitätswerte in der Stadt Nieder-Olm

Grundlage für die Ermittlung der Zentralität in den einzelnen Sortimentsgruppen sind die einzelhandelsrelevanten Potenziale in Zone 1, die mit den jeweiligen getätigten Einzelhandelsumsätzen in den Sortimentsgruppen verrechnet werden.

Abbildung 22 Zentralitäten in der Stadt Nieder-Olm in %

Zentralität nach Bedarfsgruppen in der Stadt Nieder-Olm Einzelhandelsumsatz in Prozent von Stadtpotenzial (Zone 1)



Quelle: eigene Erhebung und Berechnungen 2017

Die Abbildung zeigt die Bindungsquoten nach Sortimenten in Bezug auf das Nieder-Olmer Kaufkraftpotenzial. Eine Bindungsquote von 100% bedeutet, dass der Handel es schafft, das städtische Potenzial vollständig zu binden. Quoten unter 100% deuten auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb Nieder-Olms hin, Quoten über 100% zeigen deutlich zu starke Bindungsquoten (auch mit Potenzial von außerhalb der Stadt) an.

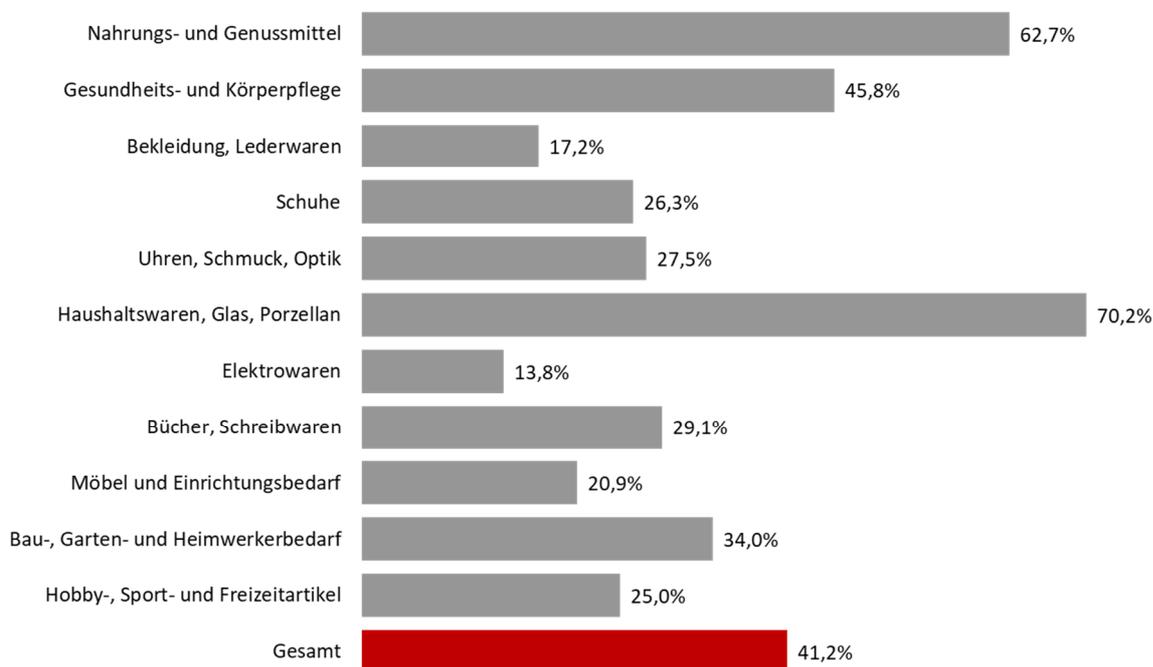


E.4.2 Marktanteile im Einzugsgebiet

Im Gegensatz zur Zentralitätsdarstellung, die ausschließlich das Ausmaß der Kaufkraftbindung aus dem Umland (hier der Zone 2) zeigt, wird mit den Marktanteilen im Einzugsbereich die tatsächliche Ausschöpfung der Marktpotenziale im angrenzenden Einzugsbereich gezeigt. Aus dieser Darstellung ist zum einen ablesbar, wie hoch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsbereich ist und zum anderen interpretierbar, welche Kaufkraftreserven für den Einzelhandel in Nieder-Olm insgesamt erreichbar sind.

Abbildung 23 Marktanteile in Einzugsgebiet (Zone 1 und 2) der VG Nieder-Olm in %

Marktanteile nach Bedarfsgruppen in der VG Nieder-Olm Einzelhandelsumsatz in Prozent von Marktgebietspotenzial (Zone 1 und Zone 2)



Quelle: eigene Erhebung und Berechnungen 2017

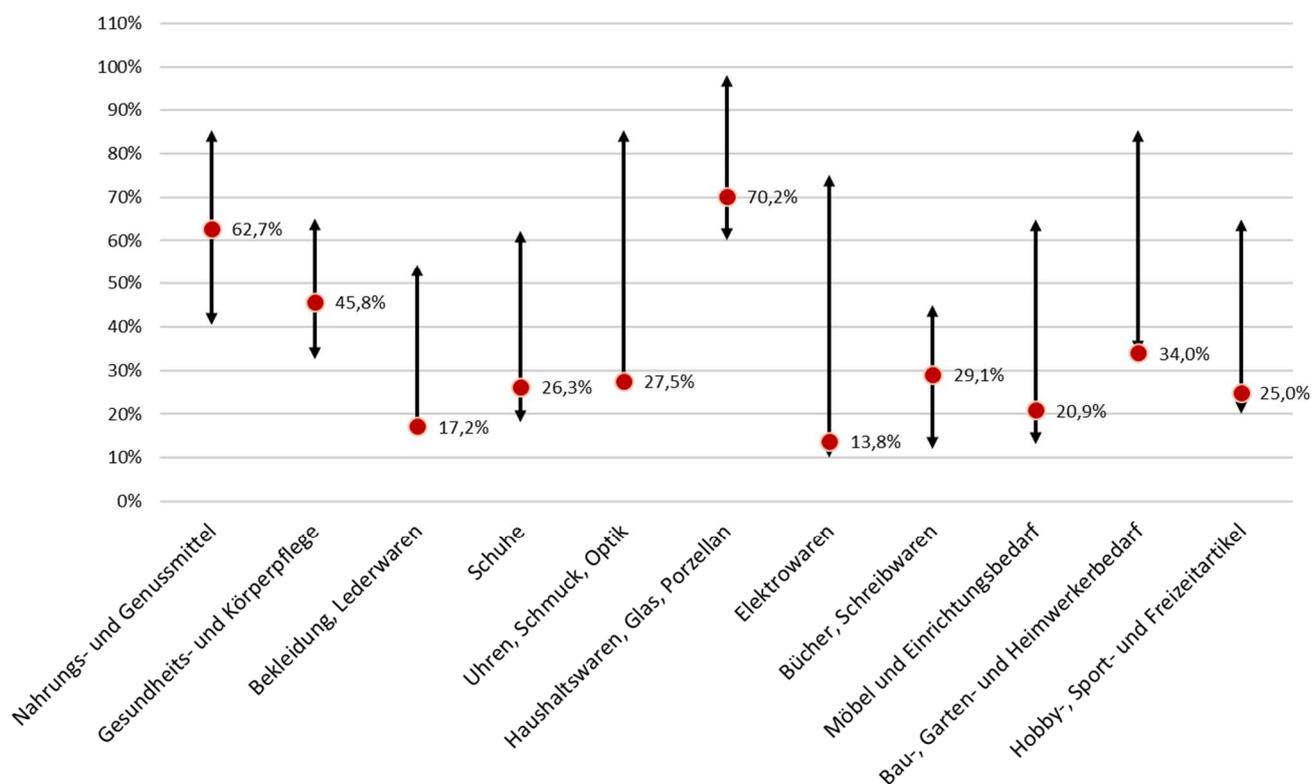
Der Einzelhandel in der VG Nieder-Olm bindet insgesamt rd. 41% der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in seinem Einzugsgebiet.

Die geringsten Marktanteile werden bei Elektrowaren aber auch bei Bekleidung erzielt. Die höchsten Marktausschöpfungen erreicht der Einzelhandel in der Sortimentsgruppe Hausrat, Glas, Porzellan sowie Nahrungs- und Genussmittel.

Der bundesdeutsche Durchschnitt bei Mittelzentren ähnlicher Größe in Bezug auf die Marktanteile liegt bei rund 49% Marktausschöpfung im Einzugsgebiet.



Abbildung 24 Benchmark bei Marktanteilen im Vergleich zu anderen Mittelzentren



eigene Berechnungen

Der Benchmark zu anderen, vergleichbaren Städten (Datenbank Markt und Standort, $n_{\text{Gesamt}}=308$, $n_{\text{ausgewertet}}=22$)¹⁰ zeigt, das teilweise erhebliche Potenzialreserven in Nieder-Olm vorhanden sind. Die Maximalwerte des Benchmarks zeigen die erreichbaren Marktanteile für die VG.

Besonders die Bereiche Schuhe, Bekleidung sowie Sport-, Hobby- und Freizeitartikel (hier finden sich u.a. Sportartikel) weisen nicht unerhebliche Entwicklungspotenziale auf.

Eine weitere Entwicklung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf neue, zusätzliche Standorte außerhalb bzw. zusätzlich zu bestehenden Standorten ist nicht notwendig. Entwicklungen innerhalb von Nahversorgungszentren oder/und zentralen Versorgungsbereichen sind aber zielführend. Allerdings zeigt der Benchmark, dass eine Weiterentwicklung an den bestehenden Standorten (aktiver Bestandsschutz) verträglich sein kann.

¹⁰ Folgende 22 Städte und VGs sind mit der VG Nieder-Olm annähernd vergleichbar: Bernau, Horb a.N., Altdorf, Marktheidenfeld, Frankenthal, Vellmar, Butzbach, Hofgeismar, VG Rhein-Selz, VG Adenau, VG Brohlthal, VG Monsheim, VG Deidesheim, VG Lambrecht, VG Freinsheim, VG Speicher, VG Stromberg, VG Kandel, VG Rhein-Nahe, VG Weilerbach, VG Mendig, VG Weißenthurm



E.5 Raum- und Flächenbedarf

Durch die zunehmende Überalterung, aber auch durch den leichten Rückgang der Bevölkerung im Einzugsbereich, müssen sich auch die Planung und die Politik auf veränderte Rahmenbedingungen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung einstellen. Dies bedeutet eine bipolare Entwicklung für die VG Nieder-Olm auch unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes, welches eher ländlich geprägt ist:

Junge Bevölkerung und Familien	Senioren
gute Qualität	mehr Qualität
Discountangebote	mehr Beratung
attraktive Flächen	angepasste Sortimentsstrukturen (z.B. Sanitätsfachgeschäfte)
angepasste Sortimente (z.B. Baby- und Kinderbedarf)	gut erreichbare Standorte
gutes Parkplatzangebot	Lieferservice
gute Erreichbarkeit	Übersichtlichkeit im Laden (verbunden mit bspw. breiten Gängen)
[...]	[...]

Folgende Fakten sind dabei zu berücksichtigen:

- Angebotsstrukturen (Entfaltung)
- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse
- Polarisierung der Nachfragepräferenzen
- weiteres Aufklaffen der Schere zwischen Verkaufsfläche und Flächenproduktivität
- starke Betriebsformendynamik
- Fortsetzen des Flächenwachstums, wenn auch gedämpft

Gerade die Einzelhändler versuchen durch innovative und zukunftsgerichtete Konzepte sich auf die sich ändernden Rahmenbedingungen einzustellen und den Spagat zwischen den unterschiedlichen Verbraucherbedürfnissen zu schaffen.

Dabei ist eines klar: Modernes Ambiente und maßgeschneiderte Sortimentskonzepte benötigen deutlich mehr Raum als in unflexiblen planerischen Konzepten und Programmen vorgesehen wird. Durch vorsorgliche Bauleitplanung wird diesem Aspekt aktiv entgegengewirkt.

Die Kommune kann nur mittelbar, durch vorsorgliche Bauleitplanung und gezielte Steuerung der Ansiedlungspolitik sowie nachvollziehbare und konsequente Aussagen zu Entwicklungspotenzialen, steuernd eingreifen. Dies bedeutet nicht zuletzt auch den Schutz der Innenstadt und den Erhalt der Stadtstruktur.



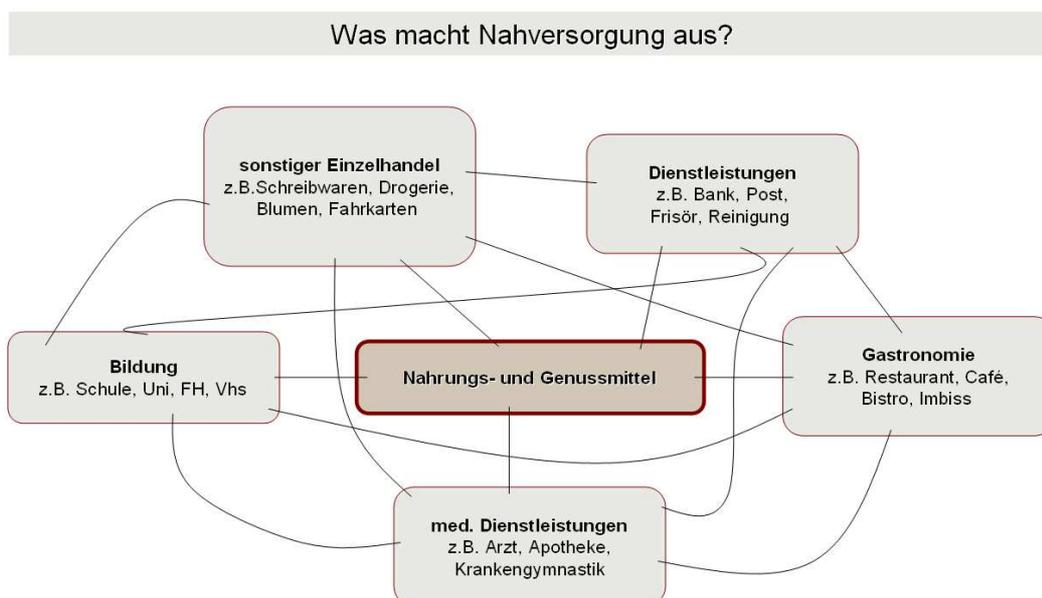
F Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel

F.1 Allgemeine Entwicklungen

Der Einzelhandel in Deutschland ist erheblichen Umstrukturierungsprozessen und starken Einflüssen von außen und innen ausgesetzt. Die privaten Verbrauchsausgaben werden sowohl durch zusätzliche Steuern und Ausgaben, als auch durch aktuelle Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt weiter beeinflusst. Auf der Anbieterseite wird mit Verdrängungswettbewerb und aggressiver Preispolitik dagegengehalten. Zudem wandelt sich das Verbraucherverhalten in Bezug auf Finanzdienstleistungen (Banken, Versicherungen). Auch hier kommt es verstärkt zu einer Abkehr von ladengestützten Konzepten hin zu einer 24/7¹¹ Online-Filiale (vgl. auch Seite 13)

In der Nahversorgung müssen sich die Städte den allgemeinen Trends und Anforderungen der Bürger stellen. Jede Stadt muss unter Marktgesichtspunkten Erweiterungsoptionen für bestehende Standorte einplanen und mittels fachlich und politisch begründeter Konzepte die Einzelhandelsentwicklung steuern und stärken. Durch die konsequente Ausweisung von Nahversorgungszentren in Zusammenhang mit solitären verbrauchernahen Nahversorgungsstandorten kann die Stadt diesen Trend steuern.

Abbildung 25 Zusammenhänge bei der Nahversorgung



Quelle: eigene Darstellung

Zu einer funktionalen Nahversorgung gehört mehr als lediglich der (Lebensmittel-)Einzelhandel. Ergänzende Handelsflächen in den Sortimenten Drogeriewaren, Schreibwaren oder Schnittblumen ergänzen klassische Versorgungsstandorte und steigern deren Attraktivität. Ebenso wichtig sind Grunddienstleister wie Banken, Post, Frisör oder Reinigungen. Auch medizinische Dienstleister in Form von z.B. niedergelassenen Ärzten runden das Angebot und die funktionalen Strukturen ab. Gastronomische Einrichtungen ergänzen kleine und mittlere Nahversorgungsstandorte.

¹¹ Ständige, dauerhafte Verfügbarkeit von Angeboten für 24 Stunden und an sieben Tagen die Woche.



F.2 Rahmenvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV

Das LEP IV fordert die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten, um eine effiziente Steuerung des Einzelhandels begründen zu können.

Ziel 58 (Z58) regelt dies unter dem Gesichtspunkt der **städtebaulichen Integration**:

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigem Einzelhandel mit innen-stadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- und Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche „Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente beinhalten.“

Für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen oder aber auch relevante großflächige Solitärstandorte fordert das LEP IV die konsequente Ausweisung als Sondergebiete (SO). Für solche Sondergebiete wird eine umfassende Bauleitplanung seitens der Kommunen vorausgesetzt. Das Ziel 61 (Z61) regelt dabei mögliche **bestehende (Einzelhandels-) Agglomerationen**:

„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsfächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

Darüber hinaus fordert das LEP IV die Ausweisung von Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente darf eine innenstadtverträgliche Größenordnung nicht überschreiten. Für die Ausweisung von **Ergänzungsstandorten** legt das LEP IV in Ziel 59 (Z 59) folgendes fest:

„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“

Zum Thema **Sortimentslisten** gibt das LEP IV einen Anhaltspunkt, der jedoch durch fachgerechte und wissenschaftliche Bewertung vor Ort und den Bezug auf die innenstadtrelevanten Sortimentsteile den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angepasst werden kann. Dabei können zusätzliche Sortimente als innenstadtrelevante Sortimente aufgenommen werden, aber auch Sortimente aus der Empfehlungsliste gestrichen werden.

Ferner bleibt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit **innenstadtrelevantem Kernsortiment unterhalb der Großflächigkeit** weitgehend der Einzelhandelssteuerung der Kommune freigestellt. Es ist allerdings angeraten, dass der Nachweis geführt wird, dass Zentrale Versorgungsbereiche bei der Etablierung nicht in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigt werden.

Im Kontext zum großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Kernsortiment formuliert das **Nichtbeeinträchtigungsgesetz** eindeutig:

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesetz). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten“.

Mit der Zweiten Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 18. August 2015 wurde auch auf eine stärkere Innenentwicklung fokussiert:

In Z 31 erhalten die Sätze 2 und 3 folgende Fassung: „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des §35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“



Ferner wurde der wichtige Punkt der Agglomeration konkretisiert:

Teil B Abschnitt Nummer 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) wird wie folgt geändert:

a) In Z 61 wird folgender neue Satz 1 eingefügt:

„Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.

b) Absatz 2 der Begründung/Erläuterung zu Z 61 erhält folgende Fassung:

„Es wird unmissverständlich klargestellt, dass Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm überschreitet, raumordnerisch auch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln sind und für sie damit auch alle einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP IV gelten. Für die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinn ist die Festlegung eines räumlichen und funktionalen Zusammenhangs erforderlich. Ein Anhaltspunkt dafür ist, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.“

Diese Neuformulierung zeigt nochmals die Notwendigkeit der Abgrenzung von a) Zentralen Versorgungsbereichen und b) von Sondergebieten sowie c) Ergänzungsstandorten.

Bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist daher für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen oder aber auch relevante großflächige Solitärstandorte die Ausweisung als Sondergebiet (SO Einzelhandel) zielführend. Für solche Sonderstandorte wird zusätzlich eine umfassende Bauleitplanung seitens der Kommunen eingefordert (Stichwort **vorsorgliche Bauleitplanung**).

Darüber hinaus fordert das LEP IV die Ausweisung von Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente darf dabei eine innenstadtverträgliche Größenordnung nicht überschreiten.

Für die Abgrenzung der innenstadtrelevanten von den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gibt das LEP IV eine Empfehlungsliste vor:

Nahrungsmittel, Drogeriewaren / Kosmetikartikel, Haushaltswaren / Glas / Porzellan, Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel, Kunst / Antiquitäten, Baby- / Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel, Foto / Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren / Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Ergänzend führt das LEP IV aus, dass die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente jeweils auf die örtlichen Verhältnisse anzupassen ist (Kommunale Sortimentsliste). **Dabei können zusätzliche Sortimente als innenstadtrelevante Sortimente aufgenommen werden, aber auch Sortimente aus der Empfehlungsliste gestrichen werden.**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe mit Stand 2014 ergänzt und verdichtet die Aussagen des LEP IV dabei:

Z 37 Die im Folgenden verbindlich ausgewiesenen Grundzentren sind in erster Linie Zentralorte zur Sicherung und Entwicklung eines umfassenden Angebotes mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes.

Dabei wird in Tabelle 2: Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche (S.35) Nieder-Olm als Mittelzentrum mit dem dazugehörigen Nahbereich (welcher die Ortsgemeinden der VG umfasst), festgelegt.

G 41 Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen der Region sollen bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden. Hierbei soll die Deckung des täglichen Bedarfs soweit wie möglich wohnortnah erfolgen. Dies gilt vor allem für den dünn besiedelten ländlichen Raum. Die Zentrenreichbarkeit spielt dabei eine wichtige Rolle.

Die Standortpräferenzen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen orientieren sich [...] an [...] günstiger Erreichbarkeit mit Individualverkehr und erzeugen somit zusätzliches Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus gefährden sie die historisch gewachsenen Zentren und zentralen Versorgungsbereiche. Verbunden ist diese Entwicklungstendenz zum Teil mit dem Kaufkraftabzug durch einen den Nahbereich überschreitenden Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.



Dadurch kommt es zur teilräumlichen Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung sowie der Schwächung zentraler Orte und innerörtlicher zentraler Versorgungsbereiche. [...]

ZN 42 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den ländlich geprägten Teilräumen der Region enthält ZN42 eine Regelung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelbetrieben außerhalb der zentralen Orte. Das Vorhaben ist hinsichtlich der Quantität oder Qualität der vorhandenen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Verhältnis zur Einwohnerzahl der jeweiligen Standortgemeinde sowie standortspezifischer Aspekte, wie z. B. räumliche Lage oder Verkehrsanbindung darzulegen und im Einzelfall zu beurteilen. In diesem Fall darf die maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² nicht überschritten werden. Die Notwendigkeit der Ansiedlung sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept z. B. auf Ebene der Verbandsgemeinden abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen (LEP IV 2008). Der Einzelhandel hat gerade in seiner großflächigen Ausprägung eine zentren- und identitätsbildende Funktion sowie eine bedeutende Wirkung auf die Erzeugung von Verkehr. Insoweit soll sich die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelbetrieben in zentralen Orten konzentrieren.

ZN43 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Daher sollen sie grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten, wie Innenstädten, Stadtteil- oder Ortszentren oder zentralen Wohngebietslagen errichtet werden. Hierbei soll darauf geachtet werden, dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet und dass die vorhandene Infrastruktur und Erreichbarkeit sowohl fußläufig, als auch mit ÖPNV-Anbindung barrierefrei zu erreichen ist.

ZN44 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelbetrieben darf es zu keiner mehr als wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte, insbesondere mit gleicher bzw. höherer Zentralität, oder auch nur der städtischen Kernbereiche kommen. Während es jedoch beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot u. a. um unzumutbare Auswirkungen durch eine zu erwartende Umlenkung von Kaufkraftströmen geht, wird die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot vor allem an der Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung zentraler Orte gemessen.

Z 45 Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist auf Industrie- und Gewerbeflächen nicht gestattet. Hierfür sollen die planerischen Voraussetzungen (Sondergebiete) geschaffen werden, in denen die Zweckbestimmung und Art der Nutzung geregelt ist (§ 11 BauNVO).

Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment ist in Gewerbegebieten nicht zulässig und in erster Linie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln. Bestehende Bebauungspläne sollen dies berücksichtigen und sind gegebenenfalls anzupassen.



F.3 Definition der Zentren und Standorte in der VG Nieder-Olm

Der Einzelhandel ist ein Baustein der räumlich-funktionalen Ordnung des Stadtgebietes. Eine Gliederung der Stadt in Teilräume ist aufgrund der Funktionsteilung und Siedlungsmorphologie von Nieder-Olm notwendig. Die Stadt stellt für sich einen multifunktionalen Raum dar, in dem die Funktionen Wohnen, sich versorgen, sich bilden, Verkehr, Kommunikation und Erholung erfüllt werden.

Die Abgrenzung der Zentren fand nach den tatsächlich bestehenden Funktionen, dem qualitativen und quantitativen Angebot an Einzelhandelsverkaufsflächen, betrachtet nach Bedarfshäufigkeit (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf) sowie den städtebaulichen Aspekten von städtebaulicher Einheit und Integration, statt.

Aufgrund der oben angeführten städtebaulichen Struktur der Stadt sowie des Grundpotenzials im Stadtgebiet wird eine differenzierte Zentrenstruktur aufgezeigt.

Funktionale Kriterien:

- Agglomeration verschiedener Anbieter (Einzelhandel und Dienstleistung)
- sich ergänzende Betriebstypen und -formen
- Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Anbieter
- Handelsdichte, -konzentration, -vielfalt
- Ergänzende Angebote in Dienstleistung und Gastronomie

Städtebauliche Kriterien:

- Städtebauliche Einheit des Zentrums
- Erkennbare Gestaltung (Zuordnung des öffentlichen Raumes, Gebäudeanordnung, etc.)
- Fußläufige Anbindung einzelner Betriebe und Bereiche
- Barrieren (z.B. Straßen, Gebäuderiegel, Topographie)
- Aufenthaltsqualität

F.3.1 Funktionale Definition

Der zentrale Versorgungsbereich soll alle zentralen Einrichtungen anbieten, die auch für die Versorgung der Region von Bedeutung sind. Neben dem Einzelhandel in jeglicher Ausprägung, Form und Betriebsgröße, sind es vor allem Einrichtungen des Schulwesens, der öffentlichen Verwaltung, der Kultur und Freizeit sowie private Dienstleistungen, die ein solches Zentrum bestimmen. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass alle Formen des Handels sowie alle Sortimente grundsätzlich zugelassen sind. In Bezug auf den Einzelhandel bedeutet dies, dass die (Nahversorgungs-) Zentren so ausgestattet sind, dass die örtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen Bedarfs möglich ist. Eine Zuordnung zu Wohngebieten ist gegeben. Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt muss zudem die Versorgung mit mittel- und teilweise langfristigen Bedarf sicherstellen.



F.3.2 Städtebauliche Definition

Für die Unterscheidung von städtebaulichen Einheiten innerhalb des Zentrenkonzepts ist eine relativ scharfe aber bestimmte Abgrenzung der Zentren vorgenommen worden. Dies ist notwendig, wenn es sich um Ansiedlungen zur unmittelbaren Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche handelt.

- Stadt- und Siedlungsstruktur
- Städtebaulicher Zusammenhang, auch zusammenhängender Geschäftsbesatz, natürliche und gebaute Zäsuren, Agglomeration verschiedener Anbieter (Einzelhandel, Dienstleistung, etc.)
- Öffentliche Nutzungen und Infrastrukturelle Einrichtungen
- Potenziale
- Vorgaben durch bestehendes Planungsrecht
- Fußläufige Anbindung der Betriebe an die Wohnstrukturen

Zudem wurden die Ausstattungsmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen mittels einer Bewertungsmatrix im Verhältnis zum bundesdeutschen Durchschnitt dargestellt.

Die Werte basieren auf den langjährigen, begleitenden Studien- und Gutachtenerfahrungen der Markt und Standort Beratungsgesellschaft.

F.4 Wichtige Standortvorgaben zum Zentrenkonzept

Grundlagen für das vorliegende **Zentrenkonzept** sind u.a. die Einzelhandelsanalyse sowie die vorliegenden regionalen Untersuchungen und der Citymonitor. Die städtebauliche und sozioökonomische Analyse hat einige, bedeutsame Punkte hervorgebracht:

1. Die Versorgung mit Waren der unterschiedlichen Sortimentsgruppen für den mittelzentralen Verflechtungsbereich hat in der Stadt Nieder-Olm stattzufinden (Konzentrationsgebot).
2. Der Einzugsbereich der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs geht auch (aufgrund der Erreichbarkeiten) über das Stadtgebiet hinaus. Aufgrund der verkehrlichen und traditionellen Einkaufsbeziehungen sowie den aktuellen Pendlerverkehren kommt auch ergänzende Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebietes. Dies sind zusätzliche, ergänzende Potenziale, die regelmäßig auftreten.
3. Die siedlungstechnische Entwicklung der Stadt verlief und verläuft entlang der Hauptverkehrsträger. Dies spiegelt sich auch in der Ausprägung der Standorte wieder.
4. Durch die topographische Lage und die vorhandene Siedlungsstruktur sind nur geringe Einzelhandelsflächenpotenziale im direkten Stadtkern vorhanden, die städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll vermarktet werden können.
5. Der Zuschnitt der einzelhandelsgenutzten Erdgeschosszonen der meisten innerstädtischen Immobilien erlaubt zukünftig keine oder nur unter erheblich erschwerten Bedingungen eine Nach- oder Wiedernutzung mit Einzelhandelsbetrieben.
6. Die Innenstadt und die damit verbundene Kleinkammerung der Ladenflächen macht eine Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben (VKF > 300qm) schwierig. Hier sind vertiefende Gespräche mit den Immobilienbesitzern notwendig (Stichwort BID¹²).

¹² Business Improvement District (in RLP LEAP - Lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte). Das Ziel von Business Improvement Districts ist es, die Attraktivität von Quartieren zu steigern und dadurch Kundenfrequenzen zu erhöhen sowie zusätzliche Kaufkraft zu binden. Anders als bei herkömmlichen Stadtmarketinginitiativen werden im Falle von BIDs grundsätzlich alle Eigentümer gewerblich genutzter Grundstücke im Quartier zur Finanzierung



7. Die ermittelten Marktanteile sind für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum als knapp ausreichend zu bezeichnen. Die Stadt Nieder-Olm bemüht sich, möglichst alle Versorgungsaufgaben (v.a. kurz- und mittelfristiger Bedarf) bestmöglich zu erfüllen. Dabei spielen die Innenstadt sowie der Sonderstandort an der L413 eine wichtige Rolle. Eine Stabilisierung der Marktanteile ist weiter angeraten.
8. Die derzeit bestehenden Versorgungsstrukturen sind als ausgewogen, aber stellenweise ausbaufähig zu bewerten. Bei zukünftigen Ansiedlungen sind jedoch strenge Maßstäbe hinsichtlich der Integration der Standorte in die bestehenden Strukturen sowie möglicher städtebaulich schädlicher Umsatzzumlenkungen zu berücksichtigen.
9. Die Unternehmer haben zu großen Teilen die Situation und die Schwierigkeiten der Standortentwicklung und –verbesserung erkannt. Zusammen mit der Stadt sind daher geeignete Maßnahmen (offensichtlich auch im touristischen Bereich) zu finden, die vor allem die Innenstadt als einen attraktiven Magneten erhält.

F.5 Praktische Bedeutung von Zentralen Versorgungsbereichen

Zentrale Versorgungsbereiche sind Orte, mit deren Erscheinungsbild Städte und Gemeinden identifiziert werden, die gewissermaßen ihr Aushängeschild sind und sich damit positiv oder negativ auf das Image der Kommunen auswirken. Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist daher ein Kernelement einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

F.5.1 Definition und Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind.

Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.¹³ Neben Einzelhandelsbetrieben sollte der Versorgungsbereich in aller Regel auch Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art aufweisen. Letztere sind nicht nur unschädlich, sondern regelmäßig sogar erforderlich für das Vorliegen eines Versorgungsbereiches. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben (BTDrucks 15/ 2250 S. 54). Es ist nicht erforderlich, dass Einzelhandelsnutzungen stets unmittelbar aneinandergrenzen, also gleichsam als eine räumlich-funktionale Einheit erscheinen. In den Versorgungsbereichen können vielmehr durchaus bauliche Nutzungen vielfältiger Art eingestreut sein, die mit der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen nichts zu tun haben.¹⁴

herangezogen. BIDs bieten damit einen Ansatz zur Lösung des so genannten Trittbrettfahrerproblems. Basis für die Einrichtung von BIDs ist das Erreichen einer gesetzlich geregelten Zustimmungsquote der o.g. Eigentümer im Rahmen eines formalen, rechtlich verbindlich geregelten Verfahrens.

¹³ vgl. BVerwG – Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

¹⁴ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, S.80 (145,146)



Abbildung 26 Aspekte zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen



Quelle: eigener Entwurf 2016

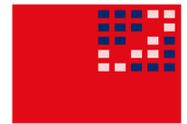
F.5.2 Schutz- und Entwicklungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen

Durch die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist ein Schutz aller dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe möglich. Um eine Schutzfunktion gegenüber den bestehenden Betrieben auch für Ansiedlungen innerhalb des Versorgungsbereiches zu erzielen ist eine stringente Anpassung der Bauleitplanung notwendig.

Abbildung 27 Schutzfunktion durch Zentrenkonzept und Baurecht



Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereiches 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).



G Zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte – Gebietsbeschreibung, Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Das Zentrenkonzept des bestehenden Einzelhandelskonzepts wird in seiner Struktur beibehalten und aufgrund geänderter Rahmendaten inhaltlich in Teilbereichen neu gefasst. Dabei werden in diesem Kapitel für die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren Standorte (zentralitätsbildende Sonderstandorte und die solitären Nahversorgungsstandorte) neben der Bereichsbeschreibung, Entwicklungsziele definiert und Handlungsempfehlungen insbesondere für den Umgang mit Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten von Einzelhandelsbetrieben gegeben.

Folgende Grundstruktur ist aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept und den derzeitigen Standortgegebenheiten ableitbar:

Es wird in drei Lage- und Standortkategorien unterschieden

- 1) Zentraler Versorgungsbereich
- 2) Bestandsstandorte mit Zentralitätsbildender Funktion
- 3) Ortsgemeindliche Versorgungsstandorte für Lebensmittel

Abbildung 28 Zentraler Versorgungsbereich und weitere Standorte



Grundlage: BKG 2017, eigener Entwurf 2017



Folgende konzeptionellen Überlegungen liegen dem Zentrenkonzept zugrunde:

Abbildung 29 Konzeptionelle Überlegungen zu den Standorträumen

Nr.	Raum	Chancen und Risiken	Konzeption
1	Zentraler Versorgungsbereich	Historisch gewachsene Strukturen mit relativ kleinen und begrenzten Ladenflächen. Magnetbetriebe, die gleichzeitig eine Leitfunktion für die Innenstadt übernehmen.	<p>Weitere Ansiedlung von Fachgeschäften und filialisierten Fachmärkten zur Schließung von Marktnischen. Intensivierung der Gespräche mit Immobilienbesitzern hinsichtlich der Zusammenlegung von erdgeschossigen Flächen zu größeren, marktfähigen Einheiten (Stichwort LEAP/BID).</p> <p>Aufwertung durch Stadtbegrünung und Stadtmöblierung. Ausbau von gemeinsamen Marketingaktivitäten (z.B. Kernöffnungszeiten, Lieferservice in die Region). Strukturelle Aufwertung des Areals.</p>
2	Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion	Gewachsene Sonderlagen	<p>Erhalt der bestehenden Märkte mit passivem Bestandsschutz. Keine weitere Ausdehnung der bereits weitläufigen Standorte. Keine zusätzlichen Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten.</p> <p>Bei Erweiterungswünschen von bestehenden Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten (auch bei Nicht-Großflächigkeit) ist der Nachweis einer städtebaulichen Unbedenklichkeit zu führen.</p> <p>Bei Sortimentsanpassungen oder -änderungen, ist die Nieder-Olmer Liste als verbindliches Prüfschema anzuwenden.</p> <p>Innenstadtrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben sollen in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.</p>
3	Ortsgemeindliche Versorgungsstandorte Lebensmittel	Gewachsene und geplante Nahversorgungsstandorte	<p>Städtebauliche Randlagen sind zukünftig nicht weiter zu entwickeln.</p> <p>Aktiver Bestandsschutz.</p>

Aktiver Bestandsschutz: Erweiterung der Verkaufsfläche über festgesetzte Maße in gebietsbezogenem B-Plan möglich.

Passiver Bestandsschutz: Erweiterung der Verkaufsfläche nicht möglich.



Aktiver und passiver Bestandsschutz

Bestandsschutz setzt demnach immer voraus, dass noch eine, einen Schutz beanspruchende Nutzung vorliegt und diese auch fortgesetzt werden kann. Gleichfalls endet der baurechtliche Bestandsschutz bei endgültiger Nutzungsaufgabe. Eine nicht nur vorübergehende andersartige Nutzung, d.h. eine Nutzung, die eine andere baurechtliche Qualität aufweist, lässt den Bestandsschutz unmittelbar entfallen.¹⁵ Eine bloße Nutzungsunterbrechung führt hingegen nicht zum Verlust des Bestandsschutzes.¹⁶

Definition und Bestimmung des Begriffes „aktiver Bestandsschutz“¹⁷:

Aus dem Bestandsschutz resultieren nicht nur Abwehrrechte, sondern der Eigentümer eines bestandsgeschützten Objektes hat (trotz einer möglichen zwischenzeitlichen Änderung der bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen) auch einen Anspruch auf Genehmigung zur Durchführung von Folgemaßnahmen, die zu einer funktionsgerechten Nutzung seines Gebäudes erforderlich sind. Dabei geht es um genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition dienen, sowie um begrenzte Erweiterungen bzw. Modernisierungen.

Nach allgemeiner Auffassung unterfallen dem so genannten einfach-aktiven Bestandsschutz Erhaltungsmaßnahmen in Gestalt von Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Unterhaltungsarbeiten.¹⁸ Der Eigentümer wird in die Lage versetzt, an einer rechtmäßig errichteten Anlage die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Dies schließt auch Modernisierungsmaßnahmen ein, die aufgrund der Anforderungen des modernen Objektbaus und der gewandelten Lebensgewohnheiten notwendig erscheinen.

Die Fallgruppe des qualifiziert-aktiven Bestandsschutzes betrifft Veränderungen baulicher Anlagen, die nicht mehr nur bestandserhaltend, sondern bestandserweiternd sind.¹⁹ Auch ein Ersatzbau für ein zuvor beseitigtes Gebäude stellt eine Fallgruppe qualifiziert-aktiven Bestandsschutzes dar.²⁰

In der Praxis bedeutet dies für Einzelhandelsobjekte, die innerhalb der definierten Abgrenzungen (ZVBI, NVZ, SNVS) liegen, dass Erweiterungen auch über festgesetzte Maße in gebietsbezogenem B-Plänen möglich sind. Damit soll eine zusätzliche Investitionsmotivation für Modernisierungsmaßnahmen in städtebaulich schwierigen Stadtgebieten ausgelöst werden. Zudem bietet diese Festsetzung Investitionssicherheit für den Eigentümer.

Definition und Bestimmung des Begriffes „passiver Bestandsschutz“²¹:

Unter passivem Bestandsschutz versteht man nach der Rechtsprechung des BVerwG, dass der Eigentümer berechtigt ist, eine bauliche Anlage zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn dies nach geltendem Recht nicht mehr zulässig ist. Insoweit steht dem Eigentümer ein Abwehrrecht gegenüber Änderungs- und Beseitigungsanordnungen der Behörde zu.

Ausgewiesene Gebiete (hier ZSO) erhalten vollständigen passiven Bestandsschutz bezogen auf die dort angesiedelten innenstadtrelevanten Sortimente. Nicht-innenstadtrelevante Sortimente sind von der Regelung nicht betroffen, da diese gewünschten Erweiterungen und Ergänzungen an den ZSO-Standorten darstellen.

Allgemein:

Eine Überplanung und Neuausrichtung von bestehenden Betrieben aus Modernisierungs- oder sortimentspolitischen Gründen ist aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings sind dabei die sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte bei Neu- und Umplanungen zu berücksichtigen.

¹⁵ BVerwG BauR 1994, 737 ff.; BVerwG NVwZ 1989, 667 ff.

¹⁶ BayVGH BayVBl 2003, 626; BayVGH BayVBl 2008, 667; BayVGH B.v. 7.12.2009, Az. 15 CS 09.2755 juris.

¹⁷ Brenner Öffentliches Baurecht S. 179 Rn. 661.

¹⁸ BVerwGE 47, 126 ff.

¹⁹ BVerwGE 50, 49 ff.

²⁰ Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 35 Rn. 128.

²¹ Vgl. Jäde/Dirnberger/Weiss § 35 BauGB Rn. 108; Jäde BayBO Art. 82 Rn. 54 ff.; BVerfG NVwZ 2001, 424.



G.1 Zentraler Versorgungsbereich

G.1.1 Gebietsbeschreibung

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist das städtische Hauptzentrum. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sowie die sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen in der Kombination mit einem kostengünstigen Parkplatzangebot machen die City zu einem relativ attraktiven und multifunktionalen Standort. Die unmittelbare Nähe zu den wichtigen behördlichen (Stadtverwaltung) und öffentlichen (Krankenkassen, Sparkasse, etc.) Einrichtungen verstärken die Synergieeffekte zusehends. Insgesamt verfügt die Innenstadt über eine gute städtebauliche Qualität. Diese gute Ausprägung mündet auch in eine relativ starke Kundenfrequenz. Allerdings nimmt diese nach Geschäftsschluss deutlich ab. Die Ausstrahlung der Innenstadt geht über alle Zonen des Einzugsbereiches. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und im direkten Randbereich zum ZVBI finden sich auch alle zentrentragenden privaten und öffentlichen Dienstleister sowie wichtige kulturelle Einrichtungen. Die städtebauliche Situation ist als gut zu beschreiben. Neben verkehrsberuhigenden Maßnahmen in den Hauptlagen wurden bzw. sollen zentrale Wegebeziehungen durch städtebauliche Maßnahmen verbessert werden.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (ZVBI) umfasst zahlreiche maßgebliche Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden ergänzenden Dienstleistungsstrukturen und die öffentlichen Einrichtungen.

In ihm bündeln sich entscheidende, zentrenbildende Teile der Verkaufsflächen. Durch seine Multifunktionalität ist er als wichtigster Versorgungsbereich v.a. für den mittelfristigen aber auch den langfristigen Bedarf (Uhren, Schmuck und Optik sowie qualitativ hochwertige Möbelangebote) zu werten.

Innerhalb des ZVB Innenstadt sind nur sehr wenige verfügbare Flächenpotenziale für größere (ebenerdige, zusammenhängende Verkaufsfläche > 300qm) Fachgeschäfte oder Fachmärkte verfügbar.

Abbildung 30 Begründung des Zentralen Versorgungsbereiches

Kriterium	Beschreibung	Erfüllungsgrad
Einzelhandelsbesatz, -dichte und -vielfalt	Die Dichte des Einzelhandelsbesatzes ist relativ gut ausgeprägt. Durchgängige Straßenlagen mit Einzelhandelsbetrieben sind auffindbar. Vereinzelt finden sich teils spezialisierte Anbieter. Die Ansiedlung eines großflächigen Betriebes ist aufgrund der gewachsenen Bausubstanz und der damit verbundenen Kleinkammerung der baulichen Einheiten nicht möglich. Es kann eine gute Konzentration und somit entsprechend knapp ausreichende Synergieeffekte festgestellt werden. Es sind derzeit unterschiedliche Strukturen zu finden. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten aber auch aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale ist eine Stärkung der Einzelhandelsvielfalt eine Herausforderung. Durch die Ausweisung von Fachmarktstandorten auf dem Eckes Areal konnten wichtige Magnetbetriebe angesiedelt werden, die zu einer Belebung beitragen.	Kriterium erfüllt.
Aufenthaltsqualität	Die Aufenthaltsqualität (Stichwort Entwicklung Bussolengoplatz, Pariser Straße) verbessert sich seit Jahren zunehmend. Dies zeigt auch die Nachfrage nach innerstädtischen Gewerbeeinheiten sowie dem belebten Wochenmarkt.	Kriterium erfüllt.
Städtebauliche Einheit	Durch das kompakte Siedlungsgefüge und die kurzen Distanzen ist eine städtebauliche Einheit gegeben. Die gewachsene historische Struktur macht die Innenstadt als Wohnstandort sehr attraktiv. Zudem wird die wohnungsnah Nahversorgung durch die Standorte Am Woog und auf dem Eckes-Areal gewährleistet.	Kriterium erfüllt.



Kriterium	Beschreibung	Erfüllungsgrad
Multifunktionalität	Die Multifunktionalität wird bestimmt durch einige spezialisierte Fachhändler sowie die Verwaltungssitze der Verbandsgemeinde und der Stadt. Ergänzende Dienstleister sowie Ärzte und gastronomische Einheiten runden den Faktor ab.	Kriterium erfüllt.
Parken, Erreichbarkeit	Für eine gewachsene Ortschaft mit teilweise sehr engen Verkehrswegen ist ausreichend Parkraum gegeben. Die Zuwegung Innenstadt ist stellenweise grundsätzlich gut gewährleistet. Grundsätzlich sind alle baulichen Einheiten sowie die bestehenden Betriebe erreichbar.	Kriterium erfüllt.
Betriebsformen und Agglomeration unterschiedlicher Anbieter	Aufgrund der geringen verfügbaren Flächen sowie der mangelnden Flächenpotenziale können sich keine unterschiedlichen Betriebsformen und –typen im Einzelhandel ansiedeln. Reserveflächen bietet jedoch das Gelände Am Woog und das Eckes Areal.	Kriterium erfüllt.
Zentrenrelevanz	Die angebotenen Sortimente stammen fast ausschließlich aus den Waregruppen, die üblicherweise als innenstadtrelevant angesehen werden (Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Optik, Schmuck, etc.).	Kriterium erfüllt.
Ergänzungsfunktion	Durch die zahlreichen ergänzenden Anbieter (Ärzte, Verwaltung, Dienstleister) sowie fest etablierte Gastronomiebetriebe mit und ohne Übernachtungsmöglichkeiten ist die Ausstattung an der Größe der Stadt Nieder-Olm gemessen als gut zu bewerten.	Kriterium erfüllt.
Fußläufigkeit	Der gesamte Versorgungsbereich ist fußläufig erschlossen. Die innere Durchwegung ist sehr gut. Auch die Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist erfüllt. Innerhalb eines maximalen Fußmarsches von 15 Minuten sind fast alle Bereiche der Stadt zu erreichen.	Kriterium erfüllt.
Gesamtbewertung	Zusammenfassend sind ausreichend städtebauliche und wirtschaftsräumliche Kriterien erfüllt, um die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches zu untermauern.	ERFÜLLT

Bei der Bewertung der einzelnen Kriterien ist in keinem Fall eine Unstimmigkeit aufgetreten. Alle Bewertungskriterien sind derzeit positiv besetzt. Dies spricht für die Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

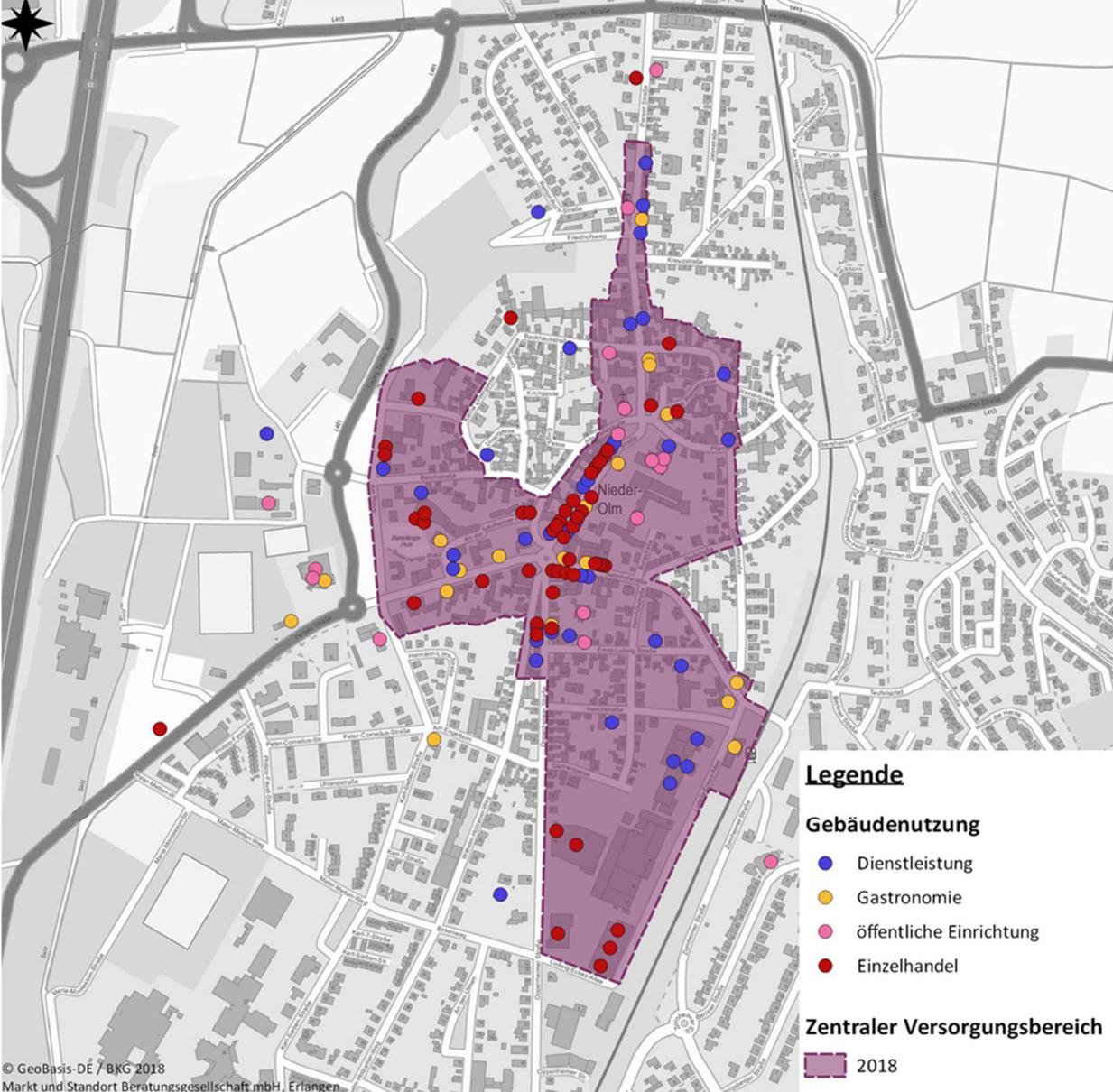
Alle Abgrenzungskriterien für den ZVB Innenstadt (ZVBI) sind erfüllt.

Auch wenn die Abgrenzungskriterien aktuell erfüllt sind, bedeutet dies trotzdem, dass sie auch regelmäßig überprüft und ständig weiterentwickelt werden sollen.

Es ist gemeinsame Aufgabe aller innerstädtischen Akteure (Eigentümer, Stadt, Händler, Gastronomen, Dienstleister, Anwohner und Besucher) in einem stetigen Prozess die Aufenthaltsqualität zu optimieren, die Multifunktionalität zu erhalten und so eine gute städtebauliche Qualität zu gewährleisten.



Abbildung 31 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt(ZVB)





G.1.2 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den ZVB

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt übernimmt als zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie die gesamte Verbandsgemeinde. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser - wie auch bisher - künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittel- und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten. Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein gutes Besucheraufkommen und trägt erheblich zur Nutzungsvielfalt (u.a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Kultur, (Laden-)Handwerk, Gewerbe, Bildung und Wohnen) bei. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Versorgungsschwerpunkt sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung fördern.

Folgende Zielaussagen sind für die Innenstadtentwicklung (im ZVB) zu treffen:

- Frequenzsteigerung durch geeignete Maßnahmen (z.B. Events, Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe)
- Aufbau und Weiterentwicklung von innerstädtischen Achsen, (Pariser Straße, Bussolengoplatz, Eckes Areal)
- Beseitigung der Ladenleerstände (Gespräche mit den Immobilienbesitzern zum Thema LEAP/BID²²)
- Nutzungsintensivierung der Ladenflächen – soweit erforderlich – ermöglichen (z. B. durch Zusammenlegung von Ladenlokalen im Erdgeschoss)
- Etablierung von Pick-Up-Points für gekaufte Ware oder Lieferservice in die Region
- Ansiedlung strukturstärkender Betriebe (v.a. aus den Sortimentsgruppen Sport und Bekleidung)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (z.B. Ergänzung durch Wohnfunktion)

Die noch bestehende Vielfalt an kleinen Fachgeschäften soll gesichert und gestärkt werden.

Die Intensivierung der Gespräche mit Immobilienbesitzern hinsichtlich der Zusammenlegung von erdgeschossigen Flächen zu größeren, markt- und zukunftsfähigen Einheiten (Stichwort LEAP/BID) ist ebenfalls weiter voranzutreiben. Die Nachnutzung bestehender Leerstände soll dabei soweit wie möglich im Vordergrund stehen.

G.1.3 Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im ZVB

Ansiedlungsvorhaben innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sind grundsätzlich positiv zu bewerten.

G.1.4 Maßnahmen für die Bauleitplanung

Ansiedlungsvorhaben innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sind positiv zu bewerten. Im Bereich des ZVB erfolgt die Beurteilung von großflächigen Bauvorhaben mittels strukturierter Prüfung und Ausweisung von Sondergebieten für Einzelhandel mit klaren Festsetzungen hinsichtlich Sortimenten und Flächengrößen.

²² Business Improvement District (in RLP auch LEAP)



G.2 Bestandsstandorte mit Zentralitätsbildender Funktion

Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion sind zugleich Ergänzungsstandorte im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV. Sie dienen der Sicherung und Stärkung der städtischen respektive verbandsgemeindlichen Gesamteinzelhandelszentralität und bieten ein umfangreiches und breites Einzelhandelsangebot. Dabei entfalten sie eine, nicht nur lokale, sondern auch regionale Versorgungs- und Kundenbindungsfunktion.

Sie verfügen über eine sehr gute verkehrliche Erschließung und eine gute Anbindung an die umliegenden Kommunen des zu versorgenden Mittelbereiches bzw. der Verbandsgemeinde. Aus diesen Gründen kommt ihnen, ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich, eine ebenfalls hohe regionale Versorgungsfunktion zu. Allerdings treten sie gerade deswegen regelmäßig mit dem zentralen Versorgungsbereich in Konkurrenz.

Innerhalb von Bestandsstandorten mit zentralitätsbildender Funktion können auch gewerbliche Betriebe (z.B. Autohäuser oder Brennstoffdistributoren) liegen. Für diese gilt ebenfalls der Bestandschutz. Bei Umwidmung z.B. zu Einzelhandel gelten aber die gleichen Entwicklungsbedingungen wie bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben.

In der VG Nieder-Olm wird als Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion der Bereich L413 „Oppenheimer Allee“ definiert.

G.2.1 Gebietsbeschreibung

Der Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion an der L413 ist ein gesamtstädtischer Versorgungsstandort am Westrand der Stadt Nieder-Olm. Neben dem Vollsortimenter Edeka ergänzen die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl das Angebot. Der Schuhfachmarkt MWR und der Sonderpostenmarkt Thomas Philips sowie das Rofu Kinderland beherbergen auch innenstadtrelevante Sortimente.

Abbildung 32 Zentralitätsbildender Sonder- und Ergänzungsstandort an der L413



Grundlage BKG 2017, eigener Entwurf 2017



G.2.2 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Der Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion an der L413 (Oppenheimer Allee) ist ein bedeutender Baustein für die mittelzentrale Funktion der VG Nieder-Olm und der damit verbundenen Kundenbindung im Einzugsbereich.

Der Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion übt durch seine Standortagglomeration einen erheblichen Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt aus. Deshalb ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (unabhängig von der Verkaufsflächengröße) mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahversorgung innerhalb des abgegrenzten Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion sollen erhalten werden. Aufgrund der sehr guten Nahversorgungsausstattung ist die zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bzgl. der Verträglichkeit mit dem Zentrenkonzept der Stadt (Nichtbeeinträchtigungsgebot) eher nicht zielführend und entsprechend zu steuern. Nur durch einen gutachterlichen Nachweis der Unbedenklichkeit soll hierzu eine Ausnahme möglich sein.

Bestandsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen auf den Verkaufsflächenbestand beschränkt werden.

Im Sinne einer räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Nieder-Olm sollten großflächige Ansiedlungen mit nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel auf die abgegrenzten Flächen des Zentrenkonzepts konzentriert werden. Deshalb sind für den Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion Fachmarktansiedlungen mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zielführend. Dabei kommt der Problematik von innenstadtrelevanten Randsortimenten eine besondere Bedeutung zu. Bei innenstadtrelevanten Randsortimenten muss deren Verträglichkeit mit dem Angebot im ZVB Innenstadt geprüft werden. Sind dabei schädliche Auswirkungen auf den ZVB zu erwarten, muss zwingend eine Verkaufsflächenbegrenzung erfolgen oder der Nachweis der Unbedenklichkeit (landesplanerisches Nichtbeeinträchtigungsgebot) geführt werden.

Nicht innenstadtrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel bauplanungsrechtlich zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer, auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Nieder-Olm, sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht innenstadtrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente räumlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die bestehenden zentralitätsbildenden Sonderstandorte konzentriert werden. Dabei kommt der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zu.

G.2.3 Städtebauliche und bauplanungsrechtliche Handlungsempfehlungen

Zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ist bereits eine Steuerung des Bestandsstandorts an der L413 durch Fortschreibung der rechtskräftigen Bebauungspläne erfolgt. Die Festsetzungen sind in Bezug auf die Zielaussagen der vorliegenden Einzelhandelsfortschreibung zu prüfen und ggfls. anzupassen.

Innerhalb des abgegrenzten, zentralitätsbildenden Standortes gilt zuerst einmal der Erhalt der bestehenden Märkte. Insgesamt haben die bestehenden Betriebe passiven Bestandschutz (dies bedeutet: eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht möglich (vgl. Aktiver und passiver Bestandschutz Seite 37)).

Die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist zielführend, bedarf aber ebenfalls einer städtebaulichen Bewertung, vor allem in Hinblick auf die innenstadtrelevanten Randsortimente. Erweiterungsabsichten sind ebenfalls grundsätzlich zu prüfen.

Innenstadtrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben sollen in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein. Zudem sollen die Randsortimente einen direkten inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment aufweisen. Auch Agglomerationen von (kleineren) Betrieben können in der Summe durchaus negative städtebauliche Auswirkungen haben und sind daher detailliert zu betrachten.

Bei Erweiterungswünschen von bestehenden Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten (auch bei Nicht-Großflächigkeit) ist bei Nachweis einer städtebaulichen Unbedenklichkeit (Stichwort Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot) aufgrund des erheblichen Wettbewerbsdrucks auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu führen.

Bei Sortimentsanpassungen oder –änderungen ist die Nieder-Olmer Liste als verbindliches Prüfschema anzuwenden.

Es soll keine weitere Ausdehnung des bereits weitläufigen Zentrums erfolgen.



Es sollen keine zusätzlichen Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.

G.3 Versorgungsstandorte Lebensmittel

Bei den bestehenden Versorgungsstandorten für Lebensmittelversorgung handelt es sich um teilweise großflächige und autokundenfreundlich gelegene, städtebaulich oft nicht-integrierte Standorte (im Sinne des LEP IV). Mit den Bestandsstandorten für Lebensmittelversorgung wird die Nahversorgungsfunktion im Bereich Lebensmittel (Stichwort Fußläufigkeit) in den Ortsgemeinden insgesamt gut erfüllt und eine gute Flächenabdeckung gewährleistet, was für die künftige Wohnbauentwicklung in der Stadt Nider-Olm und der Ortsgemeinden (Umstrukturierungsbereiche) von großer Bedeutung ist.

Fachlich wird zwischen der „Nahversorgung im engeren Sinne“ und der „Nahversorgung im weiteren Sinne“ unterschieden:

Die „Nahversorgung im engeren Sinne“ umfasst das „Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, auch von Dienstleistungen, das möglichst zentral gelegen und innerhalb von Städten fußläufig zu erreichen ist“.

Zur „Nahversorgung im weiteren Sinne“ gehört ein „umfassendes Angebot an Waren, in der Bandbreite von kurz- bis langfristigem Bedarfsbereich, aber auch von öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Bank, Post, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung, Kultur etc.)“.

Die weitere Definition umfasst damit alle Aspekte, die der Bevölkerung die gleichberechtigte Teilhabe am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben in leicht überwindbarer Entfernung vom Wohnort ermöglichen sollen. Damit ist die Bereitstellung einer ausreichenden Nahversorgung ein wesentlicher Aspekt bei der in Art. 72 Abs. 2 GG geforderten „Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet“.

G.3.1 Gebietsbeschreibung

Es handelt sich um folgende Standorte:

- Rewe – Bovoloner Allee – Stackeden-Elsheim
- Aldi – Im Jägerpfad – Ober-Olm
- Rewe – Im Jägerpfad – Ober-Olm
- Netto – Am Wasserhaus – Klein-Winternheim
- Netto – Elsheimer Straße - Essenheim
- Netto – Pfortengewann – Zornheim
- CAP-Markt - Jugenheim



Abbildung 33 Nahversorgungsstandorte der ortsgemeindlichen Versorgung



Grundlage BKG 2017, eigener Entwurf 2017

Eine detaillierte Beschreibung der Standorte findet sich im Anhang.



G.3.2 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Die umfassende Verkaufsflächenausstattung der Versorgungsstandorte Lebensmittel im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente gewährleistet meist eine quantitativ und qualitativ hinreichende Versorgung der Bevölkerung. Deshalb besteht derzeit kein Bedarf für die Neuansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben (Ausnahme Ortsgemeinde Stadelcken-Elshem) mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Ausnahmen dazu können nur durch gutachterlichen Nachweis der Nichtbeeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden.

Bei den abgegrenzten, Bestandsstandorten Lebensmittel gilt:

Erhalt der bestehenden Märkte sowie marktgerechte Anpassung bei Erweiterungsbedarf.

Betriebsbezogene Marktanpassungen und wettbewerbsbedingte Größenanpassungen sind städtebaulich unproblematisch. Bei Änderungen der Sortimente ist die Nieder-Olmer Liste anzuwenden und die Verträglichkeit hinsichtlich schädlicher Umsatzzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen gutachterlich zu prüfen (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Änderungen mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sind in der Regel unproblematisch.

G.3.3 Städtebauliche und bauplanungsrechtliche Handlungsempfehlungen

Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB und der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen bilden folgende Vorgaben die Grundlage:

Bestehende Betriebe im Bestandsstandort sollen die Möglichkeit erhalten, eine betriebsbezogene, marktbedingte Erweiterung innerhalb der Nahversorgungssortimente vorzunehmen. Damit ist eine zukunftsfähige und marktadäquate Ausrichtung möglich.

Grundsätzlich sind bei Betriebserweiterungen im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) die Auslöseschwellenwerte zu beachten.

Bei einer bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bestandsbetrieben und deren Erweiterung (z. B. im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes) soll die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen erfolgen. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dann in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.

Derzeit sind zwei Gemeinden innerhalb des Verbandsgebietes ohne adäquaten Nahversorger. Diese sind Sörrenloch (hier nur über einen kleinen Dorfladen) und Jugenheim (hier nur über einen kleinen CAP-Markt).

Aufgrund der geringen Distanz (ca. 5 Fahrminuten) von Sörrenloch nach Nieder-Olm und aufgrund des geringen Grundpotenzials in der Gemeinde ist von der Ansiedlung eines Betriebes der Nahversorgung abzuraten.

Auch in der Gemeinde Jugenheim ist das Grundpotenzial für einen Betrieb der Nahversorgung nicht gegeben.



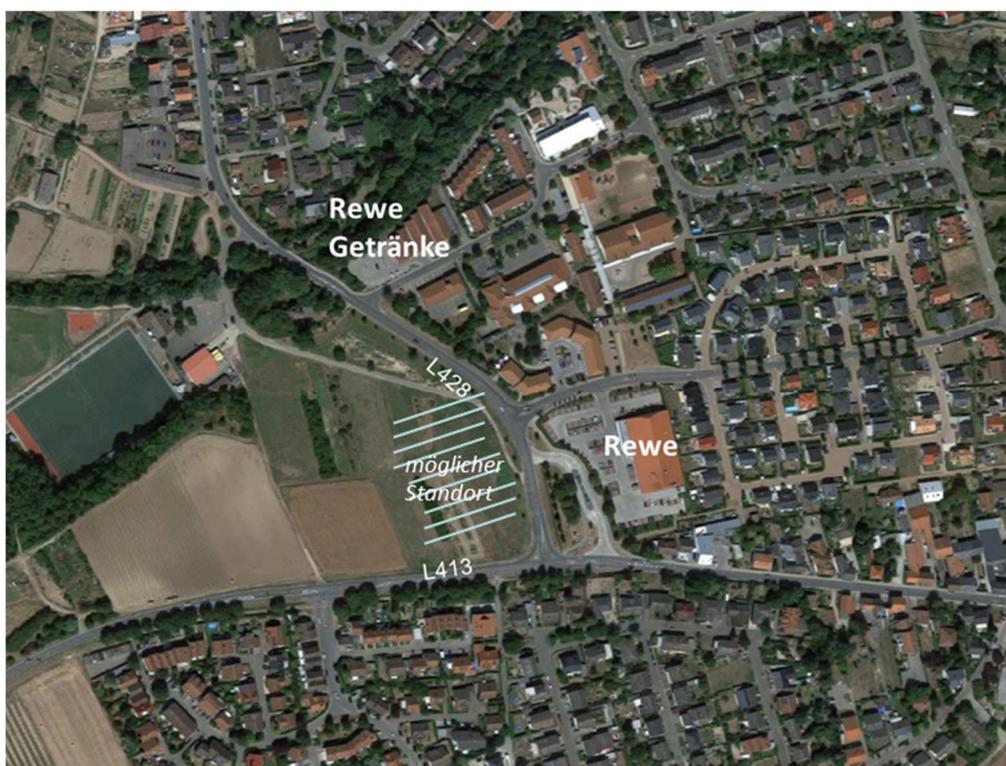
Bewertung der Umstrukturierung des Versorgungsstandortes Lebensmittel in Stackeden-Elsheim:

Die Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim hat aktuell rund 4.700 Einwohner (10/2017 lt. Ortsgemeinde) und liegt nordwestlich des Mittelzentrums Nieder-Olm und südlich der Landeshauptstadt Mainz. Direkt an das Gemeindegebiet grenzen die Verbandsgemeinden Wörrstadt und Gau-Algesheim an. Der Standort liegt am Ortseingang, von Stackeden-Elsheim, direkt an der L413 von Nieder-Olm kommend.

Bei den Standorten der Nahversorgung handelt sich um zwei bestehende Standorte:

Rewe Supermarkt mit rd. 1.600qm Verkaufsfläche

Rewe Getränkemarkt mit rund 600qm Verkaufsfläche



Quelle: LVermGeo 2017

Für das Projekt soll der bestehende Rewe Supermarkt sowie der Rewe Getränkemarkt verlagert werden. Die begutachtete Verkaufsfläche liegt bei 2.000qm, also **deutlich geringer als der aktuelle Bestand**.

Als Nachfolgenutzung für den bestehenden Rewe-Markt ist die Umwidmung in Gemeinwohlfächen geplant. Auch das Grundstück des derzeitigen Getränkemarktes ist zukünftig baurechtlich gesichert, so dass eine Nachnutzung mit Einzelhandel an beiden Grundstücken ausgeschlossen werden kann. Damit bleiben baurechtlich keine Verkaufsflächen bestehen. Es handelt sich um eine vollständige Verlagerung von Baurecht bei gleichzeitiger Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche.



Z/G	Ziele der Landesplanung	Erörterung für den Standort
Z 57	Zentralitätsgebot Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit bis zu 1.600qm Verkaufsfläche sind in Gemeinden OHNE zentralörtliche Funktion nur bei einem Bevölkerungsstand von mehr als 3.000 Einwohnern zulässig, wenn sie für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind.	Die Ortsgemeinde verfügt mit aktuell rund 4.700 Einwohnern über die Möglichkeit von der im LEP IV vorgesehene Ausnahmeregelung Gebrauch zu machen. Die geplante und verträgliche Verkaufsfläche des geplanten Supermarktes liegt bei 2.000 qm. Da es sich jedoch lediglich um eine Verlagerung und Verkleinerung von zwei bestehenden Betrieben handelt, deren Baurecht im Nachgang aufgehoben wird, wird das Ziel im direkten Wortlaut nicht eingehalten. Es ist jedoch fraglich, ob die Zielsetzung bei Bestandsklärungsverfahren und baurechtliche eindeutiger Sachlage so auszulegen ist.
Z 58	Städtebauliches Integrationsgebot Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrieren Bereichen zulässig.	Ein Maß für städtebauliche Integration stellt, gemäß (BVerwG), regelmäßig die fußläufige Anbindung des geplanten Standortes an die Wohngebiete dar. Innerhalb von 10 Gehminuten (dies entspricht etwa 800m Gehweite), sind rund drei Viertel aller Einwohner der beiden Ortsgemeinden in der Lage, zu Fuß den geplanten Nahversorgungsstandort zu erreichen. Damit ist der Nachweis einer Integration gegeben und das Ziel eingehalten.
Z 60	Nichtbeeinträchtigungsgebot Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche, noch die Versorgungsbereiche benachbarter Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.	Die vorliegende Auswirkungsanalyse untersucht genau diesen Aspekt. Es können keinerlei Umsatzumverlagerungen ermittelt werden. Daher gibt es KEINE Beeinträchtigung von bestehenden Nahversorgungsstandorten. Damit wird dieses Ziel ebenfalls erfüllt.
Z 61	Agglomerationsverbot Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.	Durch die parzellenscharfe Abgrenzung des Standortes, die Ausweisung eines Sondergebietes sowie die Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen im B-Planverfahren, wird eine Agglomeration von Betrieben, ausgeschlossen. Damit wird dieses Ziel eingehalten.

Gutachterliche Zusammenfassung:

Für die Ortsgemeinde ist die Bestandsicherung für einen zukunftsfähigen Nahversorger unabdingbar. Eine Verlagerung der bestehenden Betriebe (Supermarkt und Getränkemarkt) ist nur mit der Rücknahme des Baurechtes an den bestehenden Standorten möglich. Trotz eines zahlenmäßig Rückgangs der Gesamtverkaufsfläche an einem neuen Standort besteht (zumindest landesplanerisch) ggf. die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens (Z57).



H Beurteilung von Erweiterungsabsichten und Ansiedlungsvorhaben in sonstigen Lagen

Ist absehbar, dass durch Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsunternehmen keine zusätzliche Steigerung der städtischen Gesamtzentralität entsteht, sondern lediglich traditionelle Einzelhandelslagen oder bestehende und für innenstadtrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentorte vorgesehene Sonderstandorte in ihrer Bedeutung geschwächt werden, sind diese aus städtebaulicher Sicht abzuwehren. Grundsätzlich sollte bei der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment beachtet werden, dass auch hier nur eine bestimmte Verträglichkeit gegeben ist. Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in Sondergebieten oder den zentralen Versorgungsbereichen, woraus wiederum regelmäßig ein Umnutzungsdruck in höherwertige Nutzungen, das heißt i.d.R. innenstadtrelevanter Einzelhandel, entsteht.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Plangebiet an sich allgemein zulässig sind, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss gewahrt bleiben. Unter „Arten von Nutzungen“ sind die in den Baugebietsvorschriften verwendeten Nutzungsbegriffe zu verstehen. Auf der Grundlage dieser Ermächtigungsnorm können auch Einzelhandelsnutzungen (als Arten von Nutzungen) in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten generell ausgeschlossen werden. Der Ausschluss muss jedoch städtebaulich erforderlich sein (§ 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) genügen.

H.1 Sonstige Lagen / Standorte im Bereich von Baugebieten

H.1.1 Gewerbegebiete

Für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche unter 800qm) existiert eine dem § 11 Abs. 3 BauNVO vergleichbare einschränkende gesetzliche Vorgabe mit Blick auf deren mögliche städtebauliche Auswirkungen nicht. In Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe entweder ausdrücklich oder aber als Unterart der Nutzungsart „sonstige Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig.

Grundsatz einzelhandelsbezogener Festsetzungen ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Der Begründungsansatz für solche Festsetzungen ist das Konzentrationsgebot von Einzelhandelsflächen auf die bestehenden Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche). **Grundsätzliche Zielausrichtung für Flächen in Gewerbegebieten ist die Freihaltung und Nutzung von Gewerbeflächen für produzierende Gewerbe - und Handwerksbetriebe.** Diese Zielsetzung ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Nieder-Olm von enormer Bedeutung. Zurzeit kann die Gewerbeflächennachfrage nur sehr schlecht bedient werden, weil geeignete Flächen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen und auch künftig (auch topographiebedingt) nur begrenzt bereitgestellt werden können. Ein möglichst optimaler Zugriff auf Bestandsflächen im beplanten Bereich ist deshalb von großer Bedeutung. Durch die langjährige, stringente Ansiedlungspolitik der Verbandsgemeinde in Bezug auf großflächigen Einzelhandel, ist diese Funktion dauerhaft erfüllt.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandel (Ausnahme Brennstoffhandel und Kfz-Handel) nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen.

Weiterer Gegenstand der Festsetzungen ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). **Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort.** In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten. Die Verkaufsstätte muss in **einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen** und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnen.



Es erfolgt eine Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dieser sog. „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten.²³ Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

Handlungsbedarf für die VG: keiner, da alle Bebauungspläne auf aktuellem Stand

H.1.2 Industriegebiete

Um die Industriegebiete denjenigen Betrieben vorzubehalten, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten nicht zulässig sind, sollten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in Bebauungsplangebiet mit GI-Festsetzung nach §9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Handlungsbedarf für die VG: keiner, da alle Bebauungspläne auf aktuellem Stand

H.1.3 Neue Sondergebiete mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten

Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sondergebieten (SO Einzelhandel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, werden Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Insbesondere wird es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der innenstadtrelevanten Sortimente vorzunehmen. Hierzu sollte die vorab definierte Liste der innenstadtrelevanten Sortimente als Grundlage dienen. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) sind die innenstadtrelevanten Sortimente in SO-Gebieten außerhalb der Stadtzentren auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder eine innenstadtverträgliche Größe zu begrenzen. In jedem Fall ist eine Einzelfallabwägung und –entscheidung notwendig.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht innenstadtrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs exakt beschrieben und in ihrer Verkaufsfläche begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels der Sicherung und Stabilisierung zentraler Versorgungsbereich entgegenzuwirken (Abwägungsfall).

Handlungsbedarf für die VG: keiner, da alle Bebauungspläne auf aktuellem Stand

H.1.4 Mischgebiete

Mischgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die Hauptnutzungsarten nicht soweit entflochten werden können, dass größere Bereiche entstehen, in denen die eine oder andere Nutzungsart ein solches Übergewicht bekommt, dass de facto ein Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet entsteht. In der Praxis ist es nicht einfach, allein durch die Mischgebietsfestsetzung eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Schon gar nicht wird so eine gemischte Nutzung einzelner Grundstücke erreicht. Auch wenn bei einer schrittweisen Entwicklung des Gebietes dasjenige Vorhaben, das zum „Umkippen“ des Mischgebietes führt, nur schwer zu bestimmen ist, muss die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeinde prüfen, ob die Eigenart des Baugebietes durch das Vorhaben nicht mehr gewahrt wäre, sodass es gemäß § 15 BauNVO nicht zugelassen werden kann.

Handlungsbedarf für die VG: keiner, da alle Bebauungspläne auf aktuellem Stand

²³ vgl. Auslöseschwellenwert Seite 82



H.2 Standorte im Innenbereich gemäß §34 BauGB

H.2.1 Sonstige Lagen und Standorte

Für die dezentralen Lagen und Standorte gilt weiter allgemein der passive Bestandsschutz. Bei Sortimentsumgestaltung oder Umnutzung in andere Betriebsformen ist auf die Nieder-Olmer Liste zurückzugreifen und es sind die städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen. Zukünftige Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben sollten sich jedoch zwingend auf die Zentralen Versorgungsbereiche beschränken. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (Nahversorger) sind derzeit nicht notwendig.

Flächen im Innenbereich (Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB) mit potentieller Eignung (in Bezug auf den Gebietscharakter, ihre Lage, Ausdehnung, Grundstückszuschnitt oder einer vorhandenen Baustruktur) zur Ansiedlung von Einzelhandelsflächen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind zwingend durch Änderung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne zu überplanen.

H.2.2 Exkurs zu §34 – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Anmerkungen:

Nur ein Vorhaben, das innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ausgeführt werden soll, ist nach § 34 BauGB zugelassen. Das setzt in räumlicher Hinsicht dreierlei voraus:

- Einmal muss das zu bebauende Grundstück von relevanter Bebauung umgeben sein,
- diese relevante Bebauung muss in einem Zusammenhang stehen und
- der Bebauungszusammenhang muss einem Ortsteil angehören.

Ob ein unbebautes Grundstück, das sich einem Bebauungszusammenhang anschließt, diesen Zusammenhang fortsetzt oder ihn unterbricht, hängt davon ab, inwieweit nach der maßgeblichen Betrachtungsweise der Verkehrsauffassung die aufeinanderfolgende Bebauung trotz der vorhandenen Baulücke den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt. Ein unbebautes und auch nicht optisch durch Bebauung geprägtes Grundstück am Rande eines Bau-



ungszusammenhangs kann dann (ausnahmsweise) noch zum Innenbereich gehören, wenn es ihm, etwa wegen eines hinter ihm liegenden Geländehindernisses oder wegen anderer topografischer Verhältnisse, bei wertender Betrachtung im Einzelfall zugerechnet werden muss.²⁴

Nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstab. Erst wenn der maßgebliche Rahmen ermittelt ist, stellt sich die weitere Frage, ob sich das zur Prüfung stehende Vorhaben in ihn i.S.d. § 34 BauGB einfügt. Das bedeutet allerdings, dass – gleichsam auf der ersten Stufe der Betrachtung – alles an Bebauung in den Blick zu nehmen ist, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Eine Beschränkung auf das, was von der vorhandenen Bebauung städtebaulich wünschenswert oder auch nur vertretbar ist, darf insoweit nicht vorgenommen werden. Auch eine städtebaulich unerwünschte Bebauung darf bei der Bildung des Maßstabs nicht einfach von vornherein vernachlässigt werden.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb des Bezugsrahmens der näheren Umgebung durch vier Kriterien bestimmt, nämlich

- die Art und
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Mit diesen Tatbestandsmerkmalen hat es, von

- der Sicherung der Erschließung,
- den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie
- dem Schutz des Ortsbildes

abgesehen, sein Bewenden.

§ 34 Abs. 3 BauGB enthält eine weitere, einschränkende Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB. Zweck der Vorschrift ist der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden vor schädlichen Auswirkungen durch Vorhaben, die nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB grundsätzlich zulässig wären. Dies betrifft vor allem Vorhaben des (großflächigen) Einzelhandels, die städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verursachen.²⁵

Von Abs. 3 erfasst werden insbesondere Einzelhandelsbetriebe, und zwar auch nicht-großflächige.²⁶ Damit fallen auch Fachmärkte oder Lebensmitteldiscounter mit weniger als 800qm Verkaufsfläche, also unterhalb der vom BVerwG²⁷ gezogenen Grenze der Großflächigkeit, unter diese Regelung. Entscheidend ist allein, ob von ihnen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können.²⁸

§ 34 Abs. 3 BauGB will schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden. Anders als § 11 BauNVO verlangt diese Vorschrift konkrete, also nachweisbare schädliche Auswirkungen. Deshalb findet hier die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO keine Anwendung,²⁹ weder unmittelbar noch entsprechend.

Maßgeblich sind nach der Rechtsprechung³⁰ drei Gesichtspunkte:

- Das Vorhaben – in der Praxis ein großflächiger oder nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb – soll außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden;

²⁴ BVerwG, Beschl. v. 1.8.1994 – 4 B 203/93 – juris

²⁵ Vgl. RegE, BT-Drucks. 15/2250, S. 54.

²⁶ OVG Münster, Urt. v. 19.6.2008 – 7 A 1392/07 – BauR 2008, 2025.

²⁷ BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10/04 – BauR 2006, 639.

²⁸ Kuschnerus, Rn. 326.

²⁹ BVerwG, Urt. v. 12.2.2009 – 4 B 3.09 – BauR 2009, 944; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 1.08 – BauR2010, 732, 733.

³⁰ BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 – BauR 2008, 315; OVG Münster, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05 – BauR 2007, 848.



- das Warenangebot dieses Einzelhandelsbetriebes soll gerade (auch) solche Sortimente umfassen, die in Konkurrenz stehen zu den für die gegebene Versorgungsfunktion des betreffenden zentralen Versorgungsbereiches typischen Sortimenten;
- das Vorhaben lässt nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch zu erwartende Kaufkraftabflüsse in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird.

Liegt das Vorhaben im oder zu nahe am zentralen Versorgungsbereich, kann es dessen Funktion nicht stören. § 34 Abs. 3 BauGB normiert keinen Konkurrenzschutz der vorhandenen Betriebe. Aus der Voraussetzung der Sortimentsidentität folgt, dass ein Nahversorgungszentrum, welches ganz überwiegend Güter des kurzfristigen Bedarfs anbietet, in seiner Funktion nicht durch die Errichtung etwa eines Elektrofachmarktes beeinträchtigt wird. Umgekehrt kann ein Einzelhandelsbetrieb schädliche Auswirkungen erwarten lassen, der gerade die Sortimente anbietet, die in dem Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden.

Einzelhandelsbetriebe, die sich wegen § 34 Abs. 3 BauGB nicht einfügen, können auch nicht nach Maßgabe des § 34 Abs. 3a BauGB zugelassen werden. Auf § 34 Abs. 2 BauGB ist die Regelung nicht anwendbar. Hierfür besteht auch kein Bedürfnis, weil Vorhaben, die ihrer Art nach in dem jeweiligen Baugebiet nicht allgemein zulässig sind, im Wege der Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden können (§ 34 Abs. 2 Hs. 2 BauGB).

Eine Überprüfung von Festsetzungen in z.B. Mischgebieten (MI) ist die Konsequenz. Eine Regelung wäre hier mit Hilfe §9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan mit Ausschluss von Einzelhandel als übergeordnete Planung über die betroffenen Gebiete zu legen.

Handlungsbedarf für die VG: keiner, da alle Bebauungspläne auf aktuellem Stand

H.3 Nachnutzung/ Umnutzung von Leerständen

Bevorzugt vor Neubau, sind Leerstände mit neuen Nutzungen zu füllen, soweit diese eine zeitgemäße Vermarktung oder Überführung in neue (Einzelhandels-)Nutzungen erlauben.

Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich lageabhängig nach den Aussagen zu den Punkten H.2.1 und H.2.2.

Fazit

Die Bauleitplanung ist durchgängig den Zielen und Inhalten des Einzelhandelskonzeptes anzupassen!

Die Bauleitplanung sollte vorsorglich erfolgen und regelmäßig die bestehenden Objekte und Bebauungspläne überprüfen.

Die städtebauliche Verträglichkeit muss bei Neuansiedlungen und Bestandsweiterentwicklungen in Bezug zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet sein.

Aktuell sind alle Bebauungspläne auf einem sehr guten Stand.



I Nieder-Olmer Liste

Die Definition einer speziell für den Nieder-Olmer Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste, ist entscheidender Bestandteil der vorliegenden Entwicklungskonzeption für die Stadt. Da alle Einzelhandelsbetriebe in Nieder-Olm sortimentsscharf erhoben wurden, ist die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH in der Lage, eine entsprechende Liste zu erstellen.

Grundlagen der „Nieder-Olmer Liste“ sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die bereits dargestellten Entwicklungspotenziale des Nieder-Olmer Einzelhandels. Entscheidend bei der Festlegung der Sortimentsliste sind die erhobenen Sortimente innerhalb der Innenstadt (ZVB). Treten hier einzelne Sortimente nicht mehr, oder nur noch in Teilsortimenten innerhalb von Fachgeschäften auf, so sinkt deren Zentrenrelevanz. Ebenso als Bewertungskriterium fließt die Gewichtung der Ansiedlungsperspektiven einzelner Warengruppen für Innenstadtlagen ein. Hier wurde im Besonderen nach marktüblichen Standortpräferenzen die Marktfähigkeit von bestimmten Betriebstypen und Flächenverfügbarkeiten bewertet.

Generell ist festzuhalten, dass innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich nur innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches zulässig sind. Zum anderen betreffen **Ansiedlungsausschlüsse lediglich die innenstadtrelevanten Sortimente**, wenn diese außerhalb der Innenstadt (ZVB) oder den ausgewiesenen Lagen angesiedelt werden sollen. Dagegen können (und sollen nach Möglichkeit) nicht-innenstadtrelevante Sortimente auch in der Innenstadt oder den anderen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.



Abbildung 34 Nieder-Olmer Liste

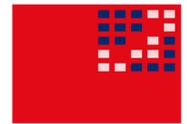
Nahversorgungs- und Innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in	Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	ZVB, VSL		
Gesundheits- und Körperpflege Drogerieartikel, Parfümerieartikel	ZVB, VSL		
Innenstadtrelevantes Sortiment		Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	
Gesundheits- und Körperpflege orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren	ZVB		
Textilien, Bekleidung, Lederwaren Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	ZVB		
Schuhe	ZVB		
Uhren, Schmuck, Optik Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	ZVB		
Haushaltswaren, GPK Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	ZVB	Haushaltswaren, GPK Campingartikel	ZVB, BZF
Elektrowaren Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	ZVB	Elektrowaren Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)	ZVB, BZF
Bücher und Schreibwaren Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	ZVB	Bücher und Schreibwaren Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel	ZVB, BZF
Möbel und Einrichtungsbedarf Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche	ZVB	Möbel und Einrichtungsbedarf Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Kinderwägen	ZVI, BZF
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	ZVB, BZF	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und –erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe	ZVI, BZF
Hobby-, Sport und Freizeitartikel Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	ZVB	Hobby-, Sport- und Freizeitartikel Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwaren	ZVB, BZF

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZVB= Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt Nieder-Olm)

VSL= Versorgungsstandort mit Lebensmittel (in den Ortsgemeinden)

BZF= Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion



J Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Grundlegend ist festzuhalten, dass der (innerstädtische) Einzelhandel noch Entwicklungspotenziale in der Angebotserweiterung und -qualifizierung sowie in der Konzentration der Einkaufslagen besitzt.

Darüber hinaus sollte eine Optimierung der Rahmenbedingungen in der Innenstadt oberste Priorität für eine funktionierende innerstädtische Einzelhandelslandschaft erhalten. Hierzu zählt besonders die Verbesserung (baulich, qualitativ, marketingtechnisch) vieler innerstädtischer Einzelhandelsstandorte.

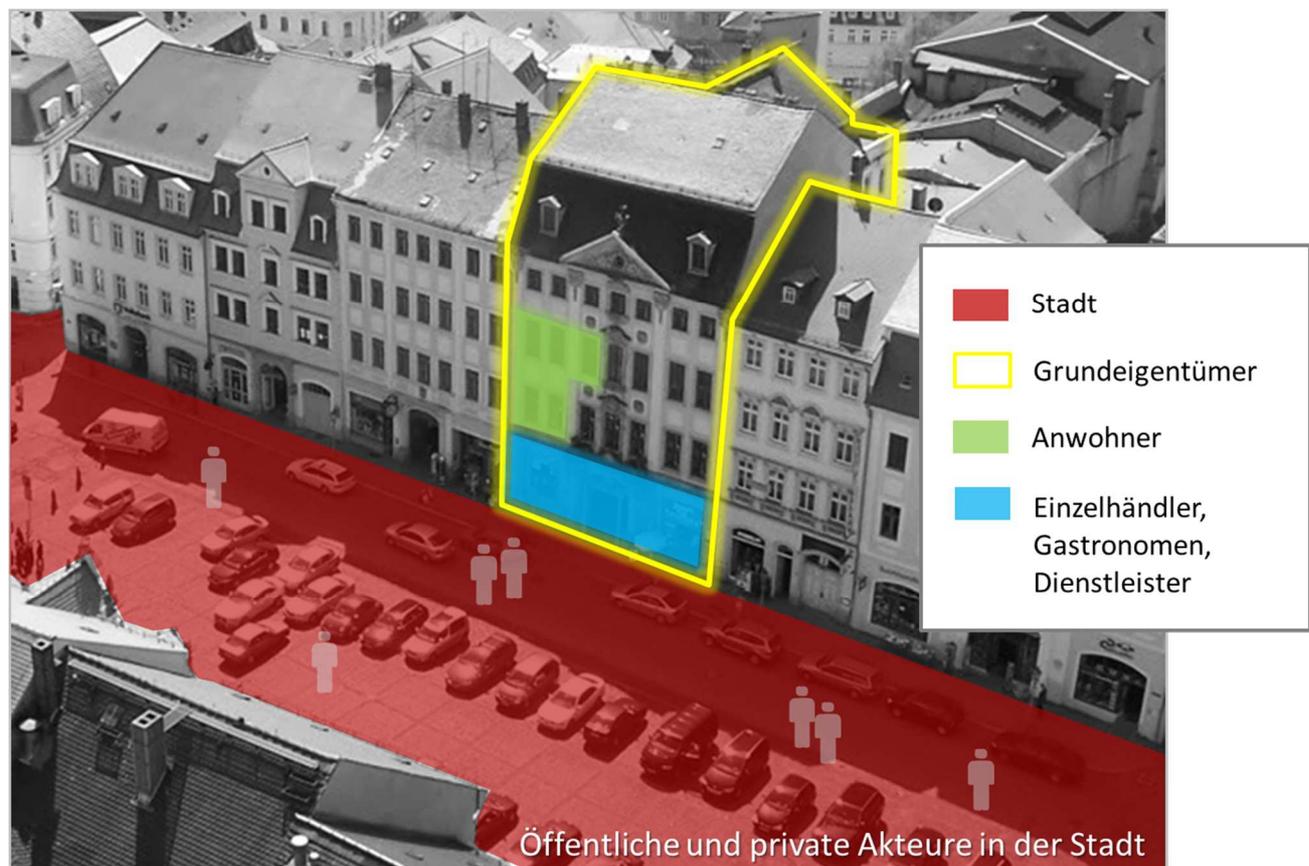
Zudem sollten hier in Zukunft sämtliche Möglichkeiten einer impulsgebenden Revitalisierung nachdrücklich verfolgt werden, um eine Stärkung und Aufwertung aller innerstädtischen Lagen zu forcieren.

In erster Linie sind die eingeschränkten Standortmöglichkeiten (fehlende größere, zusammenhängende Verkaufsflächen oder topographiebedingte Erschwernisse wie rückwärtige Andienung in der Fußgängerzone) in guter Lage dafür verantwortlich, dass Ansiedlungserfolge ausblieben. Trotz dieser bekannten Probleme gelingt es immer wieder, kleinere Fachgeschäfte im innerstädtischen Bereich anzusiedeln, die den Branchenmix weiter optimieren und aufrechterhalten.

Die hohe Mobilität der Kunden führt zugleich zu gestiegenen Ansprüchen in Hinsicht auf die Erlebnisvielfalt während des Einkaufs und die Aufenthaltsqualität bzgl. des Stadtbilds.

Nur die strukturierte und zielgerichtete Zusammenarbeit aller Akteure (siehe Schaubild Akteure in der Stadt) ermöglicht eine zielführende und positive Entwicklung des Einzelhandels.

Abbildung 35 Akteure in der Stadt



eigene Darstellung



Die Innenstadt bietet heute ein relativ hohes Attraktivitätsniveau. Trotzdem bieten sich zahlreiche Ansätze für eine strukturelle und qualitative Weiterentwicklung des ZVB Innenstadt. Ziel muss es sein, die Kunden durch ein angenehmes und hochwertiges Einkaufsumbiente länger zum Verweilen in der Innenstadt zu animieren. Dabei spielen folgende Punkte eine wichtige Rolle:

- Einkaufserlebnis
 - Geschäftsvielfalt
 - Einkaufsbummel
 - Qualität der Ware
 - Qualität der Beratung
 - Ergänzende gastronomische und touristische Angebote
- Einkaufsbedingungen
 - Parkmöglichkeiten
 - Städtebauliche Qualität
 - Preisniveau
 - Distanzen
 - Öffnungszeiten (einheitliche Kernöffnungszeiten)
- Berücksichtigung und Bindung der Wohnbevölkerung in den umliegenden Gemeinden
(Mittelzentrum als Verwaltungs- und Versorgungsstandort)

Die **Aufenthaltsqualität und die damit verbundene Verweildauer** sind zwei maßgebliche Stellschrauben einer zukunftsfähigen Innenstadtentwicklung. Diese Ansprüche können durch **gemeinsame Anstrengungen** seitens der Stadt, der Händlerschaft und der Immobilien- und Grundeigentümer befriedigt werden. Neben der Nieder-Olmer Wohnbevölkerung bilden die regelmäßigen Gäste aus der Nähe (Einzugs- und Ergänzungsgebiet) ein weiteres wichtiges Potenzial ab. Vor allem die Verbraucher der Umlandgemeinden sind wichtige zusätzliche Potenzialträger.

Die folgenden Maßnahmen sind unter dem Blickwinkel der Abbildung 32 „Akteure in der Stadt“ zu verstehen und bedeuten eine klare Beachtung der jeweiligen Zuständigkeiten!

Folgende Maßnahmen (nicht abschließend) sind dazu einsetzbar:

Maßnahmen der Stadt Nieder-Olm

- Optimierung der Kommunikation der guten Parkplatzsituation
- Erhalt der städtischen Substanz (soweit zielführend und/oder imageprägend)
- Gestaltung der Fahr- und Gehwege (Verwendung von fußgängergerechten Materialien)
- Erhalt und Ausbau der Stadtmöblierung und –beschilderung
- Unterstützung bei der Weiterführung der Sanierung einzelner Objekte (Stadtbildverbesserung)
- Unterstützung bei der maßvollen, ergänzenden Ansiedlung von Fachmärkten
- Bestandspflege durch vorsorgliche Bebauungsplanung
- Weiterführung der kommunalen Impulse (z.B. Eckes Areal, Bussolengoplatz)
- Bindung und Prägung der Jugend (insbesondere der Schüler) auf den Standort Nieder-Olm



Maßnahmen der Einzelhändler, Dienstleister, Handwerker und Immobilien- und Grundeigentümer

- Zusammenlegung von Ladenflächen, gemeinsame Entrees schaffen
- Innovative Erneuerung und Weiterentwicklung der Schaufenstergestaltung einiger Ladengeschäfte
 - Klare Gestaltung und Strukturierung und Schaffung von Blickfängen
 - Punktuelle Beleuchtung
- Erneuerung der teilweise überalterten Ladeneinrichtung
- Transparente Gestaltung der Ladeneingangssituation (Senkung der Hemmschwelle zum Betreten eines Ladengeschäftes)
- Verständigung auf einheitliche Kernöffnungszeiten
- Lieferservice oder Pick-Up Points (zentrale Abholstationen für Betriebe im ZVBI an infrastrukturellen Schnittpunkten wie z.B. Eingang zu Parkhäusern) verwirklichen
- Schulung des Personals
 - Qualifizierungsmaßnahmen für die Fachberatung
 - Durchgängige Freundlichkeit
 - Information über zusätzlich Serviceleistungen (cross-selling)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Werbemaßnahmen (Faustregel des Werbebudgets: 3-5% des Umsatzes)
 - Wahrung der Kontinuität
 - Aufbau und Pflege von Kundendateien
 - Überprüfung der Werbereichweiten bei Gemeinschaftsaktionen
- Moderierte Immobiliengespräche zur Wirtschaftsförderung
- Internet und Onlinemarketing (Web-Shops, Virtuelles Kaufhaus, QR-Codes, Gratis W-LAN, etc.)
- Erhalt der privaten, historischen Bausubstanz (soweit zielführend und/oder imageprägend)

Gemeinsame Maßnahmen

- Beleuchtungskonzept für die Ladengeschäfte, historische bzw. stadtbildprägende Bauwerke und auch Wohnimmobilien
- Pflege des Ensembles
- Sauberkeit der Straßen und Geschäftslagen
- BID/LEAP
- Fortführung des Stadtmarketings



K Zusammenfassung der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Folgende Sachverhalte sind damit festzuhalten:

- Ausweisung und Anwendung der Nieder-Olmer Liste
- Ausweisung des dargestellten Zentralen Versorgungsbereiches
- Ausweisung der zentralitätsbildenden Sonderstandorte
- Konzentration aller Einzelhandelsfunktionen auf die ausgewiesenen Bereiche
- Keine großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Nieder-Olmer Liste) außerhalb der abgegrenzten Standortbereiche (Zentraler Versorgungsbereich ZVBI)
- Einarbeitung der Ziele und strategischen Aussagen des Konzeptes in die aktuelle Bauleitplanung
- Keine Ausweisung von weiteren Standorten der Nahversorgung außerhalb der bestehenden Standortbereiche
- Bestandsschutz und Bestandspflege der bestehenden Betriebe (auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)
- Weiterführung der Innenstadtentwicklung
- Erhalt und Pflege der Innenstadt als Identifikationsplatz unter Berücksichtigung der Flächenbedarfe für den Fachhandel, Dienstleister und die Gastronomie
- Verbesserung der Kaufkraftbindung durch zusätzliche, ergänzende oder auch neue Angebote
- Abwägende Ansiedlung von neuen, strukturergänzenden Märkten unter Berücksichtigung der getroffenen Aussagen zu Sortimenten und räumlicher Verortungen
- Ansiedlung neuer Betriebsformen und –typen innerhalb der bestehenden Zentrenstruktur zur Strukturergänzung und Verbesserung der Magnetfunktion für Kunden aus dem Einzugsgebiet
- Flächenerweiterungen im Einzelhandel sind nicht nur unter dem Gesichtspunkt Umsatzsteigerung, sondern auch unter dem qualitativen Aspekt zu verstehen (breite Gänge, niedrigere Regale, tieferes Sortiment, etc.)



L Gesamtfazit

Durch das Zentrenkonzept ist die VG Nieder-Olm in der Lage, zukünftige Einzelhandelsentwicklungen an ungewollten Solitärstandorten zu unterbinden und so die (Nah-)Versorgungssituation innerhalb der Verbandsgemeinde zu sichern.

Gleichzeitig werden die Anforderungen der Landesplanung erfüllt und die künftige Stadtentwicklung hinsichtlich der Einzelhandelsansiedlungen konkretisiert und festgeschrieben.

Die Integration von Einzelhandelsbetrieben (soweit möglich) mit Magnetfunktion in der Innenstadt bietet die beste Möglichkeit, die Attraktivität der Innenstadt weiter zu erhöhen.

Insgesamt kann der VG Nieder-Olm derzeit eine relativ gute Marktstellung als Handelsstandort in der Region bestätigt werden. Allerdings sind weiterhin sortimentspezifische Verbesserungen und ergänzende Verkaufsflächen und Betriebsformen notwendig.

Die Innenstadt (ZBVI Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist als primärer Standort, sofern Flächenanforderungen realisiert werden können, für den Einzelhandel bevorzugt zu entwickeln.

Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte der ortsgemeindlichen Versorgung sind elementare und schützenswerte Bestandteile der Nahversorgungsstruktur und dienen der wohnungsnahen Nahversorgung der Ortsgemeinden.

Der zentralitätsbildende Sonder- und Ergänzungsstandort gehört zur Angebots- und Sortimentsabrundung genauso wie die zentralen Versorgungsbereiche. Allerdings kommt ihm keinerlei Schutzfunktion im Sinne des Baurechtes zu.

Die Stadt Nieder-Olm hat als Mittelzentrum für ihren Versorgungs- und Einzugsbereich die Versorgungsfunktion zu erfüllen. Das Potenzial im Mittelbereich aber auch in der zonalen Betrachtung des Einzugsbereiches wird nicht vollständig ausgeschöpft. Daher fließen heute (Nah-)Versorgungspotenziale aus Nieder-Olm und seinem Mittelbereich an andere Standorte ab. Hier ist eine leichte Störung der zentralörtlichen Funktion abzulesen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die derzeitige Ausgangslage, wie auch die zukünftigen Potenziale, einer positiven Stadt- und Wirtschaftsentwicklung nicht entgegenstehen. Durch gemeinsames Handeln und nachhaltige Planung können die zentralen Strukturen erhalten und weiter gestärkt werden.

Das vorliegende Konzept versteht sich als Bedarfs- und Strukturkonzept. Es werden keine exakten Aussagen zum Flächenbedarf und Zeiträumen gegeben. Lediglich die zukünftigen Standorträume und die Entwicklungsempfehlungen für die bestehenden Zentren sind wichtiger Teil der Konzeption. So ist das Konzept insgesamt flexibel und zukunftsfähig. Aktuelle Plan- und Projektanfragen können so anhand der Strukturräume (Zentrenabgrenzungen, Projektstandorte) und Zielaussagen (Nieder-Olmer Liste, Entwicklungsaussagen, u.a.) bewertet werden.

Ziel muss es sein, dass künftige Entwicklungen kritisch hinterfragt und unter Berücksichtigung des vorliegenden Zentren- und Entwicklungskonzeptes abgewogen werden.

Das Zentrenkonzept bietet neben Entwicklungsanstößen vor allem eine Planungssicherheit für die bestehenden Betriebe sowie eine klare Richtlinie für zukünftige Investoren.

Die Ziele und Maßnahmen, die das Einzelhandelskonzept vorsehen, sind NUR durch zielgerichtete Kooperation und konstruktive Zusammenarbeit aller Akteure zu erreichen. Eine Umsetzung ist demnach Aufgabe ALLER Akteure.



M Beschlussfassung

Ausgangslage

Die VG Nieder-Olm zeichnet sich durch ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion mit derzeit leichten Einschränkungen aus. Der Einzelhandel ist ein bedeutender Wirtschafts- und Standortfaktor für die Stadt. Die Innenstadt ist wichtiger Handels- und Dienstleistungsstandort und damit in ihrer Struktur zu stärken und zu entwickeln.

Planungserfordernis

Die Handelsentwicklung in der Stadt ist Ausgang einer planerischen Überlegung. So konnten bereits in der Vergangenheit bestimmte Entwicklungen gesteuert bzw. Negative vermieden werden. Zeitgleich aber schreitet der Strukturwandel im Einzelhandel voran. Ebenso sind die Herausforderungen durch die demografische Entwicklung nicht von der Hand zu weisen. Steigende Verkaufsflächenbedarfe (z. B. breitere Gänge) und leicht sinkende Flächenproduktivitäten sorgen zunehmend für Ansiedlungs- und Verlagerungsdruck auf kostengünstige oft stadtstrukturell ungeeignete Lagen. Um den Handelsstandort Nieder-Olm insgesamt weiterentwickeln zu können, ist es unabdingbar, einen konzeptionellen Ansatz für die Gesamtstadt, der den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung sowie der aktuellen Rechtsprechung gerecht wird, zu entwickeln.

Rechtlicher Status

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der VG Nieder-Olm ist eine informelle Planung und hat somit keine unmittelbare Außenwirkung auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Diese richten sich weiterhin ausschließlich nach den Regelungen des Baugesetzbuches. Daher ist es notwendig, das Konzept als Leitbild in die Bauleitplanung einzustellen und ggf. betroffene Bebauungspläne zu überarbeiten, damit sich eine Schutzwirkung für die bestehenden Betriebe entfalten kann.

Vor allem im Rahmen der Bebauungsplanverfahren finden gesetzlich normierte Beteiligungs- und Abwägungsprozesse statt. In diesem kann auf die spezifischen Erfordernisse der Stadt, des lokalen Handels sowie Zielen der Landes- und Regionalplanung, aber auch auf die Interessen von Einzelpersonen eingegangen werden.

Zentrale Versorgungsbereiche

Der Begriff des **Zentralen Versorgungsbereiches** ist in der Kommentierung und der aktuellen Rechtsprechung definiert worden und keiner freien Interpretation zugänglich!

Zentrale Versorgungsbereiche sind bestehende oder konzeptionell vorgesehene, räumlich abgegrenzte Agglomerationen aus mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer bestimmten hierarchischen Versorgungsfunktion. Die zentralen Versorgungsbereiche definieren sich neben Einzelhandelsnutzungen auch aus Dienstleistungsbetrieben und anderen Versorgungsnutzungen (z. B. soziale und medizinische Einrichtungen). Bei der Erkenntnis von städtebaulich sinnvollen Entwicklungspotenzialen können über die sog. faktischen Zentralen Versorgungsbereiche hinaus auch Erweiterungs- und Entwicklungsbereiche festgelegt werden.

Solitärstandorte von Einzelhandelsbetrieben stellen in der aktuellen Rechtsauffassung keine Zentralen Versorgungsbereiche dar. Soweit in deren Umfeld keine Entwicklungspotenziale bestehen oder aufgrund der Lage weitere Entwicklungen städtebaulich nicht sinnvoll sind, können diese auch planerisch-konzeptionell nicht als ZVB ausgewiesen werden.



Grundsätze

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind allgemeine Grundsätze formuliert, aus denen Investoren, Einzelhändler und die Kommune ohne weiteres entnehmen können, ob bestimmte Vorhaben den Zielen der städtischen Entwicklung entsprechen.

- Erhalt und Entwicklung des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- Erhalt und Entwicklung der ausgewiesenen Nahversorgungszentren
- Erhalt der zentralitätsbildenden Sonder- und Ergänzungsstandorte
- Sicherung der mittelzentralen Funktion
- Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung
- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für den mittelständischen Einzelhandel
- Sicherung des wichtigen Wirtschaftsfaktors Einzelhandel

Ziele

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der VG Nieder-Olm wird eine zielgerichtete und räumlich-funktional strukturierte Einzelhandelsentwicklung angestrebt. Mit dem Einzelhandelskonzept wird ein konstruktives, komplexes Leitbild für die Entwicklung des Einzelhandels formuliert. Dabei stehen Transparenz und Ablesbarkeit der städtischen Planungsziele für potenzielle Investoren, aber auch für die Politik und sonstigen Marktakteure, im Vordergrund. Mit dem Konzept wird den Betrieben innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, aber auch an den sonstigen bestehenden Standorten eine sichere Planungsgrundlage für weitere Investitionen gegeben. Gleichzeitig werden auch für künftige Ansiedlungsinteressen die Richtlinien aufgezeigt.

Durch die Beschlussfassung des Stadtrates entfaltet das Konzept Bindungswirkung gegenüber dem kommunalen und dem freien planerischen Handeln der jeweiligen Akteure.

Beschluss der kommunalen Gremien

Die VG Nieder-Olm erkennt das vorgelegte Einzelhandelskonzept für die Stadt und die VG als gemeinsame und verbindliche Grundlage bei der zukünftigen Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsansiedlungsvorhaben in der Stadt an und stimmt den Aussagen im Gutachten zu. Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sind in die Bauleitplanung zu übernehmen.



N Anhang

N.1 Absatzformen - Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 85 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 450 qm bis 1.200 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 80 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1.500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3.000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3.000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4.000 qm (nach EHI Köln), von 5.000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 3.000 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.



Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1.000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1.000-1.500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2.000-4.000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2.000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbelfachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist), Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer), Umkleidekabinen, dem Kunden zugängliche Gänge, die Kassenzone und Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden sowie die Pfandrückgaberräume die vom Kunden betreten werden können und auch die Boxen für Einkaufswägen (wenn diese innerhalb des Einzelhandelsgebäudes angeordnet oder bereitgestellt werden).

Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlagen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche) ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.



Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblichen distanzabhängigen Marktanteilen (Marktanteilskonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standort-metrisches Konzept).



N.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2016/17

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)

Pferdefleischerei

Bäckerei, Konditorei

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

Reformwaren

Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier

Fisch, Fischerzeugnisse

Wild, Geflügel

Süßwaren

Kaffee, Tee, Kakao

Fleisch, Fleischwaren

Brot, Konditorwaren

Kartoffeln, Gemüse, Obst

Sonstige Nahrungsmittel

Wein, Spirituosen

Bier, alkoholfreie Getränke

Tabakwaren

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken

Medizinisch-Orthopädische Artikel

Parfümeriewaren (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel)

Drogeriewaren

Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten



3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung

Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge

Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)

Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör

Damenwäsche, Miederwaren

Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke

Kurzwaren, Schneidereibedarf

Handarbeiten, Handarbeitsbedarf

Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff

Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe

Sportschuhe (ohne Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte,

Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Möbel- und Grillgeräte für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde

Schneidwaren, Bestecke (ohne Edelmetallwaren wie Silberbestecke)

Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut

Galanteriewaren (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzenständer), Geschenkartikel

Näh- und Strickmaschinen



7. Elektro

Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke, Öfen (weiße Ware)

Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)

Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör (braune Ware)

Computer, Telekommunikation, Zubehör

8. Bücher, Schreibwaren

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastelartikel

Bücher, Fachzeitschriften

Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen

Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner,

Hefter, aber ohne Büromöbel)

9. Möbel- und Einrichtungsbedarf

Möbel (incl. Büromöbel)

Korb-, Kork- und Flechtwaren

Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren

Kunstgegenstände, Bilder (o. Antiquitäten)

Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien

Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlaufgaben, Kissen, Gobelins

Teppiche, Läufer, Kelims

Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen

Lampen, Leuchten

Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche



10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, ohne Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Campingartikel)

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten)



N.3 Steckbriefe der Ortsgemeinden



STECKBRIEF EINZELHANDEL ESSENHEIM

ORTSGEMEINDE IN DER VG NIEDER-OLM

BESTAND

Betriebe & Verkaufsflächen

Netto Lebensmitteldiscounter: 755 qm

BASISDATEN

Stand 2017

Einwohner: 3.645

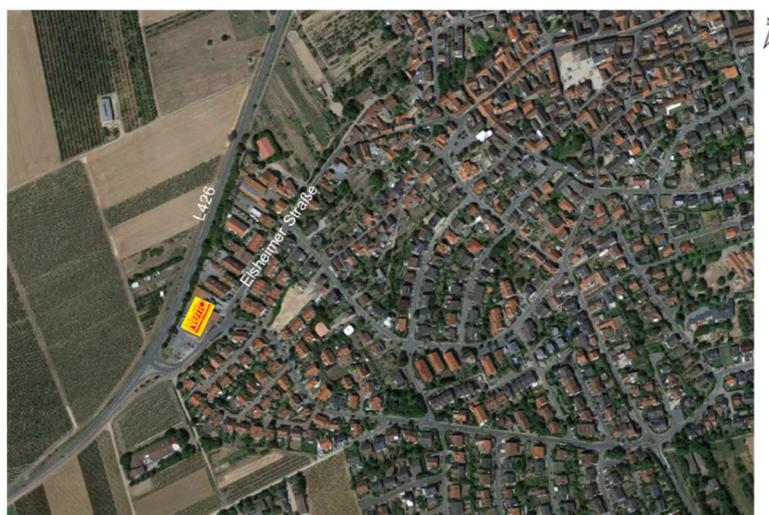
Kaufkraftindex: 112,3

Potenzial

Nahrungs- und Genussmittel: 9,6 Mio €

Umsatz vor Ort: 3,9 Mio. €

ÜBERSICHT



FOTO



Elsheimer Straße 55 - Essenheim

BESCHREIBUNG

AKTUELLER BESTAND

Der bestehende Betrieb erfüllt seine Funktion. Eine Erneuerung ist zukünftig angeraten. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche erscheint derzeit unproblematisch.



STECKBRIEF EINZELHANDEL STADECKEN-ELSHEIM ORTSGEMEINDE IN DER VG NIEDER-OLM

BESTAND

Betriebe & Verkaufsflächen

Rewe-Supermarkt: 1.650qm

Rewe-Getränkemarkt: 600qm

BASISDATEN

Stand 2017

Einwohner: 4.700

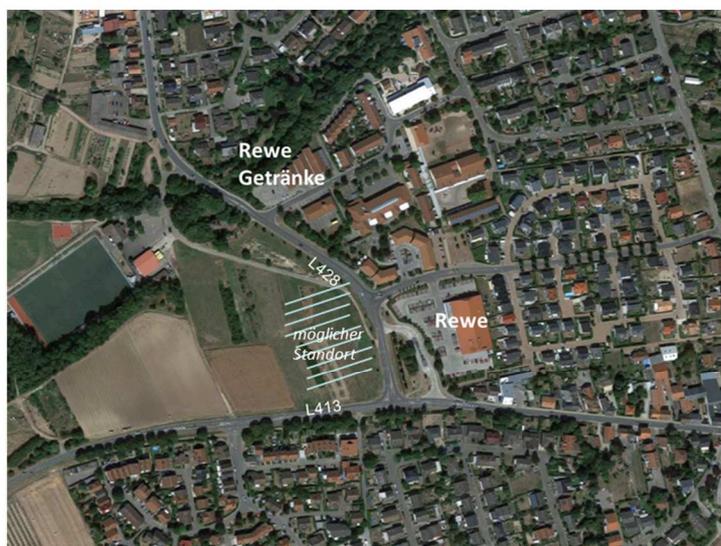
Kaufkraftindex: 109,3

Potenzial

Nahrungs- und Genussmittel: 12,1 Mio €

Umsatz vor Ort: 7,4 Mio. €

ÜBERSICHT



FOTO



Bovoloner Allee 1



Auf dem Langweid 31

BESCHREIBUNG

AKTUELLER BESTAND

Die bestehenden Betriebe erfüllen ihre Funktion. Eine Erneuerung ist zukünftig angedacht.

AKTUELLE PLANUNGEN

Verlagerung des bestehenden Rewe-Supermarktes und des Rewe-Getränkemarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite. Rücknahme des bestehenden Baurechtes auf den Altstandorten. Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf rd. 2.000qm.

BEWERTUNG

Die Planung ist innerhalb des Einzelhandelskonzeptes zukunftsgerichtet und daher zu befürworten. Ggf. ist ein Zielabweichungsverfahren (Z57) notwendig.



STECKBRIEF EINZELHANDEL ZORNHEIM ORTSGEMEINDE IN DER VG NIEDER-OLM

BESTAND

Betriebe & Verkaufsflächen

Netto Lebensmitteldiscounter: 930 qm
Backshop: 30qm

BASISDATEN

Stand 2017

Einwohner: 4.063

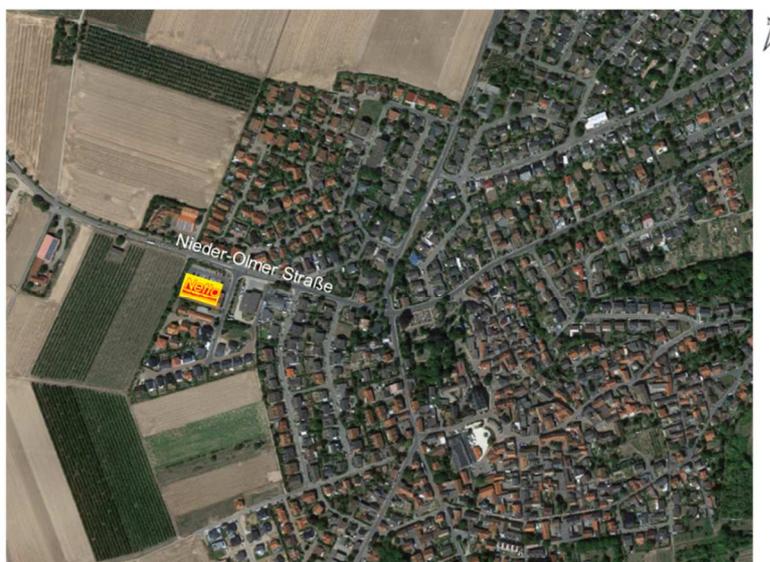
Kaufkraftindex: 113,3

Potenzial

Nahrungs- und Genussmittel: 10,6 Mio €

Umsatz vor Ort: 3,9 Mio. €

ÜBERSICHT



FOTO



Pfortengewann 1 - Zornheim

BESCHREIBUNG

AKTUELLER BESTAND

Der bestehende Betrieb erfüllt seine Funktion. Eine Flächenerweiterung zur Bestandssicherung kann zukünftig angeraten sein.

AKTUELLE PLANUNGEN

Es bestehen derzeit keine aktuellen Planungen.

BEWERTUNG



STECKBRIEF EINZELHANDEL KLEIN-WINTERNHEIM ORTSGEMEINDE IN DER VG NIEDER-OLM

BESTAND

Betriebe & Verkaufsflächen

Netto Lebensmitteldiscounter: 725 qm
Backshop: 15qm

BASISDATEN

Stand 2017

Einwohner: 3.845

Kaufkraftindex: 112,3

Potenzial

Nahrungs- und Genussmittel: 10,1 Mio €

Umsatz vor Ort: 3,9 Mio. €

ÜBERSICHT



FOTO



Am Wasserhaus 2 –
Klein-Winternheim

BESCHREIBUNG

AKTUELLER BESTAND

Der bestehende Betrieb erfüllt seine Funktion. Eine Flächenerweiterung zur Bestandssicherung ist zukünftig angeraten.

AKTUELLE PLANUNGEN

Es bestehen derzeit keine aktuellen Planungen.

BEWERTUNG



STECKBRIEF EINZELHANDEL JUGENHEIM ORTSGEMEINDE IN DER VG NIEDER-OLM

BESTAND

Betriebe & Verkaufsflächen

CAP-Supermarkt: 315 qm

BASISDATEN

Stand 2017

Einwohner: 1.692

Kaufkraftindex: 107,9

Potenzial

Nahrungs- und Genussmittel: 4,2 Mio €

Umsatz vor Ort: 1,0 Mio. €

ÜBERSICHT



FOTO



Bahnhofstraße 18 - Jugenheim

BESCHREIBUNG

AKTUELLER BESTAND

Der bestehende Betrieb erfüllt seine Funktion. Kann sich aber nur durch das atypische Konzept des CAP-Marktes halten, da die Verkaufsfläche relativ gering ist

AKTUELLE PLANUNGEN

Es bestehen derzeit keine aktuellen Planungen.

BEWERTUNG



STECKBRIEF EINZELHANDEL OBER-OLM ORTSGEMEINDE IN DER VG NIEDER-OLM

BESTAND

Betriebe & Verkaufsflächen

Rewe-Supermarkt: 1.295qm

Aldi Lebensmitteldiscounter: 910qm

BASISDATEN

Stand 2017

Einwohner: 4.712

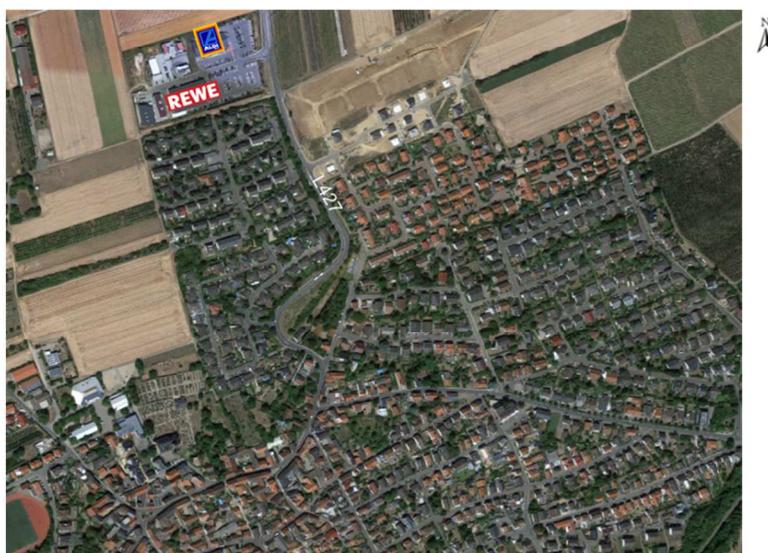
Kaufkraftindex: 109,2

Potenzial

Nahrungs- und Genussmittel: 12,1 Mio €

Umsatz vor Ort: 10,7 Mio. €

ÜBERSICHT



FOTO



Im Jägerpfad 1 - Ober-Olm



Im Jägerpfad 2

BESCHREIBUNG

AKTUELLER BESTAND

Die bestehenden Betriebe erfüllen ihre Funktion. Eine Erneuerung ist zukünftig angeraten.

AKTUELLE PLANUNGEN

Eine Erweiterung des Supermarktes ist angedacht.

BEWERTUNG

Eine geringe Erweiterung der Verkaufsfläche ist grundsätzlich aus qualitativen Entwicklungsgründen zu empfehlen..



Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

Hugenottenplatz 1

91054 Erlangen

20. Februar 2018

Markus Epple

Geschäftsführer

Projektteam:

Dipl.-Geogr. Markus Epple, Projektleitung

Dr. Ute Biegelmann, Statistik und Auswertungen

Dipl.-Geogr. Magdalena Blank, Erhebungen und Geomarketing