

Potenzialanalyse:
Weiterentwicklung der Nahversorgung
in Rodgau-West unter Berücksichtigung der
Nahversorgungsstrukturen in den nördlichen
Rodgauer Stadtteilen

ENTWURF

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
Dr. Fabian Schubert

Karlsruhe, 03. November 2016

Im Auftrag der
Hessischen Landesgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung
Wilhelmshöher Allee 157 – 159
34121 Kassel

Anbieter

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Dortmund/Karlsruhe, den 03. November 2016

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Markt- und Standortanalyse	5
3.1 Makrostandort	5
3.2 Mikrostandort	7
3.3 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	8
3.4 Angebotsanalyse	10
3.5 Nachfrageanalyse	11
3.6 Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen	13
4 Herleitung eines Entwicklungspotenzials für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung (Variante 1) bzw. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Standortaufgabe der REWE-Marktes an der Elbinger Straße (Variante 2)	17
4.1 Variante 1: Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters	18
4.2 Variante 2: Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Standortaufgabe der REWE-Marktes an der Elbinger Straße	20
4.3 Einordnung der Vorhabenentwicklung in das Einzelhandelskonzept Rodgau 2013	23
5 Zusammenfassung und Empfehlungen	25
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Rodgau ist die Entwicklung von Wohnbauflächen westlich der S-Bahnstrecke und östlich der Rodgau-Ringstraße zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich von Jügesheim und Hainhausen (Wohngebiet Rodgau West) geplant. Für die Wohnbauflächen werden mittel- bis langfristig 4.000 – 4.500 zusätzliche Einwohner erwartet. Darüber hinaus ist durch das bereits in der Entwicklung befindliche Wohngebiet Hainhausen West mit einem weiteren mittelfristigen Zuwachs von 850 Einwohnern in Rodgau zu rechnen. Aktuell sind in Jügesheim westlich der Bahnlinie nur zwei strukturprägende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe angesiedelt, ein Lebensmitteldiscounter (Netto, Kassler Straße 4, ca. 580 m² VKF) sowie ein Lebensmittelvollsortimenter (REWE, Elbinger Straße 4, ca. 760 m² VKF). Beide Betriebe entsprechen nicht mehr den aktuellen betreiberseitigen Standortanforderungen.

Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung soll geprüft werden, ob eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Rodgau West notwendig ist. Hier stellt sich insbesondere die Frage, ob und in welchem Umfang ein entsprechendes Nahversorgungsangebot – VKF-Dimensionierung und Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und/oder zusätzlich Lebensmitteldiscounter – zur Sicherung der Nahversorgung geschaffen werden soll. Zugleich gilt es hierbei sowohl die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Jügesheim und Hainhausen (Rochusstraße) wie auch die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Rodgau in Jügesheim und die Nahversorgungsperspektiven für Jügesheim östlich der S-Bahnlinie zu berücksichtigen. Auch die Möglichkeit von Verlagerungen/Erweiterungen bestehender strukturprägender Lebensmittelmärkte (z. B. Betriebe Rochusstraße oder REWE Elbinger Straße) an einen möglichen neuen Nahversorgungsstandort in Rodgau West ist zu berücksichtigen. Entsprechend ist in der Potenzialanalyse auch auf die entsprechenden Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rodgau (beschlossen am 09.12.2013) Bezug zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde Stadt + Handel beauftragt, eine entsprechende Potenzialanalyse unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen und der konzeptionellen Zielstellungen für die Nahversorgung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum Rodgau zu erarbeiten.

Zur Beantwortung der Fragestellung muss die Nahversorgungssituation in Jügesheim, Hainhausen, Weiskirchen und Dudenhofen (E-Center) analysiert, Entwicklungsoptionen aufgezeigt, Bewertungen und Empfehlungen formuliert werden. Die wesentlichen Kernfragestellungen/-themen sind:

- Absatzwirtschaftliche **Tragfähigkeits-/Potenzialabschätzung** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in den nördlichen Rodgauer Stadtteilen und Ableitung tragfähiger VKF-Potenziale.
- Welche **Empfehlungen sind im Kontext des Einzelhandelskonzepts** in Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenentwicklung in Rodgau (und weitere Stadtteile) zu

formulieren (Hintergrund: möglichst flächendeckende Nahversorgung / Wettbewerbsstrukturen / Entwicklung Stadtzentrum Rodgau)?

- Welche **standort- und betriebsspezifischen Empfehlungen** ergeben sich in Hinblick auf eine zukunfts- und tragfähige Nahversorgungsentwicklung unter Berücksichtigung der konzeptionellen Rahmenbedingungen (Einzelhandelskonzept 2013) und der zu erwartenden Zeitplanung bei der Umsetzung des geplanten Wohngebiets Rodgau West (erster, zweiter und dritter Bauabschnitt) für eine mögliche Entwicklung?
- **Städtebaulich-funktionale Ersteinschätzung** einer nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung: Quantitative und qualitative Nahversorgung im Stadtteil und entsprechende Auswirkungen, räumliche Nahversorgung, Zukunftsfähigkeit der weiteren Nahversorgungsstandorte.

Die Potenzialanalyse soll eine hinreichend konkretisierte Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung für eine Nahversorgungsentwicklung in Rodgau West liefern.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente und der quantitativen und qualitativen Bewertung der strukturprägenden Wettbewerber in Rodgau wurden im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Januar/Februar 2013 durch Stadt + Handel erhoben und im September 2016 durch eine Vor-Ort-Begehung aktualisiert.

Die Erfassung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s.u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel¹ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelbestands dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und der Berechnung des Marktpotenzials und der Marktanteile der jeweiligen Wettbewerber.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse, bei welcher die Stärken und Schwächen (z. B. Erreichbarkeit, Kopplungspotenzial, etc.) herausgestellt werden. Bei dieser Bewertung wird insbesondere auf die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rodgau (2013) zurückgegriffen.

¹ Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Warengruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern² aus dem Jahr 2015 und auf Einwohnerzahlen des Hessischen Statistischen Landesamtes³ sowie der Stadt Rodgau⁴ sowie Prognosewerten hinsichtlich der durch die geplante Wohngebietsentwicklung zu erwartende Bevölkerungszuwächse der Stadt Rodgau.

Marktverteilungsberechnung

Zur Bewertung der angebotsseitigen Rahmenbedingungen wurden Umsatzschätzungen für die untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe sowie für die Umsatzprognose des Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum,
- Betreiberangaben aus verschiedenen Projektzusammenhängen,
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort,
- quantitative und qualitative Bewertung der Wettbewerber in Rodgau und angrenzender Kommunen hinsichtlich ihrer Standortrahmenbedingungen und des Betriebstyps und
- Bewertung der Versorgungssituation im Untersuchungsraum (quantitativ/qualitativ).

Herleitung eines Entwicklungspotenzials

Im Rahmen einer Potenzialberechnung wird vor dem Hintergrund der potenziellen Einwohnerentwicklung die Fragestellung geklärt, welche Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Rodgau West notwendig ist. Hier stellt sich insbesondere die Frage, ob und in welchem Umfang ein entsprechendes Nahversorgungsangebot – VKF-Dimensionierung und Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und/oder zusätzlich Lebensmitteldiscounter – zur Sicherung der Nahversorgung geschaffen werden soll. Hierbei werden einerseits die im Einzugsgebiet verfügbare Kaufkraft sowie andererseits die Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wird eine Spannweite einer möglichen Vorhabenentwicklung auf Basis bundesweiter Durchschnittswerte ermittelt.

² Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2015.

³ Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.06.2016.

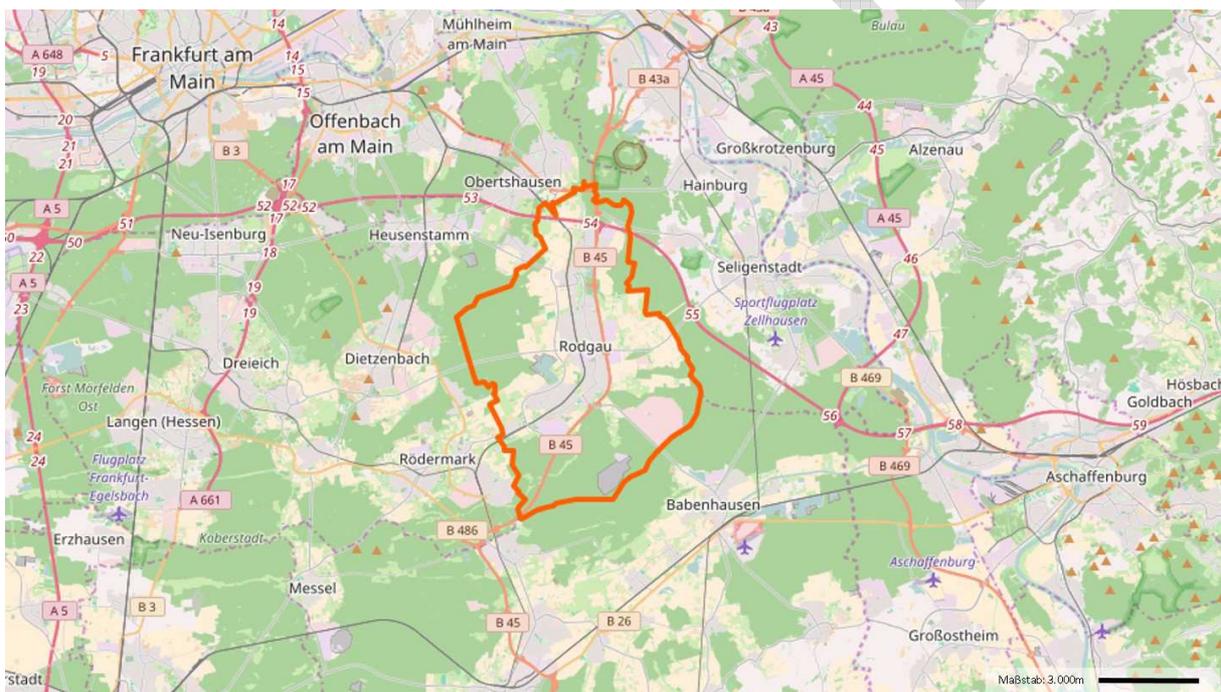
⁴ Stadt Rodgau, stadtteilbezogene Einwohnerzahlen, Stand 30.06.2016.

3 Markt- und Standortanalyse

3.1 Makrostandort

Das Mittelzentrum Rodgau liegt im Landkreis Offenbach im Süden von Hessen. Die Stadt ist eingebettet in die Metropolregion Frankfurt-Rhein/Main. Die nächstgelegenen Oberzentren stellen Frankfurt a. M. (ca. 23 km bzw. 23 Autominuten entfernt in nordwestlicher Richtung) und Offenbach a. M. (ca. 16 km bzw. 17 Autominuten entfernt in nordwestlicher Richtung) dar. Weitere nah gelegene zentrale Orte sind die Oberzentren Hanau, Aschaffenburg und Darmstadt sowie die Mittelzentren Seligenstadt, Obertshausen, Rödermark, Heusenstamm und Dietzenbach. Als Folge der regionalen Einbettung ergibt sich für die Stadt Rodgau als Einzelhandelsstandort ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld. Mehrere Einkaufszentren unterschiedlicher Größenordnung befinden sich zudem in den umliegenden Mittel- und Oberzentren.

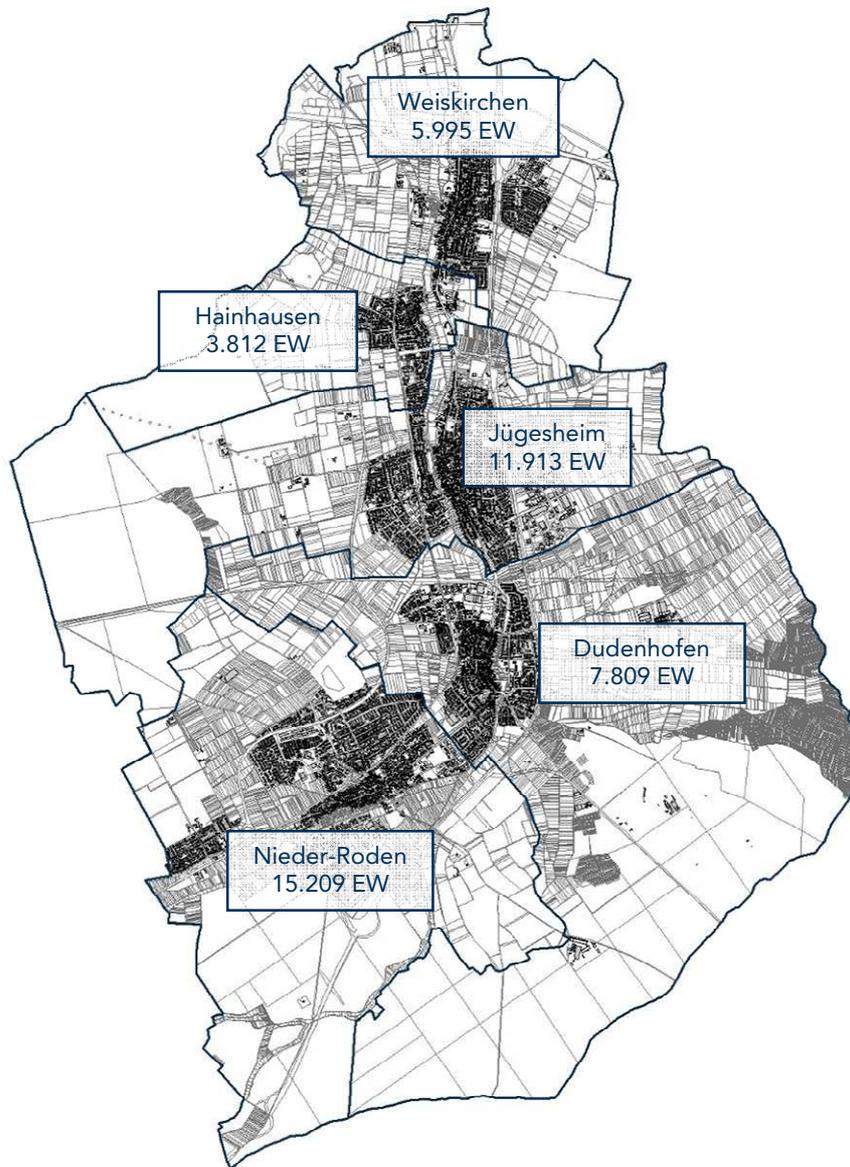
Abbildung 1: Lage und Stadtgrenze der Stadt Rodgau



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

Rodgau ist in dem im Norden des Stadtgebiets gelegenen Stadtteil Weiskirchen an die Autobahn A 3 angeschlossen. In Nord-Süd-Richtung verläuft zudem die B 45 durch das Stadtgebiet, die neben den einzelnen Stadtteilen auch die Gewerbegebiete in Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden erschließt. Darüber hinaus ist Rodgau mit sechs Haltepunkten an das S-Bahn-Netz angebunden. Dementsprechend ist die verkehrliche Anbindung Rodgaus insbesondere nach Norden sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch den Schienenpersonennahverkehr als sehr gut zu bezeichnen.

Abbildung 4: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen



Quelle: Kartengrundlage Stadt Rodgau; Einwohnerdaten der Stadt Rodgau, Stand 30.06.2016.

Die Stadt Rodgau zählt 44.738 Einwohner und setzt sich aus den Stadtteilen Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen zusammen. Durch das längliche Siedlungsband gibt es keinen ausgeprägten Siedlungskern. Den einwohnerstärksten Stadtteil bildet Nieder-Roden mit 15.209 Einwohnern aufgrund seiner hoch verdichteten Bebauung im Ortskern, gefolgt von Jügesheim mit 11.913 Einwohnern. Seit dem Jahr 2012 sind sowohl gesamtstädtisch, als auch in den einzelnen Stadtteilen Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen.

Tabelle 1: Bevölkerung in Rodgau nach Stadtteilen

Name Stadtteil	Einwohner 2016	Einwohneranteil 2016	Zuwächse seit 2012	
			Absolut	relativ
Jügesheim	11.913	27 %	+ 528	4,6 %
Dudenhofen	7.809	17 %	+ 234	3,1 %
Nieder-Roden	15.209	34 %	+ 540	3,7 %
Hainhausen	3.812	9 %	+ 144	3,9 %
Weiskirchen	5.995	13 %	+292	5,1 %
Rodgau Gesamt	44.738	100 %	+ 1.738	+ 4,0 %
Bevölkerungszuwächse in Jügesheim durch geplante Wohngebietsentwicklung*	+4.000			

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Rodgau Stand: 30.06.2016.

* Im geplanten Wohngebiet Rodgau West werden mittel- bis langfristige Zuwächse von 4.000 – 4.500 Einwohnern erwartet. Zur Wahrung des Worst Case Ansatzes wird von einem konservativen Bevölkerungszuwachs von 4.000 Einwohnern ausgegangen.

3.2 Mikrostandort

In Rodgau ist die Entwicklung von Wohnbauflächen westlich der S-Bahnstrecke und östlich der Rodgau-Ringstraße zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich von Jügesheim und Hainhausen (Wohngebiet Rodgau West) geplant⁵. Vor dem Hintergrund der potenziellen Einwohnerentwicklung soll geprüft werden, welche Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Rodgau West notwendig ist. Geprüft wird hierbei, ob und in welchem Umfang ein entsprechendes Nahversorgungsangebot (VKF-Dimensionierung) durch:

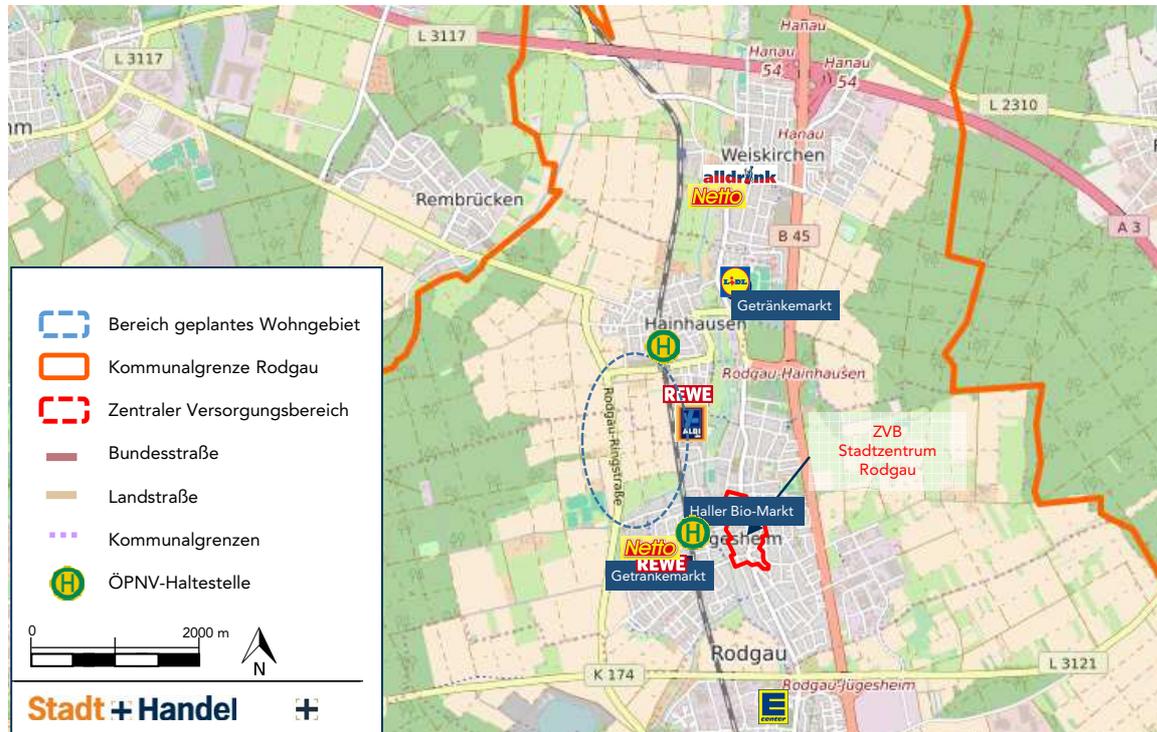
- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und/oder zusätzlich Lebensmitteldiscounters;
- Verlagerungen/Erweiterungen bestehender strukturprägender Lebensmittelmärkte

zur Sicherung der Nahversorgung in Frage kommt.

Sowohl in Hainhausen, als auch in Jügesheim befinden sich Haltestellen der S-Bahn, wodurch das in Rodgau West geplante Wohngebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist.

⁵ Darüber hinaus ist durch das in Hainhausen West bereits in der Entwicklung befindliche Wohngebiet mit einem weiteren mittelfristigen Zuwachs von 850 Einwohnern in Rodgau zu rechnen.

Abbildung 2: Vorhabenstandort und näheres Umfeld



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

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Wohngebiet über mehrere kommunale Straßen an die durch das Stadtgebiet verlaufende B 45 bzw. die das Stadtgebiet im Norden tangierende A 3 zu erreichen.

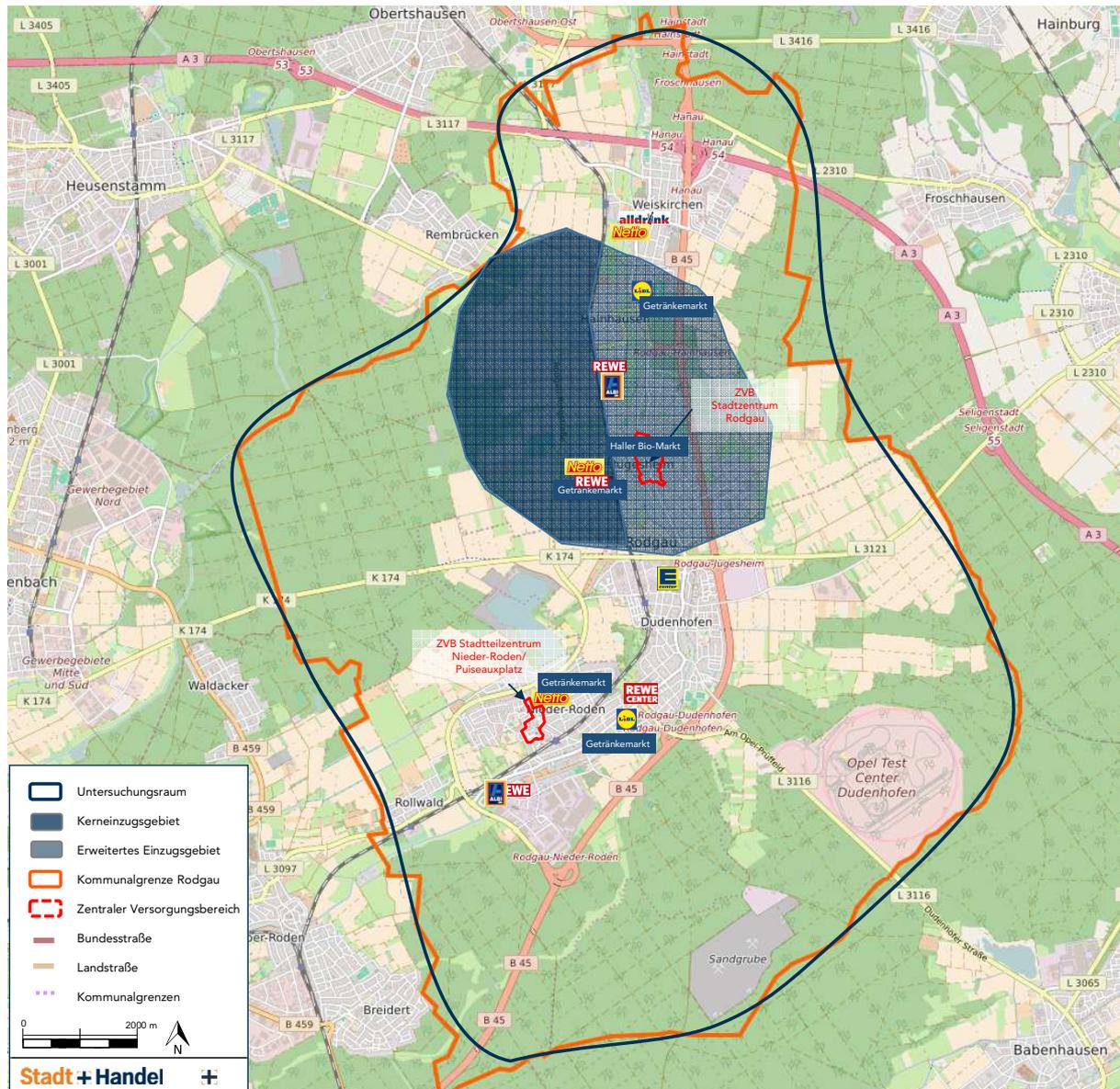
Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter stellen ein REWE- und ein Aldi-Markt in Hainhausen, welche durch die Bahntrasse räumlich von dem geplanten Wohngebiet in Rodgau West getrennt sind, sowie die in Jügesheim in rd. 600 m Entfernung gelegenen Anbieter Netto und REWE dar.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Stadtzentrum Rodgau, welches sich in rd. 600 m Fahrdistanz in östlicher Richtung befindet.

3.3 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des perspektivischen Kerneinzugsgebiets sowie des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit des Untersuchungsstandorts, die potenziellen Betriebstypen des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Hauptsortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Abbildung 3: Kerneinzugsgebiet und Untersuchungsraum des Planstandorts



Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 09/20116; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

Der weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insb. der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Nahversorgung in Jügesheim und Hainhausen berücksichtigt werden.

Das **Einzugsgebiet** (Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) des Vorhabens umfasst – unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds sowie der vorrangigen Ausrichtung des Planvorhabens auf eine Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen bzw. eine Gewährleistung der Nahversorgung für die Bevölkerung des geplanten Wohngebiets – die Siedlungsstrukturen

der Stadtteile Jügesheim und Hainhausen. Aufgrund der Barrierewirkung der im Einzugsgebiet von Norden nach Süden verlaufenden Bahntrasse (derzeit sind nur drei Quermöglichkeiten nördlich und südlich des geplanten Wohngebiets in Rodgau West vorhanden, eine weitere Querung ist geplant) ist davon auszugehen, dass das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens lediglich die westlichen Gebiete der Stadtteile Jügesheim und Hainhausen umfasst.

Da zur Bewertung der Nahversorgungssituation der Rodgauer Stadtteile Jügesheim und Hainhausen auch die gesamtstädtische Nahversorgungssituation eine Rolle spielt, umfasst der Untersuchungsraum das gesamte Stadtgebiet von Rodgau.

3.4 Angebotsanalyse

Im Kerneinzugsgebiet sind sieben Lebensmitteldiscounter, vier Lebensmittelvollsortimenter, ein Verbrauchermarkt und fünf Getränkefachmärkte verortet.

Mit Aldi Süd (zwei Märkte), Lidl (zwei Märkte) und Netto (zwei Märkte) sind drei der vier wesentlichen bundesweit agierenden Discounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Discounter weisen aktuell eine Verkaufsfläche zwischen rd. 400 m² (Netto⁶, Hauptstraße) und rd. 1.400 m² (Lidl, Alfred-Delp-Straße) auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Discounter beträgt rd. 890 m². In der Stadt Rodgau sind neben einem REWE- und einem EDEKA-Center noch zwei REWE-Märkte mit einer Gesamtverkaufsfläche zwischen 800 und 1.400 m² verortet. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Vollsortimenter (ohne Verbrauchermarkt REWE-Center) beträgt aktuell rd. 1.500 m².

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze für das Einzugsgebiet und den Untersuchungsraum.

⁶ Im Stadtteil Weiskirchen befindet sich aktuell ein neuer Netto-Markt im Bau. Der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße (ebenfalls Stadtteil Weiskirchen) wird im Zuge der Eröffnung der neuen Filiale im Dezember 2016 schließen. Bei den Erhebungen wurde lediglich der Bestandsbetrieb an der Hauptstraße berücksichtigt.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen⁷; siehe Kapitel Methodik)

Gebiet	Verkaufsflächen NuG in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Rodgau (Gesamtstadt)	17.700	106,4
Rodgau (Jügesheim, Hainhausen) – Einzugsgebiet	5.900	38,2

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2016; Umsatzprognose: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

Konkretere Ausführungen zur Wettbewerbssituation bzw. den Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet finden sich in Kapitel 3.6.

3.5 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Rodgau verzeichnete in der jüngsten Vergangenheit deutliche Bevölkerungsgewinne, wobei die Bevölkerung zwischen 2012 und 2015 von 43.000 auf 44.738 Einwohner angewachsen (+ 4 %)⁸ ist. Bis zum Jahr 2020 wird zudem eine weitere Zunahme um 2,2 % (ohne Wohngebietsentwicklungen) prognostiziert⁹. Berücksichtigt werden muss zudem der mit der geplanten Wohngebietsentwicklung zwischen Jügesheim und Hainhausen (Wohngebiet Rodgau West) einhergehende Bevölkerungszuwachs von 4.000 Einwohnern¹⁰. Die Einbeziehung der Bevölkerungsprognose und der Wohngebietsentwicklung ist relevant, weil sich die Umsatzschätzung auf das Jahr 2020 bezieht. Grundlegend hierfür sind die Annahme eines Planungs- und Bauzeitraumes von etwa 1 - 2 Jahren, sowie eine Zeitspanne von weiteren 2 - 3 Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit. Die steigende Bevölkerungszahl für den Untersuchungsraum findet daher ihren Niederschlag in der

⁷ Im Stadtteil Weiskirchen befindet sich aktuell ein neuer Netto-Markt im Bau. Der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße wird im Zuge der Eröffnung der neuen Filiale im Dezember 2016 schließen. Bei den Erhebungen wurde lediglich der Bestandsbetrieb an der Hauptstraße berücksichtigt.

⁸ Stadt Rodgau, Stand 31.12.2015 und Einzelhandelskonzept Rodgau 2013.

⁹ Hessenagentur 2015: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen.

¹⁰ Angaben der Stadt Rodgau: Im geplanten Wohngebiet Rodgau West werden Zuwächse von 4.000 – 4.500 Einwohnern erwartet. Zur Wahrung des Worst Case Ansatzes wird von einem konservativen Bevölkerungszuwachs von 4.000 Einwohnern ausgegangen.

Umsatzprognose für das Planvorhaben. Darüber hinaus ist eine weitere Erhöhung der Kaufkraftpotenziale durch das bereits aktuell in der Entwicklung befindliche Wohngebiet in Hainhausen West zu erwarten.

Der Untersuchungsraum weist aktuell eine Kaufkraftkennziffer von rd. 107 (IfH 2015) auf, d. h. dieser liegt über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Für den Untersuchungsraum sowie das Einzugsgebiet ergeben sich folgende Kaufkraftwerte in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 3, nachfolgende Seite).

Der Untersuchungsraum verfügt gemäß IfH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 109,7 Mio. Euro pro Jahr und das Einzugsgebiet von rd. 38,6 Mio. Euro pro Jahr in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 3).

Für die künftige Kaufkraftentwicklung im Untersuchungsraum sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten: Die Kaufkraft pro Kopf in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird bis zum Jahr 2020, unter Berücksichtigung ebenfalls steigender Einzelhandelspreise, leicht ansteigen. Unter Berücksichtigung eines höheren Online-Anteils im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich in Summe aber nur eine minimale Steigerung der realen Kaufkraft von 0,1 %.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro

Gebiet	Einwohner 2015	Einwohner 2020	Nahrungs- und Genussmittel		
			Kaufkraft 2015	2020 Prognose reale Kaufkraft**	Zentralität 2015
			in Mio. Euro p.a. *		
Untersuchungsraum	44.738	45.707	109,7	112,2	97
Rodgau (Jügesheim, Hainhausen) – Einzugsgebiet	15.725	16.066	38,6	39,4	99
zu erwartender Einwohnerzuwachs durch geplantes Wohngebiet		4.000		9,8	

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraftdaten: IfH 2015;

* Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro;

** indiziert zu 2015.

Die Bevölkerungszahl wird im selben Zeitraum um rd. 2,2 % zunehmen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist für das Jahr 2020 demnach unter Berücksichtigung der Wohngebietsentwicklung in Rodgau West, indiziert zum Jahr 2015, eine reale Steigerung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsraum für Nahrungs- und Genussmittel um rd. 11,2 % und im Einzugsgebiet von rd. 27,7 % zu erwarten (entspräche indiziert zu 2015 einem Kaufkraftvolumen von rd. 122,0 Mio. Euro bzw. rd. 49,3 Mio. Euro)¹¹.

¹¹ Darüber hinaus ist eine weitere Erhöhung der Kaufkraftpotenziale durch das bereits aktuell in der Entwicklung befindliche Wohngebiet in Hainhausen West zu erwarten.

Aus den dargestellten Umsätzen der im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum verorteten Betriebe (vgl. Kapitel 3.4) sowie der verfügbaren Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kann die aktuelle Zentralität¹² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für das Einzugsgebiet mit rd. 99 % und für den Untersuchungsraum mit rd. 97 %¹³ berechnet werden.

3.6 Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen

In den Stadtteilen Rodgau Jügesheim und Hainhausen wird die Nahversorgung in erster Linie durch strukturprägende Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter in Einzellagen getragen. Zwischen den beiden Stadtteilen bestehen deutliche Unterschiede in der Nahversorgung. Im Stadtteil Hainhausen stellen ein REWE-Supermarkt und die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, ein Getränkemarkt sowie weitere kleinere Fachgeschäfte die Versorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sicher und gewährleisten, mit Ausnahme der im Westen gelegenen Siedlungsbereiche eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung.

Im Stadtteil Jügesheim wird die Nahversorgung dagegen durch einen REWE-Supermarkt und einen Netto-Lebensmitteldiscounter getragen. Beide Betriebe erfüllen in der aktuellen Aufstellung hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung, Andienung und Anzahl der Parkplätze etc. nicht mehr die marktüblichen betreiberseitigen Standortanforderungen. Der im Stadtteil Jügesheim befindliche zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum Rodgau weist lediglich kleinteilige Angebotsstrukturen auf.

Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) die Randsortimente weiterer Fachgeschäfte sowie den Bio-Laden Haller bereitgestellt. Der zentrale Versorgungsbereich strahlt somit nur geringfügig über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Im Stadtteil Jügesheim besteht insbesondere seit Schließung des Nahversorgungsmarktes Norma für weite Teile die östlich

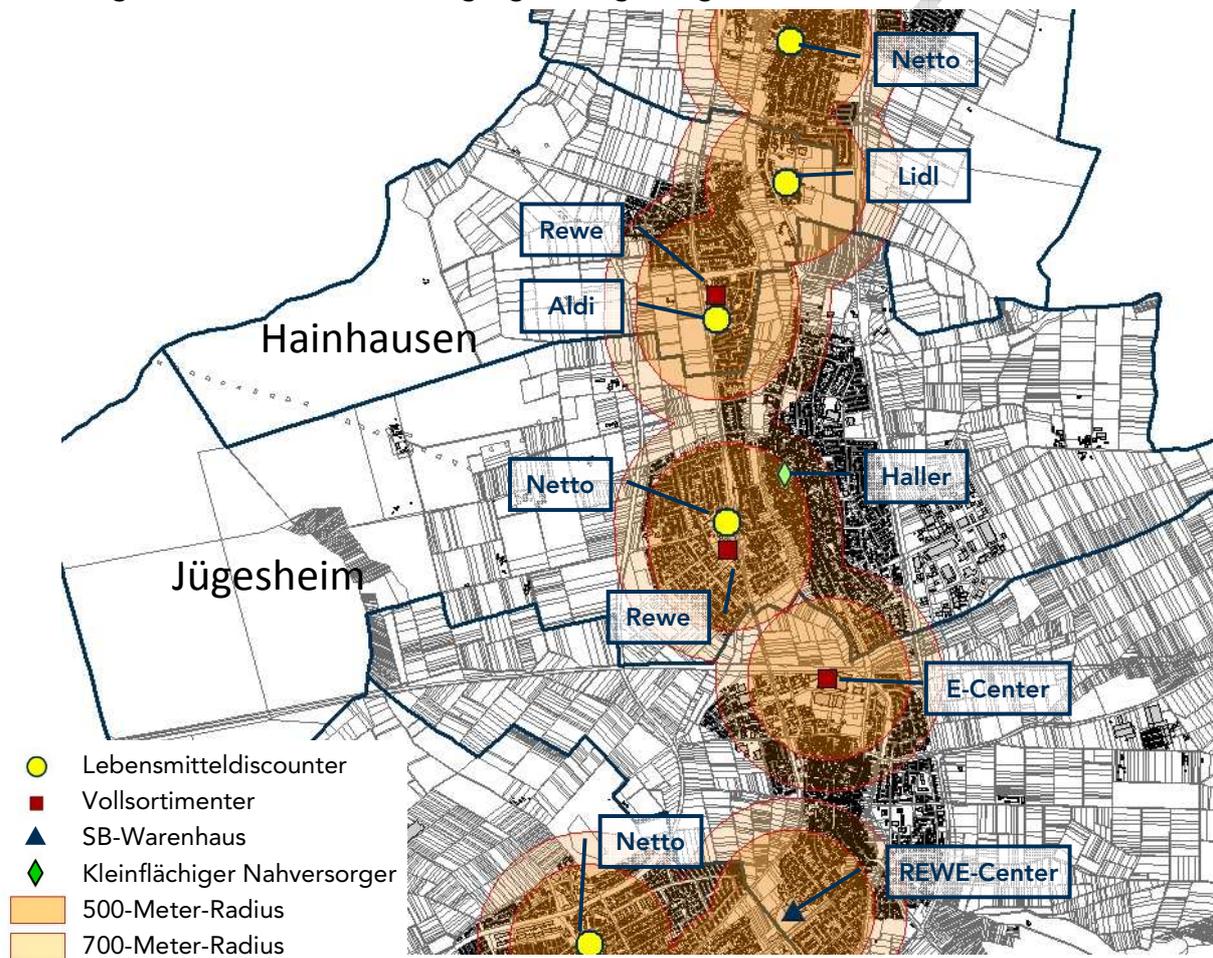
¹² Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

¹³ Insgesamt ist aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen den hier vorgenommenen Bewertungen und den Bewertungen im Einzelhandelskonzept Rodgau von abweichenden sortimentspezifischen Zentralitäten auszugehen. Zurückzuführen ist dies zum einen auf Veränderungen der Nachfrageseite insbesondere durch eine Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft seit 2013 (allgemeine Kaufkraftsteigerungen und Bevölkerungszuwächse) und Veränderungen auf der Angebotsseite durch u.a. die Standortaufgaben der strukturprägenden Anbieter Penny sowie Norma sowie weiterer kleinerer Lebensmittelanbieter (Getränkemärkte, Fachgeschäfte), der Ansiedlung des REWE-Centers (Umwidmung ehemals Toom) im Stadtteil Dudenhofen sowie der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes in Hainhausen.

der Rodgau gelegenen Siedlungsbereiche aktuell keine fußläufige Nahversorgung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter.

Hinsichtlich des zwischen Rodgau-Ringstraße und S-Bahntrasse geplanten Wohngebiets sind, unter Berücksichtigung der von der S-Bahntrasse ausgehenden Barrierewirkung (Aldi und REWE sind östlich der Bahntrasse angesiedelt) sowie der aktuell nicht marktadäquaten Aufstellung der einzigen in Jügesheim und Hainhausen westlich der Bahntrasse gelegenen Anbieter Netto und REWE ebenfalls Defizite der fußläufigen Nahversorgung feststellbar.

Abbildung 4: Räumliche Nahversorgung in Rodgau Jügesheim und Hainhausen



Quelle: Veränderte Darstellung Stadt + Handel 2016 nach Stadt + Handel 2013 Einzelhandelskonzept Rodgau (S. 75).

Es ist davon auszugehen, dass für beide Stadtteile eine überwiegende Orientierung auf die in den Stadtteilen angesiedelten Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter besteht. Zudem ist anzunehmen, dass sich die Bevölkerung von Jügesheim und Hainhausen beim Einkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an dem gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmenden Verbrauchermarkt REWE-Center und dem direkt an den Stadtteil Jügesheim angrenzenden Großen Supermarkt EDEKA-Center in Dudenhofen orientiert (siehe vorstehende Abbildung).

Die sich aus dem erhobenen Angebot ergebende Verkaufsflächendichte von rd. 0,33 m² VKF je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Kerneinzugsgebiet (Stadtteile Jügesheim, Hainhausen) liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,40 m² VKF je Einwohner und unter dem für den Untersuchungsraum (Stadt Rodgau) erhobenen Wert von 0,45 m² VKF je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Verkaufsflächendichte in Jügesheim mit rd. 0,11 m² VKF je Einwohner deutlich niedriger als in Hainhausen ausfällt. In dem niedrigen Wert für Rodgau Jügesheim spiegeln sich einerseits die untergeordnete Versorgungsfunktion des Stadtteils mit dem Stadtzentrum Rodgau sowie andererseits die Wettbewerbssituation mit den übrigen Nahversorgungsangeboten insbesondere in Dudenhofen wider.

Angesichts des nicht mehr marktgerechten Auftritts der einzigen Nahversorger des Stadtteils Jügesheim Netto und REWE, der Lücke im Bereich der Versorgung mit Lebensmittelvollsortimentern und der starken Wettbewerber im Stadtteil Dudenhofen besteht insbesondere im Stadtteil Jügesheim ein wesentlicher Kaufkraftabfluss, der aktuell durch die Wettbewerbsstrukturen der angrenzenden Stadtteile (insbesondere Hainhausen und Dudenhofen) gebunden wird.

Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht mit 58 % (Discount) zu 42 % (Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser) innerhalb des Einzugsgebiets deutlich vom Bundesdurchschnitt ab¹⁴.

Bewertung der Nahversorgungsstrukturen in Rodgau Jügesheim und Hainhausen

Unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten kann das Nahversorgungsangebot in Jügesheim und Hainhausen mit drei Lebensmitteldiscountern sowie zwei Lebensmittelvollsortimentern auf rd. 15.725 Einwohner als unterdurchschnittlich bewertet werden, was sich insbesondere an der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner sowie an der Discountorientierung des Angebots zeigt.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungsstruktur sind insbesondere im Stadtteil Jügesheim in weiten Teilen der östlich der Rodgau gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch in dem zwischen Rodgau-Ringstraße und S-Bahntrasse geplanten Wohngebiet (Wohngebiet Rodgau West) aufgrund der von der S-Bahntrasse ausgehenden Barrierewirkung (Aldi und REWE (Hainhausen) sind östlich der Bahntrasse angesiedelt) und der aktuell nicht marktadäquaten Aufstellung der einzigen in Jügesheim westlich der Bahntrasse gelegenen Anbieter Netto und REWE Defizite feststellbar.

¹⁴ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Aufgrund der städtebaulich hochverdichteten Strukturen im Umfeld des Netto-Marktes und des REWE-Marktes in Jügesheim ist ein Ausbau der Nahversorgung z.B. durch Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Lebensmittelbetriebe aus fachgutachterlicher Perspektive nicht realistisch. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Areal der geplanten Wohngebietsentwicklung erscheint daher als zielführende Alternative und Ergänzung sinnvoll.

Bezüglich der Betriebstypenausrichtung des Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter oder Discounter ist die Qualität und Quantität des aktuell bestehenden Nahversorgungsangebots zu berücksichtigen. Hinsichtlich der aktuellen Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet wird ersichtlich, dass eine deutliche Discountorientierung (Bereich LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser)) besteht und mit den Anbietern Aldi, Lidl und Netto bereits aktuell eine hohe Betreibervielfalt besteht. Unter qualitativen Gesichtspunkten würde daher die Ansiedlung bzw. die Verlagerung eines Vollsortimenters das in Jügesheim und Hainhausen bestehende Angebot sehr gut ergänzen und die Angebotsvielfalt erweitern. Trotz der in den letzten Jahren feststellbaren zunehmenden Betriebstypenangleichung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch einen Vollsortimenter ein breiteres und tieferes Nahversorgungsangebot als durch einen Lebensmitteldiscounter für die Bevölkerung des geplanten Wohngebiets bereitgestellt.

Bei der Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Vollsortimenters im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung sollte darauf geachtet werden, dass zum einen die Maßstäblichkeit des Vorhabens zu den Bestandsstrukturen gewährleistet wird. Zum anderen sollten die bestehenden bzw. zukünftig zu erwartenden Potenziale (vgl. Kapitel 4) nicht vollständig ausgeschöpft werden, um Möglichkeiten zur Etablierung bzw. Verbesserung der Nahversorgung in Jügesheim Ost bzw. im ZVB Rodgau (aktuelle Nahversorgungsdefizite) zu erhalten.

4 Herleitung eines Entwicklungspotenzials für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung (Variante 1) bzw. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Standortaufgabe der REWE-Marktes an der Elbinger Straße (Variante 2)

Einführend ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgend dargestellten perspektivischen Marktanteile eines potenziellen Vorhabens einen groben Richtwert darstellen, da insbesondere eine abschließende und valide Einschätzung zu „erforderlichen“ Flächenproduktivitäten angesichts der hohen Dynamik im Lebensmittelbereich nur annäherungsweise möglich ist. Insbesondere der konkrete Vorhabenstandort und die konkrete Vorhabenausprägung können im Einzelfall trotz eines rechnerisch gegebenen Potenzials absatzwirtschaftlich und städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Jügesheim und Hainhausen sowie umliegender Zentraler Versorgungsbereiche entfalten.

Kaufkraftentwicklung im Kerneinzugsgebiet

Für die Ableitung einer tragfähigen Entwicklung des Nahversorgungsangebots in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen ist als wesentliche Eingangsgröße die Kaufkraft bzw. Kaufkraftentwicklung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung. Hierbei wird die auf fünf Jahre prognostizierte sortimentsbezogene Kaufkraft für das Jahr 2020 in die Berechnung aufgenommen, um die zukünftigen Entwicklungspotenziale für Lebensmittelmärkte in den Stadtteilen aufzeigen zu können. Unter Berücksichtigung der dargestellten Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie der zu erwartenden Einwohnerzuwächse durch das geplante Wohngebiet Rodgau West (ohne Wohngebiet Hainhausen West), ist perspektivisch (2020) von einer Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 49,3 Mio. Euro im Einzugsgebiet und somit real rd. 27,7 % mehr als 2015 auszugehen (vgl. Tabelle 3).

Herleitung eines Marktanteilkonzepts für das Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben

Derzeit liegt das Verhältnis der erzielten Umsätze in Jügesheim und Hainhausen zur verfügbaren Kaufkraft (Zentralität) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für das Einzugsgebiet bei rd. 99 % (vgl. Kapitel 3.5). Trotz der aktuell nahezu vollständigen Bindung der in den Stadtteilen zur Verfügung stehenden Kaufkraft wird mit 0,33 m² Verkaufsfläche pro Einwohner eine im Vergleich zur Verkaufsflächenausstattung der Stadt Rodgau (0,45 m² pro Einwohner) und des Bundes (0,40 m² pro Einwohner) unterdurchschnittlicher Wert ersichtlich. Zu berücksichtigen ist zudem, dass durch die geplante Wohngebietsentwicklung in Rodgau West (und auch Hainhausen West) sowie das prognostizierte allgemeine Bevölkerungswachstum und Kaufkraftwachstum weitere Potenziale entstehen.

Wie bereits in Kapitel 3.6 erläutert, wird für Rodgau West die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters empfohlen, um das in Jügesheim und Hainhausen bestehende discountorientierte Angebot zu ergänzen und die Angebotsvielfalt zu erweitern.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungszuwächse durch das Neubaugebiet Rodgau West (rd. 4.000 Rodgauer Neubürger), der prognostizierten allgemeinen Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Rodgau sowie steigender Einzelhandelspreise und des perspektivisch höheren Online-Anteils im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wurden für das Jahr 2020 die folgenden Verkaufsflächenpotenziale¹⁵ (Variante 1 – Neuansiedlung, Variante 2 – Neuansiedlung mit Standortaufgabe der REWE-Marktes an der Elbinger Straße) für einen Lebensmittelvollsortimenter im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung (Rodgau West) ermittelt.

4.1 Variante 1: Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

Für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Variante 1) können vor dem Hintergrund

- der Wettbewerbsstrukturen in Rodgau bzw. in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen,
- der nicht marktadäquaten Aufstellung der strukturprägenden Betriebe REWE und Netto in Jügesheim West,
- der deutlichen Discountorientierung des Angebots im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,
- der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts und
- der Ausprägung des Vorhabens als Lebensmittelvollsortimenter

nachfolgend dargestellte Marktanteile innerhalb des Einzugsgebiets angenommen werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts kann von einem zusätzlichen Streuzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 10 % ausgegangen werden. Je nach konkretem Betreiber und konkreter Vorhabenausprägung können die jeweiligen Marktanteile leicht nach oben oder unten variieren (ebenso der Streuzufluss).

¹⁵ Hinzu kommen die durch das Wohngebiet Hainhausen West entstehenden Potenziale.

Tabelle 4: Kaufkrafttherkunft (Marktanteilskonzept) bei der Neuansiedlung eines Vollsortimenters

Kaufkrafttherkunft	Kaufkraftpotenziale Sortiment NuG in Mio. Euro	Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens Sortiment NuG in %	Perspektivischer Vorhabenumsatz Sortiment NuG in Mio. Euro
Allgemeine Kaufkraftentwicklung*	1,3	10	0,1
Wohnbaupotenziale (4.000 Einwohner)	9,8	35	3,4
Kaufkraftzuflüsse aus Heusenstamm (Rembrücken)	6,4	10	0,6
Streuumsätze		10	0,4
Gesamt	-	-	4,6

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Stadt Rodgau, Hessisches Statistisches Landesamt, Einzelhandelskonzept Rodgau, Kaufkraftdaten IfH 2015.
 Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.
 NuG = Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren.
 * Bevölkerungszuwachs, Einzelhandelspreise, Onlinehandel, Potenziale aus Zentralität

Eine höhere Kaufkraftabschöpfung erscheint vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation mit den übrigen Nahversorgungsstrukturen in Rodgau bzw. in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen nicht realistisch. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann die perspektivisch entstehenden Kaufkraftpotenziale in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen binden und zu einer deutlichen insbesondere qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen beitragen.

Ermittlung des Entwicklungspotenzials für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

Es wird angenommen, dass der Lebensmittelvollsortimenter

- eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 – 4.500 Euro/m² VKF p.a.

erwirtschaften sollte, um langfristig rentabel betrieben werden zu können. Diese Spannweite der Flächenproduktivität ist angelehnt an die bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten von REWE- bzw. EDEKA-Neukauf-Märkten¹⁶, wobei auch das mit 107 deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftniveau Rodgaus beachtet wurde. REWE, EDEKA und Tegut kommen grundsätzlich als Betreiber eines potenziellen Lebensmittelvollsortimenters in Frage und bilden in etwa die Flächenproduktivitätsspannweite aller Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern, welche für den Vorhabenstandort in Frage kommen, ab.

¹⁶ Hahn Retail Real Estate Report 2016/2017.

Daraus ergibt sich anhand des hergeleiteten Marktanteilkonzepts

- eine Umsatzprognose von rd. 4,6 Mio. Euro p. a. (im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) und
- eine potenzielle sortimentspezifische Verkaufsfläche von rd. 1.000 – 1.100 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

in einem Lebensmittelvollsortimenter. Vorhabenüblich werden in Lebensmittelvollsortimentern auf rd. 20 % der Verkaufsfläche Neben- und Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften etc.) angeboten. Demnach ergibt sich für einen Lebensmittelvollsortimenter eine absatzwirtschaftlich tragfähige bzw. wirtschaftlich notwendige Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 – 1.300 m².

4.2 Variante 2: Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Standortaufgabe der REWE-Marktes an der Elbinger Straße

Für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Standortaufgabe der REWE-Marktes an der Elbinger Straße (Variante 2) können vor dem Hintergrund

- der Wettbewerbsstrukturen in Rodgau bzw. in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen,
- der nicht markadäquaten Aufstellung der strukturprägenden Betriebe REWE und Netto in Jügesheim West,
- der deutlichen Discountorientierung des Angebots im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,
- der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts und
- der Ausprägung des Vorhabens als Lebensmittelvollsortimenter

nachfolgend dargestellte Marktanteile innerhalb des Einzugsgebiets angenommen werden. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der aktuell in Jügesheim West angesiedelte, nicht markadäquat aufgestellte REWE-Markt¹⁷ seinen Standort aufgibt¹⁸ und im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung ein neuer Vollsortimenter¹⁹ angesiedelt wird. Aufgrund

¹⁷ Eine Standortaufgabe des REWE-Marktes an der Rochusstraße in Hainhausen ist aufgrund dessen aktuell markadäquater Aufstellung sowie dessen Lage am Nahversorgungsstandort Rochusstraße bzw. den mit den weiteren am Standort angesiedelten Betrieben entstehenden Kopplungsmöglichkeiten (u.a. Aldi-Discounter) aus fachgutachterlicher Sicht wenig wahrscheinlich.

¹⁸ Eine Standortaufgabe des REWE-Marktes an der Elbinger Straße ist bei Neuansiedlung eines modernen, leistungsfähigen systemgleichen Wettbewerbers im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung aufgrund der aktuell nicht markadäquaten Aufstellung des Marktes sowie mangelnder Flächenpotenziale für eine Neuaufstellung aus fachgutachterlicher Sicht wahrscheinlich.

¹⁹ Ggf. als Verlagerung des REWE-Marktes aus der Elbinger Straße.

der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts kann von einem zusätzlichen Streuzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 10 % ausgegangen werden. Je nach konkretem Betreiber und konkreter Vorhabenausprägung können die jeweiligen Marktanteile leicht nach oben oder unten variieren (ebenso der Streuzufluss).

Tabelle 5: Kaufkrafttherkunft (Marktanteilskonzept) bei Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich der Wohngebietsentwicklung und damit einhergehender Standortaufgabe des REWE-Vollsortimenters an der Elbinger Straße

Kaufkrafttherkunft	Kaufkraftpotenziale Sortiment NuG in Mio. Euro	Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens Sortiment NuG in %	Perspektivischer Vorhabenumsatz Sortiment NuG in Mio. Euro
Allgemeine Kaufkraftentwicklung*	1,3	10	0,1
Wohnbaupotenziale (4.000 Einwohner)	9,8	40	3,9
Kaufkraft aus der Standortaufgabe des REWE-Marktes an der Elbinger Straße	2,9	60	1,7
Kaufkraftzuflüsse aus Heusenstamm (Rembrücken)	6,4	10	0,6
Streuumsätze		10	0,6
Gesamt	-	-	7,1

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Stadt Rodgau, Hessisches Statistisches Landesamt, Einzelhandelskonzept Rodgau, Kaufkraftdaten IfH 2015.

Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

NuG = Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren.

* Bevölkerungszuwachs, Einzelhandelspreise, Onlinehandel, Potenziale aus Zentralität.

In Variante 2 ist davon auszugehen, dass der Vollsortimenter aufgrund der mit der Neuansiedlung zu erwartenden Standortaufgabe des Marktes an der Elbinger Straße²⁰ als größter Vollsortimenter im Einzugsgebiet höhere Anteile der durch die Wohngebietsentwicklung (Rodgau West) entstehenden Kaufkraftpotenziale binden kann und zudem von den Potenzialen profitiert, welche durch die Standortaufgabe frei werden.

Eine höhere Kaufkraftabschöpfung erscheint vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation mit den übrigen Nahversorgungsstrukturen in Rodgau bzw. in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen nicht realistisch. Die Neuansiedlung (Variante 2) eines Lebensmittelvollsortimenters kann die perspektivisch entstehenden Kaufkraftpotenziale in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen binden und zu einer deutlichen insbesondere qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen beitragen.

²⁰ Ggf. Verlagerung des REWE-Marktes aus der Elbinger Straße.

Ermittlung des Entwicklungspotenzials für die Neuansiedlung eines Vollsortimenters und der damit einhergehenden Standortaufgabe des REWE-Marktes an der Elbinger Straße.

Es wird angenommen, dass der Lebensmittelvollsortimenter:

- eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 – 4.500 Euro/m² VKF p.a.

erwirtschaften sollte, um langfristig rentabel betrieben werden zu können. Diese Spannweite der Flächenproduktivität ist angelehnt an die bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten von REWE- und EDEKA-Neukauf-Märkten²¹, wobei auch das mit 107 % deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftniveau Rodgaus beachtet wurde. REWE, EDEKA und Tegut kommen grundsätzlich als Betreiber eines potenziellen Lebensmittelvollsortimenters in Frage und bilden in etwa die Flächenproduktivitätsspannweite aller Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern, welche für den Vorhabenstandort in Frage kommen, ab.

Daraus ergibt sich anhand des hergeleiteten Marktanteilskonzepts

- eine Umsatzprognose von rd. 7,1 Mio. Euro p. a. (im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) und
- eine potenzielle sortimentspezifische Verkaufsfläche von rd. 1.600 – 1.700 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

in einem Lebensmittelvollsortimenter. Vorhabenüblich werden in Lebensmittelvollsortimentern auf rd. 20 % der Verkaufsfläche Neben- und Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften etc.) angeboten. Demnach ergibt sich für einen Lebensmittelvollsortimenter eine absatzwirtschaftlich tragfähige bzw. wirtschaftlich notwendige Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 – 2.000 m².

Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine Begrenzung der in Variante 2 ermittelten potenziellen Gesamtverkaufsfläche des Vollsortimenters auf eine marktübliche Größenordnung von rd. 1.800 - 1.900 m² (inkl. Getränkemarkt) zu empfehlen, um die Maßstäblichkeit des Vorhabens in Relation zu den aktuell bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten und um nicht alle im Plangebiet vorhandenen Potenziale zu ‚verbrauchen‘, sondern noch Potenziale für entsprechende Entwicklungen im aktuell durch Nahversorgungsdefizite gekennzeichneten Siedlungsbereich östlich der S-Bahnlinie (vgl. Kapitel 3.6) (auch im Stadtzentrum Rodgau) zu erhalten.

²¹ Hahn Retail Real Estate Report 2016/2017.

4.3 Einordnung der Vorhabenentwicklung in das Einzelhandelskonzept Rodgau 2013

In dem Einzelhandelskonzept Rodgau 2013 ist die stadtentwicklungspolitische Zielstellung dokumentiert, die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich zu sichern und zu stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen oder die Nahversorgung zu gefährden (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 109 f.).

Nach dem Einzelhandelskonzept Rodgau besteht im Stadtteil Jügesheim insbesondere aufgrund:

- der kleinteiligen Prägung der Einzelhandelsstrukturen des Stadtzentrums Rodgaus sowie dem Fehlen eines strukturprägenden Anbieters mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmitteln,
- der Standortaufgabe des Norma-Marktes,
- und der nur eingeschränkten Zukunftsfähigkeit der Betriebe REWE und Netto westlich der Bahnlinie

ein Handlungsbedarf, adäquate Nahversorgungsstrukturen zu schaffen bzw. wiederherzustellen (vgl. Stadt + Handel 2013).

Dies sollte nach dem Einzelhandelskonzept zum einen durch Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebs im Stadtzentrum Rodgau und zum anderen durch eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen zur Sicherung und Erweiterung der Nahversorgung im Siedlungsgebiet westlich der Bahnlinie (dynamische Bestandssicherung (einschließlich Bestandserweiterung) der Lebensmittelbetriebe) erfolgen.

Wie in Kapitel 3.6 dargelegt, sind aufgrund der städtebaulich hochverdichteten Strukturen im Umfeld des Netto-Marktes und des REWE-Marktes in Jügesheim Möglichkeiten zum Ausbau der Nahversorgung z.B. durch Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Lebensmittelbetriebe nicht gegeben. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Areal der geplanten Wohngebietenentwicklung erscheint daher als zielführende Alternative zur Verbesserung bzw. Sicherung der Nahversorgung in Rodgau West.

Im Sinne einer absatzwirtschaftlich tragfähigen und damit zukunftssicheren Standortentwicklung wurde für die Sicherung und den Ausbau der Nahversorgung in Rodgau West für den Standortbereich der geplanten Wohngebietenentwicklung (Rodgau West) ein Verkaufsfächenpotenzial für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters von rd. 1.200 – 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche (Variante 1) und für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Standortaufgabe des REWE-Marktes an der Elbinger Straße von rd. 1.900 – 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche ermittelt (vgl. Kapitel 4).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rodgau 2013 Variante 2 unter Begrenzung der ermittelten potenziellen Gesamtverkaufsfläche des Vollsortimenters auf eine marktübliche Größenordnung von rd. 1.800 - 1.900 m² (inkl. Ge-

tränkemarkt) zu empfehlen, da hierdurch die Maßstäblichkeit des Vorhabens in Relation zu den aktuell bestehenden Nahversorgungsstrukturen gewährleistet wird und zudem Entwicklungspotenziale für entsprechende, nach dem Einzelhandelskonzept vorgesehene Entwicklungen im aktuell durch Nahversorgungsdefizite gekennzeichneten Siedlungsbe- reich östlich der S-Bahnlinie und im Stadtzentrum Rodgau erhalten bleiben.

Im Hinblick auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Rodgau trägt das Planvorhaben sowohl in Variante 1, als auch in Variante 2 zu einer räumlichen, qualitativen und quantitati- ven Verbesserung bei.

ENTWURF

5 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Rodgau ist die Entwicklung von Wohnbauflächen westlich der S-Bahnstrecke und östlich der Rodgau-Ringstraße zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich von Jügesheim und Hainhausen (Wohngebiet Rodgau West) geplant. Für die Wohnbauflächen werden mittel- bis langfristig 4.000 – 4.500 zusätzliche Einwohner erwartet. Darüber hinaus ist durch das bereits in der Entwicklung befindliche Wohngebiet Hainhausen West mit einem weiteren mittelfristigen Zuwachs von 850 Einwohnern in Rodgau zu rechnen. Aktuell sind in Jügesheim westlich der Bahnlinie nur zwei strukturprägende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe angesiedelt, ein Lebensmitteldiscounter (Netto, Kassler Straße 4, ca. 580 m² VKF) sowie ein Lebensmittelvollsortimenter (REWE, Elbinger Straße 4, ca. 760 m² VKF). Beide Betriebe entsprechen nicht mehr den aktuellen betreiberseitigen Standortanforderungen.

Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung soll geprüft werden, ob eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Rodgau West notwendig ist. Hier stellt sich insbesondere die Frage, ob und in welchem Umfang ein entsprechendes Nahversorgungsangebot – VKF-Dimensionierung und Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und/oder zusätzlich Lebensmitteldiscounter – zur Sicherung der Nahversorgung geschaffen werden soll. Zugleich galt es hierbei sowohl die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Jügesheim und Hainhausen (Rochusstraße) wie auch die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Rodgau (Jügesheim) und die Nahversorgungsperspektiven für Jügesheim östlich der S-Bahnlinie zu berücksichtigen. Auch die Möglichkeit von Verlagerungen/Erweiterungen bestehender strukturprägender Lebensmittelmärkte (z. B. Betriebe Rochusstraße oder REWE Elbinger Straße) an einen möglichen neuen Nahversorgungsstandort in Rodgau West wurde geprüft. Entsprechend wurde in der Potenzialanalyse auch auf die relevanten Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rodgau Bezug genommen.

Auf Grundlage der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und im Speziellen in den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen wurden zwei Entwicklungsvarianten für einen Lebensmittelvollsortimenter im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung (Wohngebiet Rodgau West) aufgestellt:

Bezüglich der Betriebstypenausrichtung des Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter oder Discounter ist die Qualität und Quantität des aktuell bestehenden Nahversorgungsangebots zu berücksichtigen. Hinsichtlich der aktuellen Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet wird ersichtlich, dass eine deutliche Discountorientierung (Bereich LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser)) besteht und mit den Anbietern Aldi, Lidl und Netto bereits aktuell eine hohe Betreibervielfalt besteht. Unter qualitativen Gesichtspunkten würde daher die Ansiedlung bzw. die Verlagerung eines Vollsortimenters das in Jügesheim und Hainhausen bestehende Angebot sehr gut ergänzen und die Angebotsvielfalt erweitern. Trotz der in den letzten Jahren feststellbaren zunehmenden Betriebstypenangleichung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch einen Vollsortimenter zudem ein breiteres und tieferes Nahversorgungsangebot als durch

einen Lebensmitteldiscounter für die Bevölkerung des geplanten Wohngebiets bereitgestellt.

Für Variante 1, der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung (Rodgau West), wurde anhand eines Marktanteils-konzepts eine absatzwirtschaftlich tragfähige und damit zukunftsfähige Verkaufsflächen-spannweite von 1.200 – 1.300 m² (Gesamtverkaufsfläche) ermittelt.

Für Variante 2, der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung mit Betriebsaufgabe des REWE-Marktes an der Elbinger Straße, wurde anhand eines Marktanteilskonzepts eine absatzwirtschaftlich tragfähige und damit zukunftsfähige Verkaufsflächen-spannweite von 1.900 – 2.000 m² (Gesamtverkaufsfläche) ermittelt. Bei Neuansiedlung eines modernen, leistungsfähigen systemgleichen Wettbewerbers im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Standortaufgabe des REWE-Marktes an der Elbinger Straße aufgrund der aktuell nicht marktadäquaten Aufstellung des Marktes sowie mangelnder Flächenpotenziale für eine Neuaufstellung wahrscheinlich.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine Begrenzung der in Variante 2 ermittelten potenziellen Gesamtverkaufsfläche des Vollsortimenters auf eine marktübliche Größenordnung von rd. 1.800 – 1.900 m² (inkl. Getränkemarkt) zu empfehlen, um die Maßstäblichkeit des Vorhabens in Relation zu den aktuell bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten und um nicht alle im Plangebiet vorhanden Potenziale zu ‚verbrauchen‘, sondern noch Potenziale für entsprechende Entwicklungen im aktuell durch Nahversorgungsdefizite gekennzeichneten Siedlungsbereich östlich der S-Bahnlinie (vgl. Kapitel 3.6) (auch im Stadtzentrum Rodgau) zu erhalten.

Die Einordnung in das Einzelhandelskonzept Rodgau 2013 hat ergeben, dass

- das Planvorhaben sowohl in Variante 1, als auch in Variante 2 zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Rodgau beiträgt und diesbezüglich den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts entspricht.
- Variante 1 zwar zu einer Verbesserung der Nahversorgung beiträgt, für die zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen im Sinne des Einzelhandelskonzepts aus fachgutachterlicher Sicht eher Variante 2 zu empfehlen ist, da bei Begrenzung der ermittelten potenziellen Gesamtverkaufsfläche des Vollsortimenters auf eine marktübliche Größenordnung von rd. 1.800 – 1.900 m² Entwicklungspotenziale für entsprechende, nach dem Einzelhandelskonzept vorgesehenen Entwicklungen im aktuell durch Nahversorgungsdefizite gekennzeichneten Siedlungsbereich östlich der S-Bahnlinie und im Stadtzentrum Rodgau erhalten bleiben.

Grundlegende Bedingung für die Neuansiedlung (Variante 1 oder 2) eines Lebensmittelvollsortimenters in Rodgau West ist ein hinreichendes nachfrageseitiges Potenzial (Einwohner/Kaufkraft – in der Größenordnung von 2.000 bis 3.000 Einwohnern/ voraussicht-

lich bei Realisierung des zweiten Bauabschnitts), welches durch die Entwicklung des geplanten Wohngebiets (Rodgau West) entsteht. Das heißt, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Abhängigkeit von den Entwicklungen des geplanten Siedlungsgebiets und nicht losgelöst von diesen erfolgen sollte.

Sowohl die veränderten Rahmenbedingungen durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, als auch die Veränderungen der Nahversorgungsstrukturen sind im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rodgau zu beachten.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens (Variante 1 und 2) wurden im Rahmen der vorliegenden Potenzialanalyse nicht untersucht. Diese sind im Vorfeld der Realisierung des Planvorhabens im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu betrachten.

ENTWURF

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Rodgau _____	5
Abbildung 2:	Vorhabenstandort und näheres Umfeld _____	8
Abbildung 3:	Kerneinzugsgebiet und Untersuchungsraum des Planstandorts _____	9
Abbildung 4:	Räumliche Nahversorgung in Rodgau Jügesheim und Hainhausen _____	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung in Rodgau nach Stadtteilen _____	7
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	11
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro _____	12
Tabelle 4:	Kaufkrafttherkunft (Marktanteilskonzept) bei der Neuansiedlung eines Vollsortimenters _____	19
Tabelle 5:	Kaufkrafttherkunft (Marktanteilskonzept) bei Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich der Wohngebietsentwicklung und damit einhergehender Standortaufgabe des REWE-Vollsortimenters an der Elbinger Straße _____	21

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
A	.....	Autobahn
B	.....	Bundesstraße
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
Bzgl.	.....	bezüglich
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
f.	.....	folgende
ggf.	.....	gegebenenfalls
Hrsg.	.....	Herausgeber
i. H. v.	.....	in Höhe von
inkl.	.....	inklusive
i. S. v.	.....	im Sinne von
L	.....	Landesstraße
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
mind.	.....	mindestens
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Hahn-Gruppe (2016): Hahn Retail Real Estate Report 2016/2017. Bergisch Gladbach.

Hessen Agentur GmbH (2015): Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung

Hessisches Statistisches Landesamt (2015): Bevölkerungszahlen der Stadt Rodgau und der Stadt Heusenstamm, Stand 31.06.2015

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

Stadt Rodgau (2016): Bevölkerungszahlen der Stadt Rodgau nach Stadtteilen, Stand 31.06.2015

Sonstige Quellen

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis): www.destatis.de

Website Hessisches Statistisches Landesamt: www.statistik-hessen.de

OpenStreetMap – veröffentlicht unter Odbl