



Fortschreibung des Einzelhandels- konzeptes für die Marktgemeinde

Goldbach

Auftraggeber: Markt Goldbach

Projektleitung: Dipl.-Volksw. Corinna Küpper

Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, Dezember 2009



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Hamburg, Köln, München, Salzburg
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
E-Mail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im September 2009 wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, von der Marktgemeinde Goldbach mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Marktgemeinde Goldbach aus dem Jahre 2005 beauftragt. Die Untersuchung verfolgt das Ziel, die vorliegende GMA-Untersuchung im Hinblick auf die veränderten rechtlichen Rahmensetzungen des Baugesetzbuches und auf die eingetretenen Strukturveränderungen des örtlichen Einzelhandels zu aktualisieren. Dabei sind Aussagen zu den Veränderungen im Einzelhandelsbesatz und den daraus resultierenden Modifizierungen des Einzelhandelskonzeptes zu treffen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die Goldbacher Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu überprüfen.

Die Dokumentation der Nutzungsstruktur in der Marktgemeinde Goldbach und die daraus abgeleiteten gutachterlichen Bewertungen basieren auf einer GMA-Bestandserhebung im Oktober 2009.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, im Dezember 2009
KP-aw

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Vorbemerkung

I.	Aufgabenstellung und städtebauliche Leitlinien	1
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Städtebauliche Leitlinien	2
2.1	Kriterien für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	2
2.2	Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung der Marktgemeinde Goldbach nach städtebaulichen Kriterien	6
II.	Situation des Einzelhandelsstandortes Goldbach	11
1.	Bevölkerungsentwicklung	11
2.	Kaufkraftentwicklung	11
3.	Einzelhandelsentwicklung	13
4.	Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	16
5.	Kaufkraftbewegungen	17
6.	Zentraler Versorgungsbereich und dezentrale Agglomerationsstandorte	21
7.	Zentraler Versorgungsbereiche und dezentrale Agglomerationsbereiche	26
7.1	Nutzungsstruktur des Ortskerns Goldbach (zentraler Versorgungsbereich)	26
7.2	Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs	29
7.3	Nutzungsstruktur und Einzelhandelsausstattung der dezentralen Agglomerationsstandorte Admira- und Aschaff-Center	32
III.	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Goldbach	34
1.	Die Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2020	34

1.1	Umsatzerwartung bis zum Jahr 2020	34
1.2	Der zusätzliche Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020	35
2.	Branchenkonzept / Standortempfehlungen	36
3.	Standortkonzept	39
3.1	Planungsgrundlagen und -ziele	39
3.2	Entwicklungsbereich Ortskern	41
3.3	Agglomerationsstandorte an der Südspange	43
4.	Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	44
5.	Goldbacher Sortimentsliste	49
IV.	Kurzfassung der Untersuchungsergebnisse	54
	Karten-, Abbildung- und Tabellenverzeichnis	56

I. Aufgabenstellung und städtebauliche Leitlinien

1. Aufgabenstellung

Im Auftrag der Marktgemeinde Goldbach wurde im Jahr 2005 das GMA-Einzelhandelskonzept für die Gemeinde unter besonderer Berücksichtigung der Ortskernentwicklung erstellt, das auf umfangreichen primärstatistischen Erhebungen und Befragungen zur Angebots- und Nachfrageseite aufbaut. Seit Abschluss der Untersuchung sind u. a. folgende Veränderungen eingetreten:

- Die Umgestaltung der Aschaffburger Straße ist abgeschlossen,
- das Gewerbegebiet Sägewerk Erlengrund wurde erschlossen,
- die Anbindung des Standortverbundes Rewe und Aldi an die Aschaffburger Straße wurde fertig gestellt,
- das Admira-Center und das Aschaff-Center wurden realisiert.

Die Marktgemeinde wurde Ende 2008 in das Städtebauförderungsprojekt „Stadtumbau West“ aufgenommen. Zurzeit laufen die vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Sanierung. Dazu wird eine Gewerbe- und Eigentümerbefragung durchgeführt, die jedoch keine aktuellen Daten zu den einzelhandelsbezogenen Angebots- und Nachfragestrukturen liefern kann.

Aufgrund der veränderten rechtlichen Rahmensetzungen des Baugesetzbuches (Novellierung im Jahre 2006), Strukturveränderungen des örtlichen Einzelhandels und einem weiterhin bestehenden Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben beauftragte die Marktgemeinde Goldbach die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes. Insbesondere die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an rechtssichere Bebauungspläne haben sich durch neue gesetzliche Rahmensetzungen sowie durch verschiedene Urteile der Verwaltungsgerichte verändert. In diesem Zusammenhang sind folgende Punkte von Bedeutung:

- Die Gliederung von Baugebieten nach Nutzungsarten des Einzelhandels bzw. der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen muss grundsätzlich auf Basis eines **aktuellen** und von der Gemeinde **im Rahmen eines Selbstbindungsbeschlusses**

verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden, das den Bezug zu der örtlichen Einzelhandelssituation herstellt.

- Nach den aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuches (Fassung vom 21.12.2006) sind insbesondere **zentrale Versorgungsbereiche** (gleichbedeutend mit dem im Rahmen des GMA-Einzelhandelskonzeptes Goldbach 2005 dargestellten Entwicklungsbereich des Versorgungszentrums) **städtebaulich schutzwürdig**, so dass eine Überprüfung der parzellenscharfen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Einbeziehung der in den letzten Jahren eingetretenen Veränderungen des Einzelhandelsbesatzes erforderlich ist.
- Festsetzungen zu zulässigen / unzulässigen Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen müssen nach der gängigen Rechtsprechung auf einer **ortsspezifischen Sortimentsliste der nahversorgungs- / zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente** beruhen und in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept von der Marktgemeinde Goldbach als Grundlage der Bauleitplanung beschlossen werden; die im GMA-Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 vorgelegte Sortimentsliste soll demgemäß überprüft und zusammen mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept und der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wiederum kommunalpolitisch beschlossen werden (i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).
- Neben der Beteiligung der Industrie- und Handelskammer / Handwerkskammer und der örtlichen Einzelhandelsorganisation (EHV) an der Neuaufstellung des Konzeptes empfiehlt es sich, i. S. des § 1 Abs. 7 BauGB für die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches eine **verfahrensmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit** durchzuführen.

2. Städtebauliche Leitlinien

2.1 Kriterien für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen bildet die planerische Grundlage für politische und planungsrechtliche Entscheidungen im Hinblick auf die §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO.

Auf der Grundlage der einschlägigen Rechtsprechung und der Fachliteratur sind für die **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**¹ insbesondere drei Kriterien ausschlaggebend:

- Übergeordnete Planungen der regionalen und kommunalen Planungsträger (z. B. Raumordnungsplan / Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan),
- Planungskonzepte der Kommune (wie z. B. Rahmenplan, Bebauungsplan, Einzelhandels- / Zentrenkonzept),
- städtebauliche / versorgungsstrukturelle Rahmensetzung durch tatsächliche örtliche Verhältnisse.

Über die Feststellung der vorgegebenen Versorgungsstruktur der Kommune hinaus ist bei Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche auch das ökonomische Entwicklungspotenzial standortspezifisch zu berücksichtigen. Hierzu bedarf es konkreter planerischer Zielaussagen der Marktgemeinde Goldbach, aus der die Planungsgrundlagen und -absichten hervorgehen. Ungeachtet der vorstehend skizzierten Leitlinien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche erscheint es nicht möglich, allgemein gültige Kriterien für eine parzellenscharfe räumliche Abgrenzung der Versorgungszentren aufzustellen, da je nach Größe und Struktur der Gemeinde bzw. des Versorgungszentrums die Abgrenzungskriterien eine unterschiedliche Bewertung erfordern.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine gesamtgemeindliche Strukturanalyse durchgeführt, um möglichst genaue Anhaltspunkte für die versorgungsstrukturelle Bedeutung und die Entwicklungschancen des Ortskerns der Marktgemeinde Goldbach zu erhalten. Der wesentliche Planungsgrundsatz zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist darin zu sehen, dass städtebaulich integrierte Versorgungszentren eine **fußläufig erlebbare, kompakte Struktur mit Versorgungsangeboten der öffentlichen und privaten Infrastruktur** aufweisen. Je nach Größe der Gemeinde sind unterschiedliche Ansprüche an die Kompaktheit und Vielfalt der Versorgungsstruktur, die fußläufige Erreichbarkeit und die Funktionsmischung zu richten, so dass eine Gleichbehandlung von Versorgungszentren unterschiedlicher Größe und Struktur den Ansprüchen an eine Diffe-

¹ Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wird nachfolgend als Synonym-Begriff für ein Versorgungszentrum verwendet.

renzung der Versorgungseinheiten im Sinne eines ortsspezifischen Zentrenkonzeptes nicht gerecht würde.

Die Grundlage wirtschaftlich vitaler und attraktiver Versorgungszentren bilden insbesondere die Erdgeschossnutzungen von Einzelhandelsbetrieben, einzelhandelsnahen Dienstleistungen (z. B. Friseur, chemische Reinigung), gastgewerblichen Betrieben, öffentlichen Versorgungseinrichtungen (Verwaltung, Schule, Kirche, Kultur) sowie sonstigen privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen mit Passantenverkehr.

Neben den funktionalen Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sind auch städtebauliche Aspekte der Baustruktur und der Stadtbildqualität zu beachten, so dass je nach Größe und Struktur der Standorte unterschiedliche Maßstäbe an die Angebotsdichte und die Kompaktheit der Versorgungszentren anzulegen sind (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (Versorgungszentren)

Funktionale Kriterien	Städtebauliche Kriterien
▪ Angebotsdichte / -vielfalt, Passantenfrequenz ▪ Nutzungsmix öffentlicher / privater Versorgungseinrichtungen ▪ Fristigkeit des Einzelhandelsangebotes (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf) ▪ Frequenzwirkung (u.a. Zuordnung von Magnetbetrieben des Einzelhandels) ▪ Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe für alle Verkehrsarten (Fußgängerverkehr / IV / ÖPNV)	▪ Kompaktheit / fußläufige Erreichbarkeit ▪ Attraktivitätswirkung der Versorgungseinrichtungen im Erdgeschoss ▪ Verkehrs- und Aufenthaltsqualität der Zentren ▪ Stadtbildqualität / Identifikationswirkung ▪ architektonisches Erscheinungsbild
Quelle: GMA-Darstellung 2009	

Die vorstehend aufgeführten Abgrenzungskriterien bieten einen Ermessensspielraum für die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, ohne dass damit automatisch eine Kern- oder Sondergebietsausweisung verbunden sein muss. Weiterhin ist zu beachten, dass ein zentraler Versorgungsbereich nur den Hauptfunktionsbereich des Ortskerns umfassen soll, um eine eindeutige Schwerpunktsetzung für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde zu legen. Je nach Größe und Bedeutung der Versorgungszentren ist im Einzelnen zu entscheiden, ob und in welchen Teilflächen der zentralen Versorgungsbereiche die Ausweisung eines Kerngebiets bzw. eines Sondergebiets für ein groß-

flächiges Einzelhandelsvorhaben erforderlich ist, um eine sinnvolle städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung abzusichern.

Im Umkehrschluss sollte jedoch künftig die **Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zulässig** sein, um eine städtebauliche ausgerichtete Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtprägenden Sortimenten zu erreichen. In Übereinstimmung mit der gängigen Rechtsprechung ist für die Abgrenzung der nahversorgungs- / zentrenrelevanten bzw. der nicht zentrenrelevanten Sortimente der Bezug zu einer ortsspezifischen Sortimentsliste erforderlich, um die zentrenprägenden Sortimente zu berücksichtigen. Es wird hierzu auf die nachstehend aufgeführte „Goldbacher Sortimentsliste“ verwiesen.¹

Im Rahmen eines ortsspezifischen Handlungskonzeptes zur Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur der Marktgemeinde Goldbach wird nachfolgend der in der Vorläuferstudie abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich überprüft. Die Dimensionierung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt die vorstehenden Planungsleitlinien und konkretisiert die räumlichen Bezugsräume für die künftige Entwicklung des großflächigen Einzelhandels der Marktgemeinde Goldbach im Bereich der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente.

Für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird folgende Funktionsteilung des zentralen Versorgungsbereichs und der dezentralen Agglomerationsbereiche empfohlen:

- der städtebaulich integrierte, zentrale Versorgungsbereich mit gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktionen i. S. §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO mit Schwerpunkt im zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebot,
- die städtebaulich nicht integrierten Agglomerationsbereiche mit gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktionen i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Schwerpunkt im nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebot.

¹ vgl. Kapitel III. 5. Goldbacher Sortimentsliste

Aufbauend auf der räumlichen Darstellung des Versorgungszentrums sind aktuelle Planungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf die gutachterlicherseits konkretisierten Ziele der ortsbezogenen Einzelhandelsentwicklung und der möglichen ökonomischen Entwicklungsperspektiven zu bewerten. Hieraus folgt, dass nicht ohne Weiteres jedes großflächige Einzelhandelsvorhaben innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches einen Anspruch auf bauleitplanerische Realisierung und Genehmigung erhält, sondern dass in jedem Fall eine Einzelfallprüfung im Hinblick auf die Versorgungssituation der Marktgemeinde durchzuführen ist.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass das aktualisierte Einzelhandelskonzept der Marktgemeinde Goldbach ein „informelles Planungsinstrument“ darstellt, so dass aus der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche **kein Anspruch auf Ausweisung eines Kerngebietes** (§ 7 BauNVO) **oder eines Sondergebietes** (§ 11 Abs. 3 BauNVO) für großflächigen Einzelhandel abzuleiten ist.

2.2 Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung der Marktgemeinde Goldbach nach städtebaulichen Kriterien

Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Marktgemeinde Goldbach ist darauf angelegt, unter Berücksichtigung der strukturprägenden Elemente des Einzelhandels ein planerisches Steuerinstrumentarium für eine zielgerichtete Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktionen zu nutzen. Dabei handelt es sich um Planungsziele und Leitlinien, die eine Vereinfachung und Beschleunigung bei der Bewertung von künftigen Einzelhandelsvorhaben bewirken sollen.

Die räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereiches und der Agglomerationsbereiche des großflächigen Einzelhandels schafft im Rahmen der Gemeindeentwicklung den planerischen Beurteilungsrahmen für eine Einzelfallprüfung. Da die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches nicht gleichbedeutend mit der Ausweisung von Kerngebieten bzw. Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist, bedürfen insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben in jedem Fall einer Einzelbetrachtung, die zwar durch die Rahmensetzungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Marktgemeinde Goldbach vorbereitet, nicht jedoch ersetzt werden kann.

Aus grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Überlegungen erscheint es nicht durchsetzbar, **kleinflächige Einzelhandelsnutzungen**, d. h. Betriebe mit weniger als ca. 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, ausschließlich auf den im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu beschränken. Unter Beachtung der Grundsätze der Gewerbefreiheit sowie der Bestimmungen der §§ 1 – 11 BauNVO genießen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit unabhängig von der Zentrenrelevanz der Sortimente Wahlfreiheit bei der Standortbestimmung, soweit die planungs- und bauordnungsrechtlichen, verkehrstechnischen sowie umweltbezogenen Anforderungen im Einzelfall berücksichtigt werden. Dabei ist zu prüfen, ob durch eine Summierung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in einzelnen Baugebieten u. U. Agglomerationseffekte benachbarter Betriebe eintreten können, die mit den aufgestellten Zielen einer Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht vereinbar sind. Für den Fall, dass in einem Baugebiet durch Ansiedlung eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit die Struktur und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Marktgemeinde Goldbach gefährdet werden, ist ein **planungsrechtlicher Ausschluss durch Überplanung** erforderlich.

Im Umkehrschluss gilt, dass Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auch bei zentrenrelevanten Sortimenten i. S. der „Goldbacher Sortimentsliste“ grundsätzlich zulässig sind, soweit in den Baugebieten nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung Einzelhandel zulässig ist. Aus gutachterlicher Sicht erscheint **eine gesamtgemeindliche Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit weder unter bauplanungsrechtlichen Aspekten durchsetzbar, noch unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten wünschenswert.**

In Übereinstimmung mit den allgemeinen Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete der BauNVO 1990 gelten im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes folgende Zulässigkeitskriterien:

Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (mit zentrenrelevanten Sortimenten) mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche gemäß Baunutzungsverordnung

zulässig	nicht zulässig
Kleinsiedlungsgebiete (WS)*	Industriegebiete (GI)
Reine Wohngebiete (WR)**	Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)***
Allgemeine Wohngebiete (WA)**	Sonstige Sondergebiete (SO)***
Besondere Wohngebiete (WB)	
Dorfgebiete (MD)	
Mischgebiete (MI)	
Kerngebiete (MK)	
Gewerbegebiete (GE)***	
* zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ** zulässig sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes *** Zulässigkeit kann je nach Zweckbestimmung des Baugebietes zugelassen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden Quelle: GMA-Darstellung auf Basis der BauNVO 1990	

Der Marktgemeinde Goldbach stehen nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauNVO Gestaltungsmöglichkeiten zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den vorstehend dargestellten Baugebieten zur Verfügung. Danach kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass **bestimmte Arten von Nutzungen, die grundsätzlich zulässig sind, nicht zugelassen werden oder nur ausnahmsweise zugelassen werden**. Der Gestaltungsspielraum bei der Festsetzung von Einzelhandelsausschlüssen wird jedoch dadurch begrenzt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt und im Falle des Ausschlusses oder der Einschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung gegeben wird. Ein solcher Ausschluss kann beispielsweise gerechtfertigt sein, wenn in einem Mischgebiet, das unmittelbar an den im Einzelhandelskonzept festgesetzten zentralen Versorgungsbereich angrenzt, Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ausgeschlossen werden sollen, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und auszubauen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Ausnahmeregelung, die nach gutachterlicher Einschätzung nicht geeignet ist, flächendeckend für Baugebiete in der Marktgemeinde Goldbach die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zu unterbinden.

Für die **Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten** gilt die grundsätzliche Empfehlung, künftig nur noch eine Ansiedlung im Ortszentrum zuzulassen. Die im Rahmen des Zentrenkonzeptes erarbeitete Zielvorstellung, den Ortskern als städtebaulich integrierte Geschäftslage mit einer gesamtgemeindlichen Versorgung im Bestand zu sichern und strukturell zu verbessern, erfordert eine konsequente Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m².

Für die **Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gilt die Einschätzung, dass bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) keine Einschränkungen in den Baugebieten erforderlich sind, in denen Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich zulässig sind. Gleichwohl ist zu empfehlen, die Standortwahl des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soweit wie möglich auf bereits etablierte Agglomerationsbereiche zu lenken. Insbesondere Standorte entlang der Südspange bieten Möglichkeiten für eine Angebotsergänzung bzw. für die Erweiterung bestehender Betriebe. Auch aus Gründen eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer Begrenzung des motorisierten Kundenverkehrs und einer kundengerechten Bündelung von Einzelhandelsangeboten wird empfohlen, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe räumlich zu konzentrieren.

Falls in Gewerbegebieten grundsätzlich der Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden soll, wird auf die Problematik zentrenrelevanter Randsortimente verwiesen. Erfahrungsgemäß verfügen Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment oftmals über erhebliche Anteile zentrenrelevanter Randsortimente, die insbesondere bei Agglomerationsstandorten in der Summierung der Flächen eine Konkurrenzwirkung zu den zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen des Versorgungszentrums auslösen können. Auch hier gilt die Empfehlung, im Rahmen einer Einzelfallprüfung eines Vorhabens die Sortimentsstruktur zu prüfen und ggf. bauplanungsrechtlich oder genehmigungsrechtlich Sortimentsbeschränkungen auszusprechen.

Im Sinne einer idealtypischen Ausrichtung der Entwicklungsstrategie sollte auch bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eine möglichst zentrumsnahe Ansiedlung angestrebt werden, damit optimale Synergieeffekte für den

zentralen Versorgungsbereich erreicht werden. Diese Empfehlung gilt jedoch nur für die Flächen, die den Status eines Agglomerationsbereichs für großflächigen Einzelhandel im Rahmen des Zentrenkonzeptes erhalten. Nach gutachterlicher Einschätzung besteht in der Marktgemeinde Goldbach in einem überschaubaren Planungszeitraum kein Handlungsbedarf zur Ausweisung zusätzlicher Agglomerationsbereiche.

II. Situation des Einzelhandelsstandortes Goldbach

1. Bevölkerungsentwicklung

Die Marktgemeinde Goldbach umfasst zum Stichtag 31.08.2009 ca. 9.660 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Im Zeitraum von 2005 – 2009 ist die Einwohnerzahl damit um ca. 2,2 % gesunken.

Für die Einschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung kann auf eine Bevölkerungsprojektion für den Landkreis Aschaffenburg bis zum Jahre 2020 zurückgegriffen werden.¹ In der Variante 1 wird für das Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von ca. 9.378 Personen prognostiziert. Bei einer positiven Entwicklung der Fertilität, der Wanderungen und des Wirtschaftswachstums (Variante 2) werden ca. 10.764 Einwohner vorausgesagt. Vor dem Hintergrund der Wohnbaureserven der Marktgemeinde und im Sinne einer vorsichtigen Vorausschätzung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsperspektiven wird für die weitere Untersuchung die eher vorsichtige Bevölkerungsprognose der Variante 1 zugrunde gelegt.²

2. Kaufkraftentwicklung

Unter Verwendung von durchschnittlichen, einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben³ von aktuell p. a. ca. € 5.264,- bzw. ca. € 5.402,- im Jahr 2020 und unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraftkennziffer⁴ von 107,8 errechnet sich für die Marktgemeinde Goldbach aktuell ein Kaufkraftvolumen von ca. 54,8 Mio. €. Bis zum Jahr 2020 ist mit einer stagnierenden Kaufkraftentwicklung (zu aktuellen Preisen) zu rechnen (vgl. Tabelle 3).

¹ vgl. Modus – Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen, Kleinräumige Bevölkerungsprojektion für den Landkreis Aschaffenburg

² Im Falle einer deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren ist die nachfolgende Modellrechnung entsprechend anzupassen.

³ GMA-Berechnungen auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden und diverser Verbände; ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.

⁴ Die GfK, Nürnberg, ermittelt auf der Grundlage der Lohn- und Einkommensstatistiken das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Städte und Gemeinden sowie Kreise bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gesamten Bundesgebiet (Stand: 2009).

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Marktgemeinde Goldbach

Sortiment / Warengruppe	Jahr	2008	2020
	in Mio. €		
Lebensmittel, Getränke		15,0	15,0
Bäckereihandwerk		1,8	1,8
Fleischereihandwerk		1,8	1,7
Nahrungs- und Genussmittel		18,6	18,5
Drogerie-, Parfümeriewaren		2,1	2,2
Apotheken-, Sanitätswaren		4,6	4,6
Gesundheit, Körperpflege		6,7	6,8
Blumen, Pflanzen		0,8	0,8
zoologischer Bedarf		0,4	0,4
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		1,2	1,2
Bücher, Zeitschriften		1,1	1,1
Papier-, Büro-, Schreibwaren		1,2	1,2
Spielwaren		0,4	0,4
Bücher, PBS, Spielwaren		2,7	2,7
Damenbekleidung		2,9	2,9
Herrenbekleidung		1,6	1,6
Kinderbekleidung		0,3	0,3
Schuhe		1,3	1,3
Lederwaren		0,3	0,3
Sportartikel		0,6	0,6
Bekleidung, Schuhe, Sport		7,0	7,0
Elektrogroß- / -kleingeräte		0,9	0,9
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		0,4	0,4
Unterhaltungselektronik		1,2	1,2
Ton-, Bildträger		0,5	0,5
Computer, Telekommunikation		1,2	1,2
Foto, Zubehör		0,7	0,7
Elektrowaren		4,9	4,9
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel		1,1	1,0
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		3,4	3,4
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren		0,9	0,9
Hausrat, Möbel, Einrichtungen		5,4	5,3
Fortsetzung nächste Seite			

Fortsetzung von vorheriger Seite			
Sortiment / Warengruppe	Jahr	2008	2020
		in Mio. €	
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		4,1	4,1
Teppiche, Bodenbeläge		0,5	0,5
Optik		0,5	0,5
Uhren, Schmuck		0,6	0,6
Autozubehör		1,1	1,1
Sportgeräte		0,7	0,7
Sonstige Einzelhandelswaren		0,8	0,7
Sonstiger Einzelhandel		8,3	8,2
Konsumgüter		36,2	36,1
Einzelhandelswaren gesamt		54,8	54,6
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

3. Einzelhandelsentwicklung

Im Oktober 2009 wurde in der Marktgemeinde Goldbach folgender **Einzelhandelsbestand** ermittelt (vgl. Tabelle 4):

- 76 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks,
- eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 15.870 m² und
- ein Umsatzvolumen von ca. 55,0 Mio. €.

Gegenüber der Einzelhandelsausstattung im Juni 2005 ist damit insgesamt eine **positive Einzelhandelsentwicklung** zu konstatieren. Die Zahl der Betriebsstätten ist um 17 Betriebe auf 76 Einzelhandelsgeschäfte und damit um ca. 29 % angestiegen. Die Verkaufsfläche zeigt ebenfalls einen erheblichen Zuwachs von ca. 9.600 m² im Jahre 2005 auf ca. 15.870 m² im Jahre 2009 (ca. + 65 %), so dass die zwischenzeitlich realisierten Einzelhandelsgroßprojekte Admira- und Aschaff-Center ablesbar sind. Das Umsatzvolumen (zu jeweiligen Preisen) der in der Marktgemeinde ansässigen Betriebe ist von ca. 35,9 Mio. €

auf ca. 55,0 Mio. € und damit um ca. 53 % gewachsen. Der Umsatzanstieg liegt damit deutlich über der Zuwachsrate der Kaufkraft in der Marktgemeinde Goldbach (ca. + 4 %).

Die positive Betriebs-, Verkaufsflächen- und Umsatzbilanz der vergangenen Jahre ist auf die Einkaufszentren Admira- und Aschaff-Center zurückzuführen, während im sonstigen Gemeindegebiet eine stagnierende und rückläufige Einzelhandelsentwicklung festzustellen ist.

Der Kernort weist nach wie vor die größte Einzelhandelsausstattung mit 93 % der Betriebe, ca. 98 % der Verkaufsfläche und ca. 99 % des Umsatzes der Marktgemeinde auf. In Goldbach-Süd sind vier Einzelhandelsbetriebe und im Ortsteil Unterafferbach ein Einzelhandelsbetrieb ansässig, die eine ausschnittsweise Nahversorgung sicherstellen können.

Die Marktgemeinde Goldbach weist im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** den Angebotsschwerpunkt auf. Etwa zwei Fünftel der Betriebe, knapp die Hälfte der Verkaufsfläche und ca. 57 % des Umsatzes entfallen auf dieses Sortiment. Dabei ist eine umfangreiche Ausstattung mit Lebensmittel-SB-Märkten strukturprägend, die durch kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel, Bäckereien und Metzgereien ergänzt wird. Gegenüber dem Jahre 2005 ist ein Zuwachs um 7 Betriebe, ca. 2.900 m² Verkaufsfläche und ca. 6,7 Mio. € (nominal) zu verzeichnen. Dies resultiert aus der Ansiedlung von zwei Lebensmitteldiscountmärkten und ergänzenden Konzessionären in Ortsrandlage, während gleichzeitig die kleinteilige Nahversorgung an wohnungsnahen Standorten aufgegeben bzw. reduziert wurde. Im Ortskern konnte sich die lebensmittelbezogene Ausstattung trotz der erheblichen Angebotserweiterung im Gemeindegebiet behaupten.

Im Angebotssegment **Gesundheit / Körperpflege** ist in der Marktgemeinde Goldbach eine Mischung von Fachmärkten und Fachgeschäften / Apotheken festzustellen. Mit der Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes in Ortsrandlage wurde das Angebot bedarfsgerecht ausgebaut, während gleichzeitig ein kleinerer Drogeriemarkt am Standort Erlengrund aufgegeben wurde.

Im Bereich **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** ist per Saldo ein Ausbau um einen Betrieb und ca. 300 m² Verkaufsfläche, speziell durch Ansiedlung eines Zoofachmarktes, erreicht worden.

Der größte Flächenzuwachs ist im Bereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** vor allem durch die Ansiedlung eines Spielwaren-Fachmarktes im Admira-Center erfolgt. Die im Ortskern ansässigen Fachgeschäfte für Bücher und Schreibwaren haben teilweise durch Verlagerung ihre Verkaufsfläche vergrößert.

In dem Segment **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist mit 10 Betrieben, ca. 2.860 m² Verkaufsfläche und ca. 6,5 Mio. € Umsatz ein für ein Grundzentrum umfangreiches Angebot festzustellen. Seit 2005 wurden zwei Fachgeschäfte / -märkte angesiedelt, während ein Werksverkauf und zwei Fachgeschäfte aufgegeben wurden und ein Betrieb im Zuge der Verlagerung aus einer Nebenlage an die Aschaffburger Straße die Verkaufsfläche vergrößert hat. Im Saldo ist eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 84 % eingetreten.

Das Angebot bei **Elektrowaren** ist nach wie vor durch kleinere und mittlere Fachgeschäfte geprägt. Angebotergänzungen hat es in den vergangenen Jahren im Bereich Computer gegeben.

In den Sortimenten **Hausrat, Möbel, Einrichtungen** ist die Ergänzung durch einen Sonderpostenmarkt hervorzuheben, während zwei Möbel- bzw. Küchenanbieter aus dem Markt ausgeschieden sind.

Im **sonstigen Einzelhandel** sind betriebliche Veränderungen durchgeführt worden, die per Saldo zu einer Ausweitung des Angebotes um zwei Betriebe und ca. 50 m² Verkaufsfläche geführt haben.

Die positive Betriebs-, Flächen- und Umsatzbilanz des Goldbacher Einzelhandels ist vor allem auf periphere Einzelhandelsansiedlungen (Admira- und Aschaff-Center) zurückzuführen, während sich der Ortskern als Einkaufsstandort behaupten konnte und siedlungsstrukturell integrierte Nebenlagen bzw. wohnungsnahe Standorte als Einzelhandelsstandorte teilweise aufgegeben wurden.

Tabelle 4: Die Einzelhandelsausstattung der Marktgemeinde Goldbach nach Sortimenten

Warengruppe	Jahr	2005			2009		
		Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. e	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. e
Nahrungs- und Genussmittel		24	4.815	24,8	31	7.720	31,5
Gesundheit, Körperpflege		5	490	2,8	6	730	7,2
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren		7	620	1,2	10	2.190	3,9
Bekleidung, Schuhe, Sport		9	1.555	3,1	10	2.860	6,5
Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtungen		6	1.110	1,9	9	1.310	2,2
Sonstiger Einzelhandel		8	1.015	2,1	10	1.060	3,7
Konsumgüter		35	4.790	11,1	45	8.150	23,5
Einzelhandelswaren gesamt		59	9.605	35,9	76	15.870	55,0
Quelle: GMA-Bestandserhebungen Oktober 2009 / Juni 2005 (Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt)							

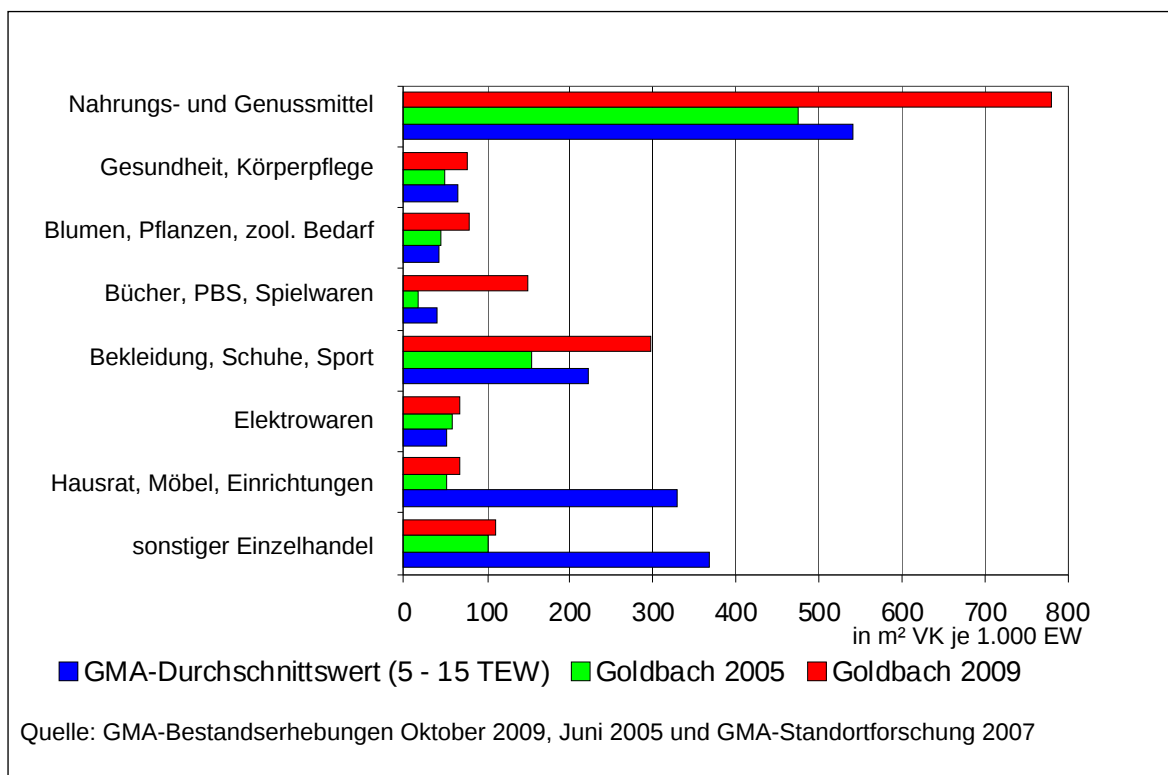
4. Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

Zur Bewertung der sortimentsbezogenen Angebotsvielfalt wird die Verkaufsflächenausstattung – bezogen auf die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Goldbach – dem Durchschnittswert aus Vergleichsorten der gleichen Größenklasse gegenübergestellt (vgl. Abb. 1).

Die Marktgemeinde Goldbach weist einwohnerbezogen eine **durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung** auf (Marktgemeinde Goldbach ca. 1.644 m², GMA-Durchschnittswert für Orte mit 5.000 – 15.000 Einwohnern ca. 1.655 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner). Einerseits ist eine **umfangreiche Ausstattung mit Betrieben** der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere Lebensmittel-SB-Märkte), Spielwaren und Bekleidung festzustellen, während andererseits die flächenintensiven Sortimente Möbel / Einrichtungsbedarf sowie Bau- und Gartenbedarf eine deutlich unterdurchschnittliche Flä-

chenausstattung aufweisen. In den anderen Angebotsbereichen liegt eine bedarfsgerechte Flächenausstattung vor.

Abb. 1: Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung der Marktgemeinde Goldbach nach Warengruppen



In den Verkaufsflächenkennziffern kommt eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft des Goldbacher Einzelhandels zum Ausdruck, die in hohem Maße aus den zusätzlich angesiedelten, peripher gelegenen SB- und Fachmärkten resultiert, die Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsgebieten der Stadt Aschaffenburg und der Marktgemeinde Hösbach auslösen.

5. Kaufkraftbewegungen

Zur Berechnung der Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen werden die Umsatzwerte (unbereinigte Umsätze) herangezogen und um den Umsatz, der mit auswärtigen Kunden

erzielt wird, sowie um sortimentsfremde Umsatzanteile¹ bereinigt. Für den Einzelhandel der Marktgemeinde Goldbach insgesamt stellt sich die Berechnung wie folgt dar:

	ca. 55,0 Mio. €	unbereinigter Umsatz in der Marktgemeinde Goldbach
-	ca. 22,7 Mio. €	Umsatz mit auswärtigen Kunden („Streuumsätze“)
=	ca. 32,3 Mio. €	Umsatzanteil mit der Wohnbevölkerung der Marktgemeinde Goldbach (bereinigter Umsatz)

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung wird der bereinigte Umsatz der Kaufkraft der Bevölkerung der Marktgemeinde Goldbach gegenübergestellt:

$$\frac{\text{ca. 32,3 Mio. € bereinigter Umsatz der Marktgemeinde Goldbach}}{\text{ca. 54,8 Mio. € Kaufkraft der Wohnbevölkerung der Marktgemeinde Goldbach}}$$

= ca. 59 % Kaufkraftbindung in der Marktgemeinde Goldbach

Der Einzelhandel in der Marktgemeinde Goldbach bindet gegenwärtig insgesamt ca. 59 % der in der Gemeinde vorhandenen Kaufkraft, d. h. rund zwei Fünftel der örtlichen Kaufkraft fließen in andere Einkaufsorte ab. Mit auswärtigen Kunden erzielt der örtliche Einzelhandel rund 41 % des Einzelhandelsumsatzes, damit fließt per Saldo in etwa so viel Kaufkraft aus der Gemeinde ab wie Kaufkraft aus dem Umland zufließt.

Die Kaufkraftbewegungen für die einzelnen Warengruppen sind Tabelle 5 zu entnehmen. Die **höchsten Kaufkraftbindungsquoten** werden erwartungsgemäß in den Sortimenten **des kurzfristigen Bedarfs**² (ca. 83 – 89 % der Kaufkraft in der Marktgemeinde Goldbach) erreicht. Gleichzeitig erzielt der Einzelhandel ca. 29 – 38 % seines Umsatzes mit auswärtigen Kunden, so dass einzelne Anbieter in der Marktgemeinde Goldbach eine starke Ausstrahlung auf das Umland ausüben.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs** mit den Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren und Bekleidung, Schuhe, Sport betragen die Kaufkraftbindungsquoten ca. 37 – 48 %, so dass starke regionale Konkurrenzwirkungen ablesbar sind

¹ beispielsweise Umsatz mit Konsumgütern im Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandel

² kurzfristiger Bedarf: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

(u. a. Aschaffenburg). Gleichzeitig beläuft sich der Kaufkraftzufluss auf ca. 57 – 65 % des Einzelhandelsumsatzes. Insbesondere der größere bzw. großflächige Einzelhandel in Ortskernrandlage ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Ortsumgehungsstraße überwiegend auf auswärtige Kunden ausgerichtet.

Im **langfristigen Bedarfsgüterangebot**¹ liegt die Kaufkraftbindungsquote mit ca. 22 – 31 % auf einem **niedrigen Niveau**, so dass der örtliche Einzelhandel nur eine ausschnittweise Versorgung sicherstellen kann, die mit den grundzentralen Versorgungsfunktionen der Marktgemeinde Goldbach in Einklang steht.

Die Marktgemeinde Goldbach konnte im Zeitraum von 2005 – 2009 ihre Position als Einkaufsort – infolge der umfangreichen Einzelhandelsansiedlungen in den Einkaufszentren Admira- und Aschaff-Center – deutlich ausbauen. Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) hat sich von ca. 68 % im Jahr 2005 auf aktuell ca. 100 % erhöht.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 144 %), Gesundheit, Körperpflege (ca. 121 %), Blumen, Pflanzen, zoologischem Bedarf (ca. 117 %), Bücher, Schreib- und Spielwaren (ca. 111 %) und Bekleidung, Schuhen, Sport (ca. 107 %) erzielt der Goldbacher Einzelhandel mehr Umsatz, als sortimentsbezogene Kaufkraft in der Marktgemeinde vorhanden ist. Für diese Sortimente konnte die Zentralität gegenüber dem Jahre 2005 um ca. 30 % gesteigert werden, so dass der Einzelhandel in Goldbach eine ergänzende Versorgungsbedeutung für die Marktgemeinde Hösbach und die benachbarten Stadtteile von Aschaffenburg wahrnimmt.

¹ Warengruppen Hausrat / Möbel / Einrichtungen, Sonstiger Einzelhandel

Tabelle 5: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Branche / Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz (unberei- nigt) in Mio. €	Sorti- ments- umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung in Goldbach		Umsatz mit auswärtigen Kunden		Kaufkraftabfluss aus Goldbach	
				in Mio. €	in % der Kaufkraft	in Mio. €	in % des Umsatzes	in Mio. €	in % der Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	18,6	31,5	26,7	16,5	89	10,2	38	2,1	11
Gesundheit, Körperpflege	6,7	7,2	8,1	5,7	85	2,4	30	1,0	15
Blumen, Pflanzen, zoologi- scher Bedarf	1,2	1,0	1,4	1,0	83	0,4	29	0,2	17
Bücher, Schreib- und Spiel- waren	2,7	2,9	3,0	1,3	48	1,7	57	1,4	52
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,0	6,5	7,5	2,6	37	4,9	65	4,4	63
Elektrowaren	4,9	1,4	2,1	1,5	31	0,6	29	3,4	69
Hausrat, Möbel, Einrich- tungen	5,4	0,8	2,1	1,2	22	0,9	43	4,2	78
Sonstiger Einzelhandel	8,3	3,7	4,1	2,5	30	1,6	39	5,8	70
Konsumgüter	36,2	23,5	28,3	15,8	44	12,5	44	20,4	56
Einzelhandel gesamt	54,8	55,0	55,0	32,3	59	22,7	41	22,5	41
Quelle: GMA-Berechnungen 2009									

6. Zentraler Versorgungsbereich und dezentrale Agglomerationsstandorte

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Marktgemeinde Goldbach wird ein Zentrenkonzept vorgeschlagen, das nach versorgungsstrukturellen Einheiten differenziert ist. Dabei wird unterschieden in ein städtebaulich integriertes Versorgungszentrum (zentralen Versorgungsbereich) und nicht integrierte Agglomerationsbereiche des Einzelhandels.

Die Definition des **städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereichs** stützt sich auf die räumlich-funktionale Einbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines überschaubaren, fußläufig erlebbaren Lebensraumes des Ortskerns bzw. der wohnungsnahen Versorgung. Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs gelten folgende Kriterien:

- Kompaktheit der Bebauung,
- städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur,
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes, ergänzt um öffentliche Einrichtungen,
- Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich (Nachbarschaftsidee),
- Schwerpunktbildung des Einzelhandels in punkto Betriebsbesatz, Verkaufsflächenbestand und Umsatztätigkeit,
- funktionsfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs.

In Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen werden gutachterlicherseits **dezentrale Einzelhandelsagglomerationen** in das Zentrenkonzept einbezogen, die aufgrund ihrer Angebotsbündelung und -verdichtung die Kriterien eines Einzelhandelschwerpunktes erfüllen. Sie übernehmen wichtige Ergänzungsfunktionen zu den städtebaulich integrierten Versorgungszentren, indem idealtypischerweise insbesondere großflächige Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgehalten werden, die aus städtebaulichen, verkehrlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in

städtebaulich integrierte Versorgungszentren eingebunden werden können. Es handelt sich dabei überwiegend um Standorte, die dem Pkw-orientierten Zieleinkauf („one stop-shopping“) gewidmet sind.

Sowohl für den zentralen Versorgungsbereich als auch für die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen der Marktgemeinde Goldbach gilt die Zielvorstellung der **Angebotsverdichtung und -ergänzung**. Die räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente erzeugt Synergieeffekte, indem Einkäufe und Erledigungen in benachbarten Versorgungseinrichtungen miteinander kombiniert werden. Die sog. Verbundeffekte räumlich-funktional miteinander korrespondierender Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglichen es insbesondere kleinstrukturierten Betrieben, an der Frequenz und Attraktionswirkung benachbarter Anbieter zu partizipieren, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Magnetfunktion übernehmen.

Demgemäß bilden die Verbundeffekte benachbarter Einzelhandelsbetriebe eine wesentliche Grundlage für die Funktionalität und Wirtschaftskraft städtebaulich integrierter Versorgungszentren, wohingegen großflächige Betriebstypen des Einzelhandels aufgrund ihrer Angebotsvielfalt und / oder des Bekanntheitsgrades des Unternehmens auch in dezentralen Solitärlagen eine ausreichende Besucherfrequenz erzeugen können.

Für die Analyse der Einzelhandelsstruktur der Marktgemeinde Goldbach wird grundsätzlich eine **Differenzierung der Versorgungsstruktur nach zwei Kategorien** zugrunde gelegt:

Tabelle 6: Kriterien des Zentrenkonzeptes

Definition	Anforderungen
Ortskern (Hauptzentrum)	▪ städtebaulich integrierte Geschäftslage der Ortsmitte ▪ Schwerpunkt der Versorgungsstruktur mit vielfältigem privaten und öffentlichen Dienstleistungsangebot ▪ Güter und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, u. a. Lebensmittel-SB-Märkte als Magnetbetriebe ▪ Mindeststandard: 4 Betriebe / ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, davon ein größerer Lebensmittelanbieter ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bus
Fortsetzung nächste Seite	

Fortsetzung nächste Seite	
Definition	Anforderungen
dezentraler Agglomerationsbereich	▪ städtebaulich nicht integriert, Lage am Rand der Siedlungsstruktur ▪ gesamtgemeindliche, z. T. übergemeindliche Versorgungsfunktionen ▪ keine ergänzenden öffentlichen Einrichtungen, wenige private Dienstleistungen ▪ auf wenige Branchen des überwiegend großflächigen Einzelhandels spezialisierte dezentrale Geschäftslage ▪ Mindeststandard: 4 Betriebe / ca. 2.000 m² Verkaufsfläche
Quelle: GMA-Darstellung 2009	

Zur Sicherstellung von ökonomisch und städtebaulich tragfähigen Versorgungsstrukturen wird unter Berücksichtigung der Größe und Siedlungsstruktur der Marktgemeinde Goldbach als Untergrenze für die Weiterentwicklung von städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine Mindestzahl von vier Einzelhandelsbetrieben und eine Mindestfläche von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, gleichbedeutend ca. 2.000 m² Geschossfläche, angesetzt. Unterhalb der aufgeführten Schwellenwerte sind aus gutachterlicher Sicht die Mindeststandards für funktionsfähige Versorgungsstrukturen nicht gewährleistet.

Bei Anwendung der v. g. Prüfkriterien sind in der Marktgemeinde Goldbach das **innerörtliche Hauptzentrum** und zwei **dezentrale Agglomerationsbereiche des großflächigen Einzelhandels** (Admira- und Aschaff-Center) abzugrenzen. Weitere Ortsteil- / Nahversorgungszentren sind in der Marktgemeinde Goldbach nicht vorhanden (vgl. Tabelle 7).

Der Ortskern wird durch einen differenzierten, überwiegend kleinteiligen Geschäftsbesatz entlang der Aschaffenburg Straße und der angrenzenden Seitenstraßen geprägt. Wichtige Magnetfunktionen übernehmen die in westlicher Randlage gelegenen Lebensmittel-SB-Märkte.

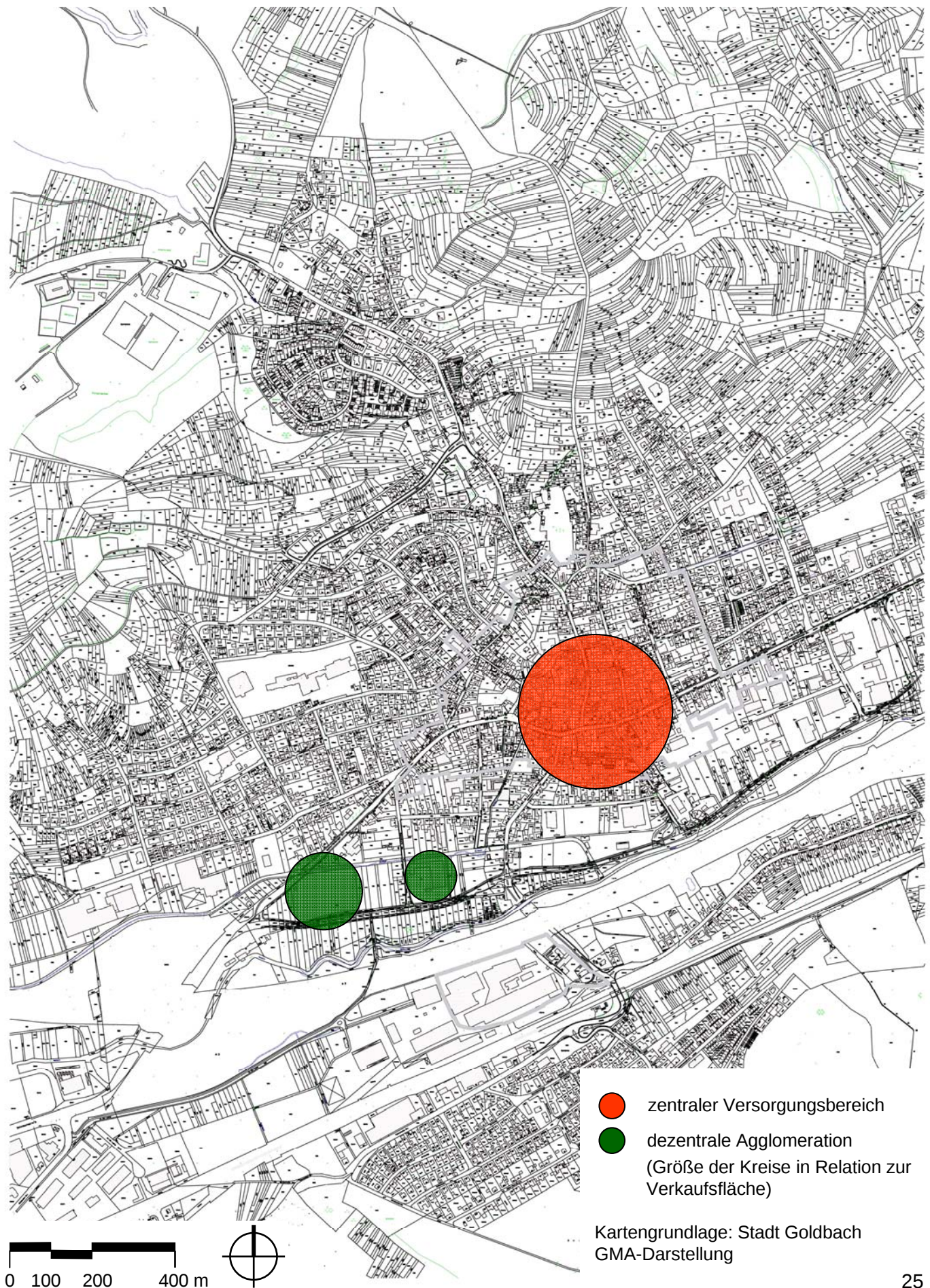
Tabelle 7: Zentrenstruktur in der Marktgemeinde Goldbach

zentraler Versorgungsbe- reich (ZVB) / dezentrale Ag- glomeration (S)	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
ZVB Ortskern	48	63,1	7.310	46,0	30,6	55,7
S Admira-Center	7	9,2	3.930	24,8	13,1	23,8
S Aschaff-Center	4	5,3	2.380	15,0	6,1	11,1
Streulagen	17	22,4	2.250	14,2	5,2	9,4
Marktgemeinde Goldbach gesamt	76	100,0	15.870	100,0	55,0	100,0
Quelle: GMA-Bestandserhebung, Oktober 2009						

An den Ergänzungsstandorten Admira- und Aschaff-Center sind überwiegend größere Betriebe der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Spielwaren, Bekleidung und Haushaltswaren / Geschenkartikel ansässig. Ein Leistungsaustausch zwischen dem Ortskern und den peripher gelegenen Einkaufszentren findet aufgrund der räumlichen Entfernung von ca. 250 m nur in eingeschränktem Umfang statt. Auch fußläufige Verbundeffekte zwischen den Einkaufszentren sind infolge der baustrukturellen und der verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben, so dass sie als funktional eigenständige Einkaufsstandorte zu bewerten sind. Die Einkaufszentren weisen erhebliche Angebotsüberschneidungen mit dem Ortskernangebot im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich auf, so dass die peripheren Ergänzungsstandorte als Wettbewerbsstandorte des zentralen Versorgungsbereichs fungieren.¹

¹ vgl. Karte 1: Zentrenstruktur

Karte 1: Zentrenstruktur



7. Zentraler Versorgungsbereiche und dezentrale Agglomerationsbereiche

7.1 Nutzungsstruktur des Ortskerns Goldbach (zentraler Versorgungsbereich)

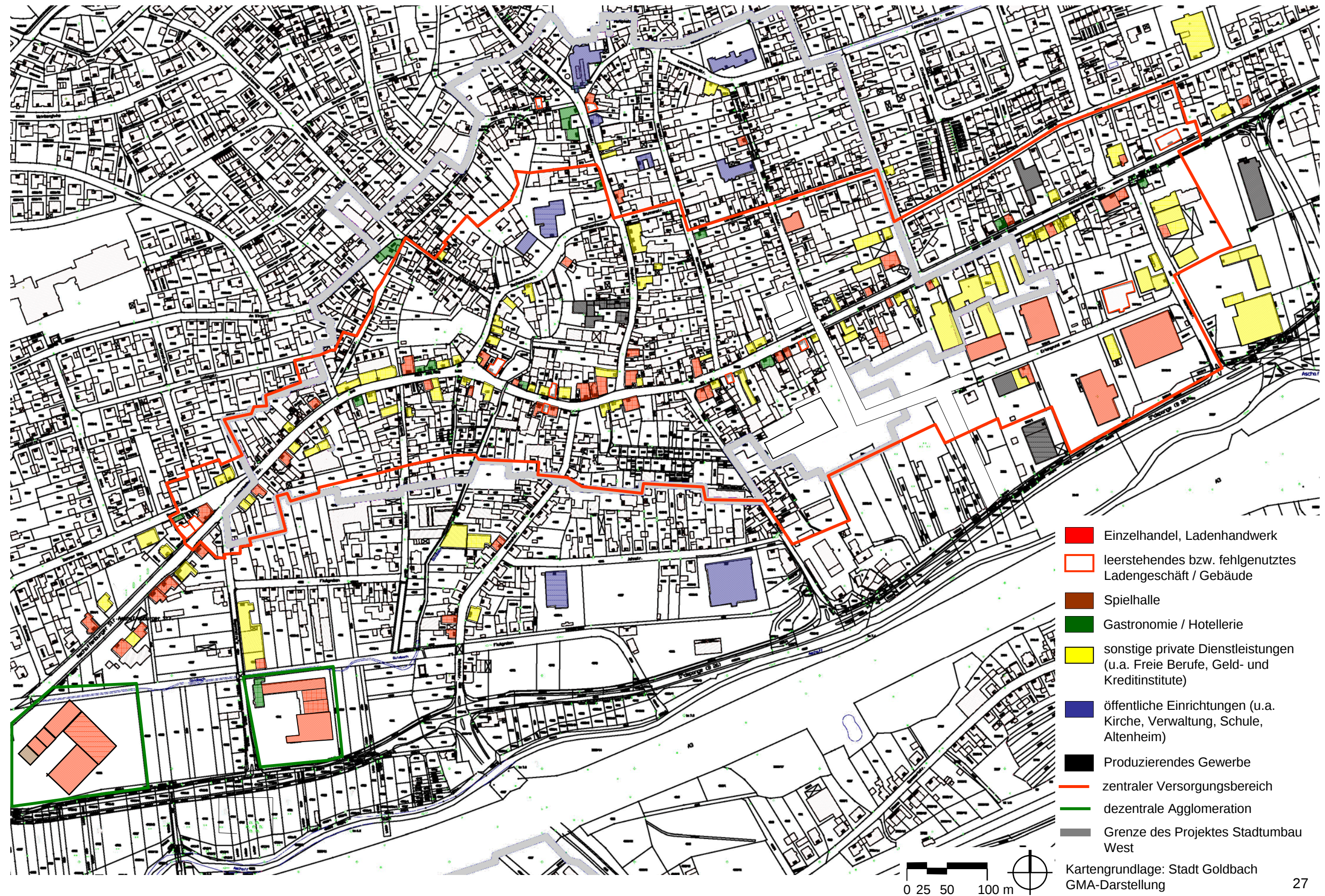
Der Goldbacher Ortskern stellt den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Gemeinde dar. Das Ortszentrum ist als Hauptfunktionsbereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur einzuschätzen, obgleich sich in den letzten Jahren durch dezentrale Ansiedlungen größerer Fachmärkte die Einzelhandelsbedeutung der Ortsmitte verringert hat.

Unter Berücksichtigung der Standortmerkmale des Ortskerns Goldbach im Hinblick auf die Bebauungsdichte, die räumliche Konzentration der Versorgungseinrichtungen und die ortsbildprägende Bebauung stellt der **Ortskern den wichtigsten Versorgungsschwerpunkt** der Gemeinde dar. Im Hinblick auf die räumliche Gliederung, die Nutzungsdichte und Angebotsvielfalt verfügt der Ortskern Goldbach über folgende Merkmale:¹

- Das innerörtliche Versorgungszentrum erstreckt sich entlang der Aschaffener Straße zwischen der Einmündung Dammer Weg / Bayernstraße im Westen und Aschaffstraße im Osten. Im Norden stellen die Luitpoldstraße, die Brunnenstraße die Straßenzüge Sachsenhausen und Am Wingert die Grenze dar, im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der Bebauung entlang der Aschaffener Straße und umfasst die ansässigen Betriebe im Bereich Erlengrund.
- Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Ortsmitte umfasst die wesentlichen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen des Grundzentrums (faktische Prägung). Hierzu zählen insbesondere die Lebensmittel-SB-Märkte im Bereich Erlengrund sowie eine Mischung kleinstrukturierter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie gastgewerblicher Betriebe entlang der Hauptfunktionsachse der Aschaffener Straße. Die Abgrenzung entspricht damit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005, da keine wesentlichen räumlichen Veränderungen in der Ortskernstruktur eingetreten sind.

¹ vgl. Karte 2: Nutzungsstruktur Ortskern

Karte 2: Nutzungsstruktur Ortskern Goldbach (Erdgeschossnutzung)



- Die privaten Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte werden durch eine Reihe öffentlicher Einrichtungen ergänzt, hierzu zählen insbesondere Rathaus / Polizei.
- Das Versorgungszentrum erstreckt sich auf einer Länge von ca. 1.200 m und überschreitet damit erheblich die Ausdehnung eines fußläufig erlebbaren Geschäfts- und Dienstleistungszentrums in einem Grundzentrum, die mit maximal 500 m anzusetzen ist. Unter städtebaulichen Aspekten ist der Einzelhandelsbesatz als Streubesatz zu charakterisieren, der keine für einen geschichtlich gewachsenen Ortskern typische Kompaktheit aufweist. Dementsprechend ist nur eine eingeschränkte Frequenz- und Verbundwirkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorgegeben. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe befinden sich in Randlagen des Versorgungszentrums, so dass sie nur eingeschränkt Magnetfunktionen für die Versorgungseinrichtungen entlang der Aschaffener Straße übernehmen können. Diese Einschätzung gilt auch nach der erfolgten Verbesserung der Anbindung des Standortverbundes Rewe und Aldi über den Straßenzug Erlengrund an die Aschaffener Straße.
- Eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches nach Süden bzw. Südwesten, um die neuen Einzelhandelsgroßprojekte an der Umgehungsstraße einzubeziehen, erscheint aufgrund der fehlenden nutzungsstrukturellen Verbindung und der Entfernung zum Ortskern als nicht sachgerecht. Die Einkaufszentren Admira und Aschaff-Center sind als eigenständige Einzelhandelsstandorte zu bewerten, die keine nennenswerten Verbundeffekte mit dem innerörtlichen Geschäftsbereich im Rahmen des fußläufigen Einkaufsverkehrs generieren. Aufgrund der Lage an der Südspange sind sie überwiegend auf Pkw-Kunden ausgerichtet, ohne dass sich die Standorte sinnvoll in die Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Marktgemeinde einordnen. Auch die ökonomischen Faktoren lassen erkennen, dass die angesiedelten Betriebe aufgrund der Sortimentsstruktur und Dimensionierung übergemeindliche Versorgungsfunktionen übernehmen, die auf die Lage an der Bundesstraße 26 zurückzuführen sind.
- Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns wurden zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (Stand: Oktober 2009) 8 Ladenleerstände ermittelt. Im Verhältnis zu den gegenwärtig genutzten 48 Betriebsstätten des Einzelhandels / des Ladenhandwerks im innerörtlichen Versorgungszentrum liegt die Leerstandsquote mit ca. 17 % auf einem überdurchschnittlichen Niveau, so dass deutliche Anzeichen einer wirtschaftlichen Erosion in der Einzelhandelsstruktur zu

erkennen sind.¹ Die Leerstände entfallen in erster Linie auf kleine Ladeneinheiten, so dass die baustrukturellen Rahmenbedingungen der Objekte nach gutachterlicher Einschätzung die Hauptursache der Leerstände darstellen.

- Der Bereich Erlengrund wird zukünftig durch einen ortsansässigen Baustoffhandel, eine Tankstelle und gewerbliche Betriebe belegt. Durch den Straßendurchstich ist eine direkte Anbindung an die Aschaffenburg Straße geschaffen worden, so dass dem Standortbereich eine hohe Eignung zur Ansiedlung frequenzstarker Magnetbetriebe mit zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den Ortskern zukommt.
- Im Hinblick auf die Verkehrssituation der Ortsmitte ist hervorzuheben, dass durch die Ableitung des Durchgangsverkehrs über die südlich den Ortskern tangierende B 26 und durch verkehrsberuhigende Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Aschaffenburg Straße eine **zufriedenstellende Verkehrsqualität** erreicht worden ist. Im Zusammenhang mit der geringen Nutzungsintensität des Einzelhandels und ergänzender privater Dienstleistungen wirft auch der Ziel- und Quellverkehr der Ortsmitte nach gutachterlicher Einschätzung keine gravierenden Verkehrsprobleme auf, so dass im Hinblick auf die Verkehrsemissionen und die Verkehrssicherheit eine standortangemessene Aufenthaltsqualität gegeben ist.

7.2 Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs

Dem gutachterlicherseits abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Goldbach sind insgesamt 48 Einzelhandelsbetriebe (ca. 63 % der Betriebe in der Marktgemeinde Goldbach) mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.310 m² (ca. 46 % der Gesamtverkaufsfläche) und einer Umsatzleistung von ca. 30,6 Mio. € (ca. 56 % des Gesamtumsatzes) zugeordnet (vgl. Tabelle 8). Der zentrale Versorgungsbereich des Ortskerns bildet damit den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Einkaufsbereich der Marktgemeinde Goldbach, der in Bezug auf die Zahl der Betriebe, die Sortimentsschwerpunkte und die Ausstrahlungskraft gesamtgemeindliche und z. T. übergemeindliche Versorgungsfunktionen wahrnimmt.

¹ Nach GMA-Erfahrungswerten ist bei einer Leerstandsquote von bis zu 10 % von einer „normalen“ Geschäftsfluktuation auszugehen.

Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns

Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %*	in m ²	in %*	in Mio. €	in %*
Nahrungs- und Genussmittel	19	61,3	4.400	57,0	17,9	56,8
Gesundheit, Körperpflege	5	83,3	420	57,5	5,9	81,9
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren	6	60,0	560	25,6	1,2	30,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	60,0	900	31,5	1,7	26,2
Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtungen	5	55,5	330	25,2	0,5	22,7
Sonstiger Einzelhandel	7	70,0	700	66,0	3,4	91,9
Konsumgüter	29	64,4	2.910	35,7	12,7	54,0
Einzelhandelswaren gesamt	48	63,2	7.310	46,1	30,6	55,6
* der Gesamtausstattung der Marktgemeinde Goldbach						
Quelle: GMA-Bestandserhebung, Oktober 2009						

Sortimentsschwerpunkte des innerörtlichen Angebotes liegen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Bücher, Schreibwaren, Schuhe, Sportartikel, Foto, Bau- und Heimwerkerbedarf, Optik sowie Uhren, Schmuck, deren strukturprägende Betriebe dem Ortskern zugeordnet sind. Bei Bekleidung, Spielwaren und Haushaltswaren / Geschenkartikel befindet sich der flächen- und umsatzbezogene Angebotsschwerpunkt der Marktgemeinde an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, so dass mit den beiden neuen Einkaufszentren Einzelhandelsschwerpunkte geschaffen wurden, die in Wettbewerb zum Angebot des Hauptgeschäftsbereichs im Ortskern getreten sind.

Die Entwicklung des innerörtlichen Einzelhandels seit 2005 lässt eine marktübliche Fluktuation erkennen, städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne einer nachhaltigen Verschlechterung der Angebotssituation bzw. vermehrter Leerstandsbildung sind jedoch nicht ablesbar. Im Zeitraum 2005 – 2009 konnte die Einzelhandelsausstattung um 8 Betriebe, ca. 100 m² Verkaufsfläche und ca. 0,1 Mio. € (nominal) erweitert werden. Damit wird deutlich, dass der Ortskern insbesondere im kleinteiligen Einzelhandel seine Position leicht ausbauen konnte. Die frequenz- und umsatzstarken Großbetriebe wurden hingegen an peripheren Standorten angesiedelt, die im Rahmen des fußläufigen Einkaufsverkehrs ihre Frequenz nicht in nennenswertem Umfang an die innerstädtischen Betriebe abgeben.

Sortimentsbezogen ist ein Angebotszuwachs bei Blumen, Pflanzen, Büchern, Schreibwaren, Schuhen, Computern sowie Uhren / Schmuck festzustellen, während das Einzelhandelsangebot insbesondere bei Drogeriewaren, Fotoartikeln, Möbeln und Küchen zurückgegangen ist.

Tabelle 9: Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns im Zeitvergleich

Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	2009			2005		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	19	4.400	17,9	15	4.440	22,9
Gesundheit, Körperpflege	5	420	5,9	5	490	2,8
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren	6	560	1,2	5	350	0,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	900	1,7	5	615	1,3
Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtungen	5	330	0,5	4	610	0,8
Sonstiger Einzelhandel	7	700	3,4	6	705	1,8
Konsumgüter	29	2.910	12,7	25	2.770	7,6
Einzelhandelswaren gesamt	48	7.310	30,6	40	7.210	30,5
* der Gesamtausstattung der Marktgemeinde Goldbach						
Quelle: GMA-Bestandserhebungen, Oktober 2009 / Juni 2005						

Aufbauend auf den vorstehend aufgeführten Analyseergebnissen und Bewertungen wird nachfolgend ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung des innerörtlichen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums vorgelegt. Im Spannungsverhältnis zu den dezentralen Einzelhandelsschwerpunkten Admira- und Aschaff-Center geht es darum, den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns als Versorgungsschwerpunkt der öffentlichen und privaten Infrastruktur zu sichern und durch entsprechende planerische Rahmensetzungen Einzelhandelsinvestitionen in der Ortsmitte zu initiieren.

7.3 Nutzungsstruktur und Einzelhandelsausstattung der dezentralen Agglomerationsstandorte Admira- und Aschaff-Center

Mit der Ansiedlung der Einkaufszentren Admira- und Aschaff-Center an der Südspange wurden innerhalb der Goldbacher Ortslage zwei dezentrale Geschäftsbereiche entwickelt, die aufgrund der Verkaufsflächenausstattung, des Branchenmixes und der günstigen Pkw-Erschließung eine hohe Anziehungskraft auf die Kunden des Gemeinde- und Umlandbereichs der Marktgemeinde Goldbach ausüben.

Im Hinblick auf die Standortsituation sind folgende Merkmale von Bedeutung:¹

- Die Einkaufszentren befinden sich ca. 250 m südwestlich bzw. südlich des Goldbacher Ortskerns, dessen zentraler Versorgungsbereich nach gutachterlicher Einschätzung in Höhe des Einmündungsbereichs Aschaffener Straße / Dammer Weg / Bayernstraße zu begrenzen ist. Die Standortvorteile der Einzelhandelschwerpunkte beruhen im Wesentlichen auf der günstigen Verkehrserschließung der Südspange / Bundesstraße 26.
- Die Agglomerationsbereiche befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m zueinander und in bau- und versorgungsstrukturell isolierten Lagen, so dass Pkw-Kunden die Einkaufszentren gezielt aufsuchen, ohne dass sich in nennenswertem Umfang fußläufige Verbundeffekte zwischen den beiden Großprojekten entwickeln.
- Mit vorgelagerten, ebenerdigen Parkplätzen bieten beide Geschäftsgebäude mit sieben bzw. vier Fachmärkten / -geschäften eine aus Verbrauchersicht attraktive Mischung unterschiedlicher Einzelhandelssortimente, die sowohl dem kurz- als auch dem mittelfristigen Bedarf zuzurechnen sind.² Insbesondere die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente führen zu einer unmittelbaren Konkurrenzwirkung im Spannungsverhältnis zum innerörtlichen Versorgungszentrum.
- Die Einkaufszentren weisen eine kompakte Baustruktur auf, so dass unter den Aspekten des Flächenverbrauchs und der Bündelung von Angeboten bzw. Ver-

¹ vgl. Karte 5, Nutzungsstruktur Ortskern, ebenda

² Die Angebotsstruktur wird durch Fachmärkte der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Spielwaren, Bekleidung und Haushaltswaren / Geschenkartikel geprägt.

kehrswegen eine sinnvolle Konzentration von Fachmärkten vorliegt. Die räumliche Trennung der beiden Center ist jedoch von Nachteil, da sie vom Kunden gezielt aufgesucht werden müssen, da keine funktionsfähige Fußwegverbindung besteht.

- Die Agglomerationsbereiche Admira- und Aschaff-Center besitzen nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund ihrer Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in den Marktgemeinden Goldbach und Hösbach sowie in den angrenzenden Stadtteilen von Aschaffenburg. Gleichwohl gilt die Einschätzung, dass die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente die Entwicklungschancen des Ortskerns von Goldbach in den betroffenen Bedarfsbereichen erheblich eingeschränkt haben.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Struktur- und Standortmerkmale der dezentralen Agglomerationsbereiche Admira- und Aschaff-Center wird eine Überprüfung der bisherigen bauleitplanerischen Rahmensetzungen für die Weiterentwicklung des Standortes empfohlen, um den Bestand und die Weiterentwicklung des innerörtlichen Versorgungszentrums zu sichern und zugleich eine städtebaulich verträgliche Ergänzungsfunktion der Agglomerationsstandorte zu gewährleisten.

III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Goldbach

1. Die Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2020

1.1 Umsatzerwartung bis zum Jahr 2020

Als Rahmenbedingungen für die Abschätzung der Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Goldbach sind zum einen die Bevölkerungsentwicklung und die daraus resultierende stagnierende Kaufkraftentwicklung zu berücksichtigen. Zum anderen stellt die angebotsbezogene Wettbewerbssituation eine wichtige Determinante dar.

Mit den in den letzten Jahren vorgenommenen Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere der Einkaufszentren Admira- und Aschaff-Center, konnte eine erhebliche Angebotsergänzung in der Marktgemeinde Goldbach realisiert werden, die insbesondere den Kaufkraftzufluss nach Goldbach erhöht hat. Gleichzeitig wird auch in stärkerem Umfang Kaufkraft der Goldbacher Bevölkerung gebunden, die für Angebotsergänzungen innerhalb des Ortskernes nicht mehr zur Verfügung steht.

Der in der Vorläuferstudie für das Jahr 2015 ermittelte Zusatzbedarf von ca. 3.930 m² Verkaufsfläche gegenüber der Ausstattung im Jahre 2005 wurde mit den realisierten Ansiedlungen deutlich überschritten, insbesondere in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren sowie Bekleidung. Gleichzeitig konnte jedoch auch der Umsatz mit auswärtigen Kunden durch die neuen Angebote erheblich gesteigert werden.

Die folgende Umsatzprognose für den Einzelhandel in der Marktgemeinde Goldbach basiert auf der aktuellen Einzelhandelssituation und trifft Annahmen zu den erreichbaren Marktanteilen für den Prognosezeitraum bis 2020. Die im Rahmen einer modellhaften Betrachtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung ermittelten Umsätze und Verkaufsflächen sind als Orientierungswerte für eine wirtschaftlich tragfähige und strukturverträgliche Einzelhandelsentwicklung der Marktgemeinde zu bewerten.

Unter der Prämisse, dass der Einzelhandel in der Marktgemeinde Goldbach seine Versorgungsbedeutung für die Verbraucher der Gemeinde und des Umlandes durch Verbes-

serung der Angebotsstruktur in einzelnen Sortimenten, des Branchenmixes und durch absatzpolitische Maßnahmen bis zum Jahre 2020 noch leicht ausbauen kann, ist ein Umsatzvolumen von ca. 60,3 Mio. € (zu aktuellen Preisen) im Jahre 2020 zu erwarten. Diese Annahme findet sich in einer **Erhöhung der angesetzten Marktanteile um durchschnittlich ca. 7 %** wieder. Gleichzeitig wird unterstellt, dass die Einkaufsattraktivität der Gemeinde dadurch auch für die auswärtige Verbraucher erhöht wird, so dass der Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden um ca. 7 % gesteigert werden kann, ohne dass dadurch die grundzentralen Versorgungsfunktionen erheblich überschritten werden. Die Berechnungsformel lautet somit:

Erweiterte Marktanteile x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss = Umsatzvolumen 2020

Goldbach	ca. 66 % von ca. 54,6 Mio. €	=	ca. 36,0 Mio. €
Kaufkraftzufluss		=	ca. 24,3 Mio. €
Umsatz gesamt		=	ca. 60,3 Mio. €

Dies entspricht einer Umsatzsteigerung um ca. 5,3 Mio. €, gleichbedeutend einem Anstieg um ca. 10 % gegenüber dem Basisjahr.

1.2 Der zusätzliche Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020

Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der prognostizierten Umsatzerwartung unter Verwendung von durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivitätswerten des leistungsfähigen Einzelhandels errechnet (im Durchschnitt ca. 3.400 – 3.500 € je m² Verkaufsfläche).

Stellt man der ermittelten Umsatzleistung im Jahre 2020 die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so errechnet sich bei der unterstellten dynamischen Einzelhandelsentwicklung eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 1.700 m², gleichbedeutend einer Steigerungsrate von ca. 11 % gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Basisjahr.

Aus der Modellrechnung wird deutlich, dass die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale in der Verkaufsflächenausstattung eine Erweiterung der Versorgungsbedeutung durch eine stärkere Kaufkraftbindung voraussetzt. Ansonsten ist ein Rückgang der Flächenpro-

duktivität der ansässigen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten, so dass Betriebsschließungen nicht auszuschließen sind.

Aus Gründen der Wettbewerbsfreiheit gilt unter dem Vorbehalt der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung der Planungsgrundsatz, dass Einzelhandelsentwicklungen in integrierten Lagen der Marktgemeinde Goldbach ohne Einschränkungen möglich sein sollen. Steuernde Eingriffe sind aus gutachterlicher Sicht nur im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten notwendig. Neuansiedlungen in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns sollten unter Beachtung städtebaulicher Erfordernisse grundsätzlich ohne Flächenbeschränkungen ermöglicht werden, sie können allerdings ggf. zu Umverteilungseffekten bei ansässigen Betrieben führen. Eine bauplanungsrechtliche **Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird dagegen für dezentrale Standorte** für notwendig erachtet, um negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden.

Die angegebene Größenordnung gilt als grober Orientierungswert für die künftige Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes. Da im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich nicht in den Wettbewerb eingegriffen werden soll, ist eine unmittelbare Übertragung der Verkaufsflächenempfehlungen in Planungsrecht nicht möglich. Im Rahmen der Marktmechanismen des Wettbewerbs kann die Marktgemeinde Goldbach lediglich in begrenztem Maße Einfluss auf die Verkaufsflächenentwicklung ausüben, indem die Investitionstätigkeit auf städtebaulich integrierte Standorte gelenkt und dezentrale Standorte für die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten gesperrt werden.

2. Branchenkonzept / Standortempfehlungen

Zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Marktgemeinde Goldbach werden im Rahmen der Komplettierung der Verkaufsflächenausstattung, aufbauend auf der v. g. Modellrechnung die in Tabelle 10 aufgeführten Ergänzungen vorgeschlagen. Aus gutachterlicher Sicht wird der zugrunde gelegte Ausbau der Versorgungsbedeutung als wirtschaftlich rentabel und versorgungsstrukturell wünschenswert bewertet, um die Versorgungsbedeutung des Grundzentrums Goldbach zu sichern und auszubauen. Im Rahmen

einer offensiven, zentralitätsstärkenden Strategie sollte die Einzelhandelsentwicklung auf eine Expansion der Verkaufsfläche um insgesamt ca. 1.700 m² bis zum Jahre 2020 mit entsprechenden Sortimentsergänzungen ausgerichtet werden.

Tabelle 10: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2020 nach Standortlagen (Modellrechnungen)

Standort	Versorgungszentrum Ortskern	dezentrale Standorte	gesamt
Sortiment	Verkaufsflächenzusatzbedarf* in m ²		
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	100
Gesundheit, Körperpflege	50	-	50
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	50	-	50
Bücher, Schreib- und Spielwaren	-	-	-
Bekleidung, Schuhe, Sport	100	-	100
Elektrowaren	150	-	150
Hausrat, Möbel, Einrichtung	300	-	300
Sonstiger Einzelhandel	-	950	950
Einzelhandel gesamt	750	950	1.700
* Verkaufsflächenzusatzbedarf gegenüber Bestand im Oktober 2009			
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

Die Differenzierung des Ergänzungsbedarfs nach Sortimenten macht deutlich, dass bei einer Reihe von Sortimenten nur noch Arrondierungspotenziale gegeben sind, da die grundzentralen Versorgungsfunktionen bereits weitgehend ausgeschöpft sind. Größere Entwicklungspotenziale bestehen nur noch in den Bereichen Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtung sowie im Bau- und Heimwerkerbedarf, ohne dass ein erheblicher Verdrängungswettbewerb bei bestehenden Betrieben ausgelöst wird.¹ Im Rahmen der Bauleitplanung sollte sich die Standortplanung der Marktgemeinde Goldbach dabei an der Zentrenrelevanz der Sortimente orientieren (vgl. hierzu Sortimentsliste der Marktgemeinde Goldbach).

¹ Die Ergänzungsflächen beziehen sich auf die Verkaufsflächenausstattung zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2009. Die ggf. durch Betriebsaufgabe nach Abschluss der Erhebung frei gewordenen Verkaufsflächen können somit grundsätzlich dem errechneten Flächenzusatzbedarf hinzugefügt werden. Andererseits sind ggf. zwischenzeitlich durch Betriebsansiedlungen bzw. -vergrößerungen hinzugewonnene Verkaufsflächen abzuziehen.

Für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf sowie Bekleidung, Schuhe, Sport sind aufgrund der umfangreichen Ausstattung modellhaft nur noch geringe Zusatzflächen zu ermitteln, die im Wesentlichen der Bestandssicherung bestehender Betriebe dienen können. Zusätzliche Ansiedlungen innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sind jedoch auch über dieses ermittelte Zusatzkontingent sinnvoll, um das Ungleichgewicht zwischen dem innerörtlichen, städtebaulich integrierten und den dezentralen, auf den Pkw-Kunden ausgerichteten Standorten auszugleichen.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist in Ergänzung zu den v. g. Verkaufsflächenerweiterungen auch eine Verbesserung der Warenpräsentation und der betrieblichen Leistungsfähigkeit in einzelnen Sortimentsbereichen notwendig, um die Versorgungsqualität für die Bevölkerung zu verbessern und die Einkaufsorientierung der Verbraucher auf die Marktgemeinde Goldbach zu festigen.

Bei dem vorstehend erläuterten Branchenmixkonzept für das Jahr 2020 handelt es sich um eine Modellrechnung, die ökonomische Orientierungswerte für die künftige Verkaufsflächenentwicklung aufzeigt. Im Rahmen einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung wird der Marktgemeinde Goldbach empfohlen, die künftige **Einzelhandelsentwicklung** bei **kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern soweit wie möglich auf den städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereich** des Ortskerns zu **lenken**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die stadtplanerischen Steuerungsinstrumente sich im Wesentlichen auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beschränken, so dass bei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ausnahmefällen durch bauleitplanerische Restriktionen Einfluss auf die Ansiedlungspolitik des Einzelhandels ausgeübt werden kann. Als wesentliches Kriterium für die Weiterentwicklung des gewachsenen Versorgungszentrums des Goldbacher Ortskerns sind die Aspekte der städtebaulichen Kompaktheit und der Nutzungsvielfalt bzw. -dichte anzusehen, so dass nachfolgend der zentrale Versorgungsbereich des Ortskernes in den Mittelpunkt der Betrachtung gestellt wird.

Im Hinblick auf die **Einzelhandels- und Standortentwicklung an dezentralen Standorten** der Marktgemeinde Goldbach sind grundsätzlich keine bauleitplanerischen Restriktionen erforderlich, so weit es sich um Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- /

zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Gleichwohl wird zu bedenken gegeben, dass im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer Minimierung von Verkehrswegen und zur Schaffung überschaubarer Einzelhandelsstrukturen eine Angebotsbündelung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten sinnvoll erscheint. Unter Berücksichtigung der nutzungsstrukturellen Vorprägung wird eine Angebotsergänzung und -verdichtung im Bereich der Südspange durch Betriebe **mit nicht innenstadtprägenden Sortimenten** vorgeschlagen.

3. Standortkonzept

3.1 Planungsgrundlagen und -ziele

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Marktgemeinde Goldbach wird das vorliegende Einzelhandelskonzept empfohlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

Als wesentliche **städtebauliche Zielsetzungen** des Einzelhandelskonzeptes sind zu nennen:

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Marktgemeinde Goldbach nach städtebaulichen Kriterien,
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt der Marktgemeinde Goldbach,
- Stabilisierung und Attraktivierung des innerörtlichen Versorgungszentrums Goldbach als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Grundzentrums,
- Beschränkung der Weiterentwicklung der dezentralen Lagen entlang der Südspange auf den nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Einzelhandel.

Im Rahmen einer nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Marktgemeinde Goldbach sind standortbezogene

Beschränkungen bzw. Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen erforderlich, um das innerörtliche Versorgungszentrum zu sichern und auszubauen.

Grundsätzlich kommen an dezentralen Standorten verschiedene Stufen zur Beschränkung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sortimente des großflächigen Einzelhandels,
- grundsätzlicher Ausschluss des Einzelhandels mit den v. g. Sortimenten,
- genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Die Zentren- und Standortstruktur der Marktgemeinde Goldbach stellt sich wie folgt dar:

- **Zentraler Versorgungsbereich:** Als sog. zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6, i. V. m. § 34 Abs. 3 BauGB ist der Ortskern von Goldbach zu definieren (vgl. nachfolgendes Kapitel).
- **Streulagen / Nebenlagen:** Darüber hinaus sind in der Marktgemeinde Goldbach in verschiedenen Streu- und Nebenlagen Einzelhandelsbetriebe ansässig, wobei diese keine funktionale und städtebauliche Zuordnung zu dem zentralen Versorgungsbereich bzw. einem sonstigen zusammenhängenden Geschäftsbereich besitzen und demgemäß als Solitärstandorte zu bewerten sind.
- **Dezentrale Lagen:** Eine Reihe größerer Betriebe ist an dezentralen, überwiegend autokundenorientierten Standorten ansässig, wobei die Standorte an der Südspitze die größte Einzelhandelsbedeutung besitzen.

Im Folgenden werden auf Grundlage der oben genannten Zentren- bzw. Standortstrukturen der Marktgemeinde Goldbach folgende standortbezogene Empfehlungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung ausgesprochen:

- Der **zentrale Versorgungsbereich im Ortskern Goldbach** verfügt über eine gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung. Zum Erhalt seiner Attraktivität und Versorgungsbedeutung sollten hier generell keine Restriktionen für Einzelhandelsneuansiedlungen bzw. Erweiterungen vorgenommen werden, soweit die raumord-

nerischen Funktionszuweisungen für das Grundzentrum und die Interessen der benachbarten Kommunen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass sowohl Betriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Allgemeinen zulässig sein sollten.

- An **Streu- und Nebenlagen** ist grundsätzlich die Ansiedlung von Betrieben bis zur Grenze der Großflächigkeit (= 800 m² Verkaufsfläche) sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment möglich. Wie bereits erwähnt, sollte aber zur Sicherung der Versorgungsbedeutung des innerörtlichen Versorgungszentrums die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Vorrang haben.
- An den **dezentralen Standortlagen** sollte die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment – im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich – vollständig ausgeschlossen werden. Dagegen ist die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in dieser Lagekategorie grundsätzlich zulässig bzw. wünschenswert. Hierzu wird allerdings eine Konzentration auf die bereits bestehenden Standorte an der Südspange empfohlen, um einer weiteren Zersplitterung des Geschäftsbesatzes entgegenzuwirken.

3.2 Entwicklungsbereich Ortskern

Aufbauend auf der Analyse und Bewertung der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur wird folgendes **Konzept zur Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Goldbach** als Planungsgrundlage der Gemeinde zur Diskussion gestellt:

- Unter Berücksichtigung der ökonomischen und ortsstrukturellen Rahmenbedingungen der Marktgemeinde Goldbach sind der Gemeinde in einem überschaubaren Entwicklungszeitraum nur noch eingeschränkte Chancen beizumessen, in einem moderaten Umfang eine Angebots- und Verkaufsflächenerweiterung des Ortskerns vorzunehmen. Daher bedarf es einerseits restriktiver planungsrechtlicher Rahmensetzungen außerhalb des innerörtlichen Versorgungszentrums und andererseits einer Angebotsplanung in der Ortsmitte.

- Für den kartografisch dokumentierten zentralen Versorgungsbereich als Entwicklungsbereich des Ortszentrums ist sowohl eine Komplettierung des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes als auch die Ansiedlung größerer bzw. großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wünschenswert, damit die Angebotsvielfalt und Ausstrahlungskraft des innerörtlichen Versorgungszentrums verbessert wird. Nur durch eine Erhöhung des Kundenverkehrs und eine Intensivierung fußläufiger Verbundeffekte erscheint es mittel- und langfristig möglich, die vorhandene Versorgungsstruktur in der Ortsmitte im Bestand zu sichern.
- Die vorgeschlagene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung der Marktgemeinde Goldbach heranzuziehen, damit eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugunsten des innerörtlichen Versorgungszentrums erreicht wird. Ungeachtet dieser Empfehlung sollte auch Betrieben außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen einer **Bestandssicherung** eine betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.
- Die gutachterlicherseits vorgeschlagene Sicherung des innerörtlichen Versorgungszentrums kann im Spannungsverhältnis zu dezentralen Ansiedlungsstandorten nur dann gelingen, wenn die bauleitplanerischen Steuerungsinstrumente genutzt werden, um die Ansiedlungsmöglichkeiten des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des abgegrenzten Ortskernbereichs einzuschränken. Diese Empfehlung gilt sowohl im Hinblick auf die **Rechtssicherheit der Bauleitplanung** als auch zur Erzielung der notwendigen **Planungssicherheit für Investoren / Betreiber** zur Realisierung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe im Ortskern Goldbach.

Der bundesweit anhaltende Bedeutungsverlust inhabergeführter Einzelhandelsfachgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe lässt es sinnvoll erscheinen, dass die Marktgemeinde Goldbach Ansiedlungsmöglichkeiten für größere Einzelhandelsbetriebe im Ortskern anbietet, damit eine bedarfsgerechte Versorgung der wachsenden Wohnbevölkerung gesichert und ein wirtschaftlich vitales Versorgungszentrum im Ortskern bereitgestellt werden kann (vgl. nachfolgendes Kapitel Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels).

3.3 Agglomerationsstandorte an der Südspange

Die beiden Agglomerationsstandorte an der **Südspange** sind unter Anlegung gewerbeplanerischer Prüfkriterien als siedlungsstrukturell und städtebaulich nicht integriert zu bewerten. Für die Weiterentwicklung werden daher folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Vor dem Hintergrund des eingeschränkten ökonomischen Entwicklungsspielraums, der künftig für die Weiterentwicklung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktionen der Marktgemeinde Goldbach zur Verfügung steht, wird grundsätzlich empfohlen, keinen zusätzlichen Agglomerationsstandort des großflächigen Einzelhandels im Gemeindegebiet auszuweisen. Die Gemeinde verfügt bereits über eine Reihe dezentraler, größerer Einzelhandelsbetriebe, so dass das Ungleichgewicht in der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung zwischen den dezentralen Standorten und der Ortsmitte verfestigt würde, wenn zusätzliche Betriebe an den dezentral gelegenen Standorten konzentriert würden. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten.
- Das Interesse der Marktgemeinde Goldbach an einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung kann nach gutachterlicher Einschätzung nur sinnvoll wahrgenommen werden, indem der Ortskern Goldbach als Versorgungsschwerpunkt gestärkt und erweitert wird. Den peripheren Lagen ist demgemäß eine klar definierte **Ergänzungsfunktion für gewerbliche, handwerkliche und städtebaulich verträgliche Spezialsortimente des Einzelhandels** zuzuweisen.
- Für die beiden Agglomerationsstandorte an der Südspange wird empfohlen, durch entsprechende bauleitplanerische Rahmensetzungen grundsätzlich nur noch gewerblich-industrielle Nutzungen, ggf. ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen, zuzulassen. Einzelhandelsbetriebe könnten demnach nur im Rahmen einer **Einzelfallprüfung** von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Befreiung erhalten, sofern die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung des Ortskerns nicht gefährdet wird.

4. Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

In Abstimmung mit der Marktgemeinde Goldbach werden nachfolgend Ansiedlungsstandorte¹ im Hinblick auf ihre Standorteignung für Einzelhandelsnutzungen überprüft. Die Standortbewertung zielt darauf ab, der Marktgemeinde Goldbach eine grundsätzliche Bewertung möglicher Einzelhandelsstandorte an die Hand zu geben, um daraus Leitlinien für notwendige bauleitplanerische Maßnahmen und unterstützende Maßnahmen des Grundstücksmanagements ableiten zu können.

Die Bewertung der Standorteignung lässt zunächst unberücksichtigt, ob die Standorte eigentumsrechtlich verfügbar sind und ob eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für Einzelhandelsnutzungen nachgewiesen werden kann. Es geht vielmehr darum, grundsätzliche Weichenstellungen für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimente des großflächigen Einzelhandels vorzunehmen und dezentral gelegene Standorte ausschließlich für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen, die eine Ergänzungsfunktion zum innerörtlichen Versorgungszentrum wahrnehmen.

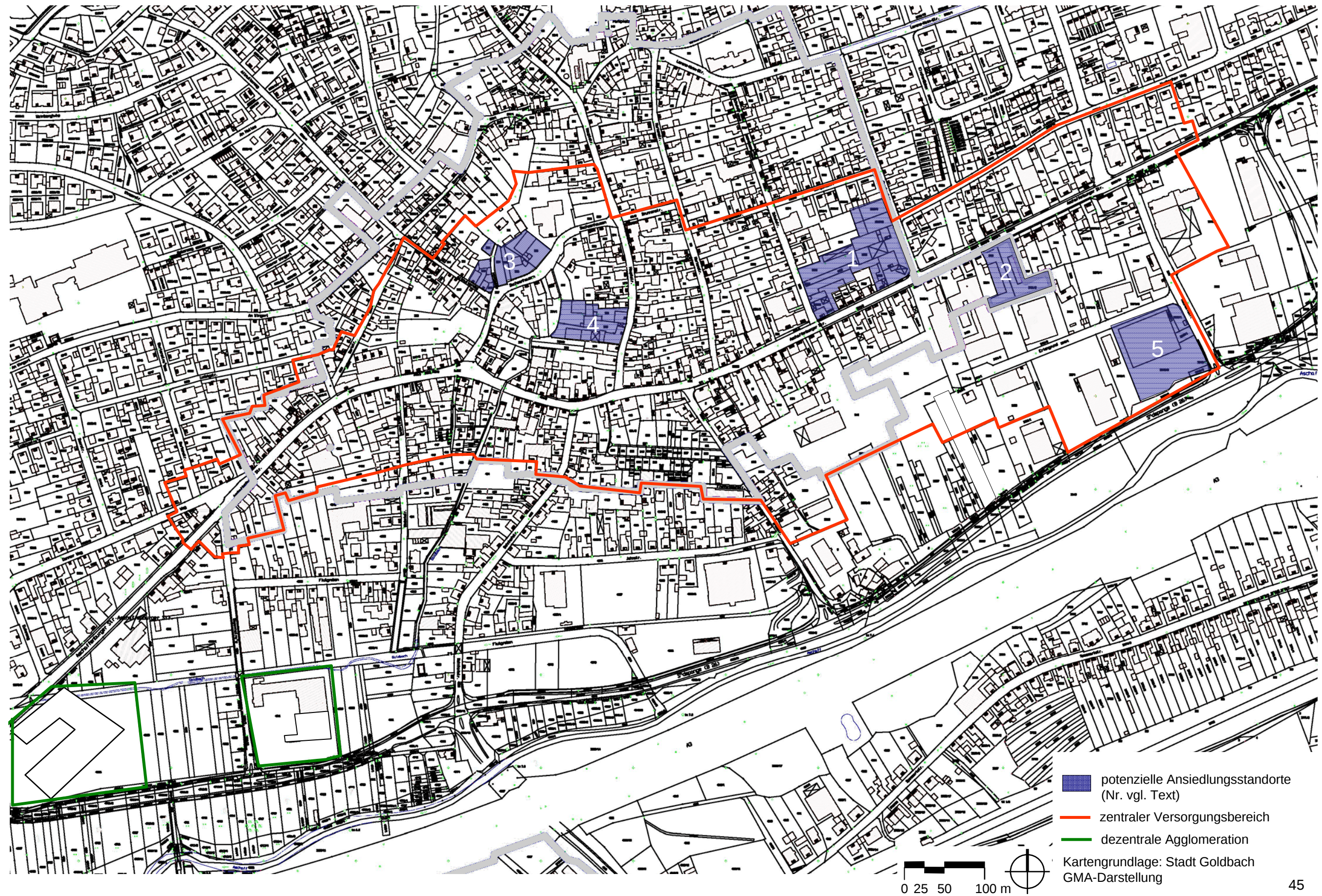
Die nachfolgende gewerbeplanerische Bewertung der Planstandorte ersetzt keine Einzelfallprüfung eines Ansiedlungsvorhabens, so dass bei Vorlage eines konkretisierten großflächigen Ansiedlungsprojektes die Erarbeitung einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse empfohlen wird, um die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl auf die schutzwürdigen innerörtlichen Versorgungsstrukturen der Marktgemeinde Goldbach als auch der Nachbargemeinden zu prüfen.

Standort 1 – Grundstück Baustoffhandel Gebhardt / Tankstelle Schmitt

Die Plangrundstücke zwischen Schulstraße, Sandstraße und Aschaffenburg Straße befinden sich in einer zentralen Lage des östlichen Ortskerns, in unmittelbarer Zuordnung zur Aschaffenburg Straße als Hauptfunktionsachse des Einzelhandelsstandortes Goldbach. Die Grundstücke werden durch die geplante Verlagerung der ansässigen Betriebe zum Standort Erlengrund frei, so dass eine städtebauliche Umgestaltung und eine Veränderung der Nutzungen sinnvoll erscheint.

¹ vgl. Karte 3: Potenzielle Ansiedlungsstandorte

Karte 3: Potenzielle Ansiedlungsstandorte



Das Areal weist insgesamt eine Grundstücksfläche von ca. 6.800 m² auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan legt ein Mischgebiet fest. Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern. Im Kreuzungsbereich Aschaffener Straße / Sandgraben ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Ladenlokalen im Erdgeschoss vorgesehen.

Aus gutachterlicher Sicht stellt der Planstandort eine wichtige Entwicklungsfläche für das innerörtliche Geschäftszentrum dar, da er sich in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben an die Aschaffener Straße befindet und über eine funktionsfähige Verkehrsanbindung verfügt. Die Grundstücksgröße lässt auch die Einbindung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in die zentrale Lage des Hauptgeschäftsbereiches zu, so dass im Falle der Ansiedlung eines frequenzstarken großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine deutliche Aufwertung der Aschaffener Straße als Einkaufsstandort erreicht würde.

Durch die geplante Bebauung mit Wohnhäusern und einer nur kleinteiligen Ergänzung mit Einzelhandel wird aus gutachterlicher Sicht die Chance vertan, den Standort des zentralen Versorgungsbereichs durch einen Magnetbetrieb aufzuwerten. Demgemäß wird empfohlen, in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern die Ansiedlungschancen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, möglichst mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, auszuloten und ein dementsprechendes Bauungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln.

Standort 2 – Grundstück Draht-Braun

Das Planareal befindet sich im östlichen Abschnitt der Aschaffener Straße und ist damit dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Das Grundstück umfasst ca. 2.800 m² und wird durch die geplante Betriebsverlagerung der Firma Draht-Braun freigesetzt. Planungsrechtlich ist der Standort als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern und der günstigen Zuordnung zur Aschaffener Straße ist eine hohe Standorteignung für Einzelhandel gegeben. Im Zusammenhang mit dem rückwärtig gelegenen Rewe-Standort stellt das Areal eine sinnvolle Optionsfläche

zur Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes bzw. zur Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsbetriebe dar. Damit kann eine bessere Anbindung des durch Magnetbetriebe geprägten Standortes Erlengrund an die Hauptfunktionsachse Aschaffener Straße erreicht werden.

Gemeinsam mit dem vorgenannten Standort 1 – Grundstück Baustoffhandel Gebhardt / Tankstelle Schmitt – weist der Ortskern damit marktfähige Entwicklungsflächen mit direkter Anbindung an die Aschaffener Straße auf.

Standort 3 – westlich des Rathauses

Das Planareal umfasst die westlich und östlich der Hofgasse in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücke, die unmittelbar den Straßenzug Sachsenhausen flankieren. Die Grundstücksflächen belaufen sich auf insgesamt ca. 2.900 m², die jedoch durch die Hofgasse räumlich getrennt werden. Im Umfeld befinden sich neben dem direkt benachbarten Rathaus kleingewerbliche, einzelhandelsbezogene Nutzungen und Wohnungen, so dass eine Standorteignung für Einzelhandelsnutzungen aufgrund der zentralen Lage des Planareals gegeben ist. Für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist die Grundfläche jedoch nicht ausreichend. Auch die Verkehrserschließung über die Straßenzüge Sachsenhausen / Hauptstraße erscheint nicht geeignet, um frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln.

Von Seiten der Marktgemeinde ist die Neubebauung des Areals mit Wohn- und Geschäftsgebäuden vorgesehen. Dabei ist eine Anbindung der Neubebauung an das alte Feuerwehrhaus geplant. Die Nutzung soll durch Wohnen, Büros, Praxen, Post, Einzelhandel, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen (Jugendhaus und generationsübergreifende öffentliche Nutzungen) geprägt sein.

Vor dem Hintergrund des Lagewertes des Planareals im Umfeld des Rathauses, der Lage zu der einzelhandelsbezogenen Hauptfunktionsachse der Aschaffener Straße und der verkehrlichen Restriktionen wird die Projektplanung als sinnvolle Weiterentwicklung des Ortskerns befürwortet.

Standort 4 – Kelterei Stenger

Der Hauptstraße zugeordnet befindet sich das Betriebsgrundstück der Kelterei Stenger, das im Zuge einer geplanten Verlagerung aus der Ortsmitte in eine Ortsrandlage freigesetzt werden kann. Das Grundstück umfasst ca. 2.900 m² Fläche und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen.

Der Planstandort ist dem zentralen Versorgungsbereich in einer Mittelpunktlage zugeordnet. Auch die Nähe zur Aschaffburger Straße lässt im Falle einer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung Verbundeffekte mit dem bestehenden Geschäftszentrum der Ortsmitte erwarten. Durch Einzelhandelsnutzungen am Standort könnte ein wichtiger Impuls für die Weiterentwicklung der innerörtlichen Versorgungsstruktur gesetzt werden. Hinzuweisen ist jedoch auf die eingeschränkte Verkehrsaufnahmefähigkeit der Hauptstraße, so dass es fraglich erscheint, ob frequenzstarke großflächige Einzelhandelsnutzungen realisiert werden können.

Standort 5 – ehemals Tengelmann-Markt

Am Standort Erlengrund / Aschaffstraße wurde zwischenzeitlich der – im Einzelhandelskonzept noch enthaltene – Tengelmann Lebensmittelsupermarkt geschlossen. Baurechtlich ist das Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass Einzelhandel unterhalb der Grenze der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig ist.

Vor dem Hintergrund der Randlage innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs und den vorgenannten Optionsflächen wird empfohlen, großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort des ehem. Tengelmann-Marktes nicht zuzulassen. Das Areal sollte nur als langfristige Arrondierungsfläche für großflächigen Einzelhandel genutzt werden, da im Vergleich zu den Standorten 1 und 2 deutlich schlechtere Rahmenbedingungen zur Aufwertung des Ortskerns gegeben sind.

Im **Fazit der Standortbewertungen** in der Marktgemeinde Goldbach ist somit festzuhalten, dass in dem Ortskern insbesondere mit den der Aschaffburger Straße zugeordneten freiwerdenden Grundstücken wichtige Potenzialflächen zur Verfügung stehen werden,

die eine Stärkung des Ortskerns als Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt ermöglichen. Um den Ortskern im Wettbewerbsverhältnis zu den dezentralen Einkaufszentren zu erhalten, ist es aus gutachterlicher Sicht notwendig, einerseits weitere Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bauplanungsrechtlich zu unterbinden und andererseits die bestehenden Entwicklungsflächen im Ortskern zu nutzen, um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Nur so kann es gelingen, die gewachsenen innerörtlichen Versorgungsstrukturen zu sichern und durch Magnetbetriebe aufzuwerten.

5. Goldbacher Sortimentsliste

Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Entwicklungsziele einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung sind Steuerungsmaßnahmen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Während im Flächennutzungsplan durch Darstellung der Bauflächen nach Nutzungsarten nur eine vergleichsweise grobe Rahmensetzung vorgenommen werden kann, bieten die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne entsprechend der Vorschriften der Baunutzungsverordnung vielfältige Steuerungsmöglichkeiten.

Die vorgeschlagene Gliederung der erarbeiteten Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Für die Festlegung der Zentrenrelevanz ist die **faktische Prägung** des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches von Bedeutung. Derzeit sind gemäß der Betriebs- und Verkaufsflächenverteilung in der Marktgemeinde Goldbach folgende Sortimente als für den Ortskern prägend zu bewerten: Lebensmittel / Reformwaren / Tabakwaren / Backwaren / Fleischwaren, Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Blumen / Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Bücher, Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Computer, Foto / Zubehör, Heimtextilien / Raumausstattung, Optik sowie Uhren / Schmuck.
- Im Sinne einer perspektivischen Betrachtung der **Entwicklungsoptionen** werden die vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gutachterli-

cherseits um Sortimente erweitert, die aus städtebaulichen Gründen eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes des zentralen Versorgungsbereiches darstellen. Dazu zählen u. a. Sanitätswaren, Spielwaren, Bastelbedarf, Lederwaren, Unterhaltungselektronik, Leuchten / Elektroinstallation, Ton- und Bildträger, Telekommunikation, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunst / Kunstgewerbe sowie Musikalien.

- Bei der Sortimentsgliederung ist neben den städtebaulichen Kriterien auch der **Aspekt der Strukturveränderung** zulasten des inhabergeführten Einzelhandels zu berücksichtigen. In der Marktgemeinde Goldbach kann es analog zu bundesweiten Trends zukünftig vermehrt zu Leerständen kleinerer Geschäftseinheiten im zentralen Versorgungsbereich kommen, so dass für eine Wiederbelegung der Ladenlokale im Ortskern bauplanungsrechtlich eine Vorrangstellung für solche Sortimente abgesichert werden sollte, die in einem Grundzentrum üblicherweise in kleineren Ladeneinheiten in der Ortsmitte angeboten werden können.

Die Differenzierung der Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz der Sortimente verfolgt das Ziel, die Zentrumsorientierung zentrenprägender Einzelhandelsnutzungen zu erhalten und insbesondere den großflächigen Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen auf das abgegrenzte Versorgungszentrum des Ortskerns zu beschränken. Die Sortimentsliste soll weiterhin herangezogen werden für **Sortimentsfestsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen für den großflächigen Handel** und den daraus resultierenden Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben. Sowohl bei Ausschlüssen / Beschränkungen von Sortimenten als auch im Rahmen einzelner Baugenehmigungen soll die Sortimentsliste dazu dienen, die zulässigen Sortimente (Positivliste) oder ausgeschlossenen / beschränkten Sortimente (Negativliste) zu definieren.

Ein wichtiges Element zur Durchsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist auch in der Festlegung der **Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe** zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten, u. a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen

sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen Rechnung getragen werden.

Die vorgeschlagene planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Marktgemeinde Goldbach mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei den großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die aufgrund des Logistiksystems, der Kostenstruktur, der Ansprüche an die Architektur und der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher i. d. R. städtebaulich isolierte Standorte gegenüber dem gewachsenen Versorgungszentrum des Ortskerns präferieren. Die **Ausrichtung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Entscheidungen auf die „Sortimentsliste für die Marktgemeinde Goldbach“** bildet damit einen wichtigen Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Planungsziele der Marktgemeinde Goldbach (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Marktgemeinde Goldbach

Warengruppe	zentren- / nahversorgungs- relevante Einzelhandelssortimente*	nicht zentren- / nahversor- gungsrelevante Einzelhandelssortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	- Lebensmittel, Reformwaren - Getränke, Tabakwaren - Brot, Backwaren - Fleisch-, Wurstwaren	
Gesundheit, Körperpflege	- Drogerie- / Reinigungsartikel - Kosmetikartikel - pharmazeutische Artikel - Sanitätswaren	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	- Blumen / Zimmerpflanzen - Tiere / zoologischer Bedarf - Tierfutter	- Freilandpflanzen - Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	- Bücher - Zeitschriften - Papier-, Schreibwaren - Spielwaren - Bastelbedarf	Bürobedarf / Organisationsarti- kel (mit überwiegend gewerbli- cher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	- Bekleidung - Wäsche / Miederwaren - Schuhe - Lederwaren - Sportbekleidung - Sportschuhe - Sportartikel	Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	- Elektrokleingeräte - Elektrozubehör - Leuchten / Lampen - Radio, TV, Video („braune Wa- re“/ Unterhaltungselektronik) - Ton- / Bildträger - Computer - Telefone / Telefonzubehör - Fotoartikel	Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	- Glas, Porzellan, Keramik (GPK) - Geschenkartikel - Haushaltswaren - Kunst / Kunstgewerbe - Heimtextilien - Bettwaren - Raumausstattungsartikel - Kurzwaren / Handarbeitsartikel - Wolle / Stoffe	- Möbel - Büromöbel - Spiegel - Küchen - Matratzen
Fortsetzung nächste Seite		

Fortsetzung von vorheriger Seite		
Warengruppe	zentren- / nahversorgungs- relevante Einzelhandelssortimente*	nicht zentren- / nahversor- gungsrelevante Einzelhandelssortimente
Sonstiger Einzelhan- del	▪ Optikartikel ▪ Hörgeräte ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikalien	▪ Bau- und Heimwerkerbedarf ▪ Gartenbedarf, -möbel ▪ Baustoffe ▪ Werkzeuge, Maschinen ▪ Sanitärartikel (inkl. Installati- onsbedarf, Badeinrichtungen) ▪ Farben, Tapeten ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Kamine ▪ Markisen ▪ Fahrräder ▪ Campingartikel, Zelte, Cam- pingwagen ▪ Motorradbedarf ▪ Autozubehör, Reifen, Kraft- fahrzeuge ▪ Babyartikel
* nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt. Quelle: GMA-Darstellung 2009		

IV. Kurzfassung der Untersuchungsergebnisse

- Das aktualisierte **Zentrenkonzept** für die Marktgemeinde Goldbach weist insgesamt einen zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte und zwei ergänzende dezentrale Agglomerationsstandorte in Ortskern-Randlagen an der Südspange auf. In der räumlichen Abgrenzung des innerörtlichen Versorgungszentrums sind gegenüber dem Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Goldbach aus dem Jahre 2005 keine Abweichungen vorzuschlagen.
- Für den Zeitraum 2005 - 2009 ist in der Marktgemeinde Goldbach eine **positive Entwicklung der Einzelhandelsausstattung** festzustellen, die in erster Linie in der Ansiedlung der beiden peripher gelegenen Einkaufszentren Admira- und Aschaff-Center begründet sind. Im Ortskern ist eine übliche Geschäftsfluktuation festzustellen. Insbesondere isoliert gelegene Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind in den vergangenen vier Jahren aufgegeben oder in den Hauptgeschäftsbereich entlang der Aschaffenburg Straße verlagert worden.
- Die **neuen, peripher gelegenen Agglomerationsbereiche** der Einkaufszentren Admira- und Aschaff-Center übernehmen wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ohne dass aufgrund der Standortrahmenbedingungen ein Leistungsaustausch im Rahmen des fußläufigen Einkaufs mit dem Ortskern erreicht wird. Aufgrund der Dimensionierung der Einkaufszentren und der verkehrsgünstigen Lage an der Umgehungsstraße der Südspange haben die Betriebe eine gesamtgemeindliche und teilweise übergemeindliche Ausstrahlungskraft, die sich insbesondere auf die benachbarte Marktgemeinde Hösbach und die angrenzenden Stadtteile von Aschaffenburg beziehen.
- Im Sinne einer **nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung** wird eine Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den im Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns empfohlen. Dabei ist insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten eine bauleitplanerische Steuerung auf den zentralen Versorgungsbereich erforderlich.

- Um die Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich zu sichern, sollten künftig **Entwicklungsschwerpunkte** für Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im **Versorgungszentren des Ortskerns** gesetzt werden. Dazu sind einerseits die bauplanungsrechtlichen Instrumentarien zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen nach städtebaulichen Kriterien zu nutzen und andererseits die bestehenden Standortoptionen durch ein gezieltes Grundstücksmanagement zu forcieren. Die dezentralen Agglomerationen sollten künftig nur noch der Weiterentwicklung der Einzelhandelsausstattung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen.
- Die „**Sortimentsliste für die Gemeinde Goldbach**“ untergliedert die Einzelhandelsortimente nach Zentrenrelevanz anhand der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien der zentrenprägenden Funktion der Sortimente in der perspektivischen Betrachtung des Zentrums.
- Nach der aktuellen Rechtsprechung ist die **Rechtssicherheit für künftige einzelhandelsrelevante Bebauungspläne** nur dann gegeben, wenn die Marktgemeinde Goldbach das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Rahmen eines Selbstbindungsbeschlusses als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung verbindlich festlegt.

Karten-, Abbildung- und Tabellenverzeichnis

	Seite
 KARTENVERZEICHNIS	
Karte 1: Zentrenstruktur	25
Karte 2: Nutzungsstruktur Ortskern	27
Karte 3: Potenzielle Ansiedlungsstandorte	45
 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	
Abb. 1: Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung der Marktgemeinde Goldbach nach Warengruppen	17
 TABELLENVERZEICHNIS	
Tabelle 1: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (Versorgungszentren)	4
Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (mit zentrenrelevanten Sortimenten) mit bis zu 800 m ² Verkaufsfläche gemäß Baunutzungsverordnung	8
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Marktgemeinde Goldbach	12
Tabelle 4: Die Einzelhandelsausstattung der Marktgemeinde Goldbach nach Sortimenten	16
Tabelle 5: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	20
Tabelle 6: Kriterien des Zentrenkonzeptes	22
Tabelle 7: Zentrenstruktur in der Marktgemeinde Goldbach	24
Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns	30
Tabelle 9: Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns im Zeitvergleich	31
Tabelle 10: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2020 nach Standortlagen (Modellrechnungen)	37
Tabelle 11: Sortimentsliste für die Marktgemeinde Goldbach	52

A N H A N G

Definitionen¹

Diskontgeschäft (Discountmarkt)

Das Diskontgeschäft bietet ein enges, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrig kalkulierten Preisen an. Bei hoher Werbeintensität ähnelt die Angebotsstrategie einer permanenten Sonderangebotsstrategie. Da Diskontgeschäfte für diese Strategie große artikelspezifische Einkaufsvolumina und hohe Kundenfrequenz benötigen, wird das Diskontgeschäft fast ausschließlich von großen Einzelhandelsunternehmen nach dem Filialbetrieb betrieben.

Fachgeschäft

Das Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches oder bedarfsorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst) anbietet.

Fachmarkt

Der Fachmarkt ist ein größerer, meist großflächiger und im allgemeinen ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigen bis mittlerem Preisniveau anbietet. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten (z. B. Drogeriemarkt) werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt.

Filialunternehmen

Ein Filialunternehmen (Filialbetrieb) verfügt über (mindestens fünf) unter einheitlicher Leitung stehenden Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Bei 10 und mehr Filialen gilt das Unternehmen als Großbetriebsform des Einzelhandels.

¹ vgl. Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, Katalog E Köln 2006 / GMA-Definitionen / Urteile des BVerwG

Franchise-System

Als Franchise-System wird der Verbund eines Kontraktgebenden und den Verbund führenden Betriebes (Franchise-Geber) mit rechtlich und im Grundsatz auch wirtschaftlich selbständigen Kontraktnehmern (Franchise-Nehmer) bezeichnet. Die Partnerfirmen sind durch vertikale Absatzbindungen miteinander verknüpft. Die Franchise-Nehmer unterliegen einem Systemkonzept, das i. d. R. auch eine Namensidentität der Franchise-Nehmer beinhaltet.

Gliederung der Sortimente in Kern- und Randsortimente

Die Sortimentsgliederung eines Einzelhandelsbetriebes erfolgt nach Warenarten (z. B. Schuhe), die Warenbereiche (z. B. Damenschuhe), die Artikelgruppen (z. B. Damen-Wildlederschuhe) und einzelne Artikel. Insbesondere Fachgeschäfte sowie SB-Vertriebstypen der Fachmarktschiene verfügen i. d. R. über ein Kernsortiment (Hauptsortiment) und Randsortimente (Nebensortimente), deren Mischungsverhältnis je nach Sortimentsstruktur, Betriebstyp und Betriebsgröße variiert.

Gliederung der Sortimente in Food- / Nonfood-Artikel

Im Rahmen einer groben stofflichen Kategorisierung der Sortimentsbereiche wird eine Gliederung in Food- und Nonfood-Artikel verwendet. Zu den Food-Artikeln gehören alle Produkte der Nahrungs- und Genussmittel, wohingegen die Nonfood-Artikel sämtliche Nichtlebensmittel einschließen.

Gliederung der Sortimente nach Fristigkeit

Die Einteilung nach Fristigkeit der Bedarfsgüter erfolgt nach der Häufigkeit der Nachfrage bzw. Beschaffung in den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf.

Dem **kurzfristigen Bedarf** werden Sortimente zugeordnet, die i. d. R. täglich bzw. in kurzen Abständen nachgefragt werden, u. a.

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel, Getränke, Tabak, Bäckerei- und Fleischereiprodukte),
- Gesundheits- und Körperpflege (inkl. Drogerie-, Parfümerie- und Apothekenwaren, Sanitätsbedarf),
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf.

Zum **mittelfristigen Bedarf** zählen Sortimente, die i. d. R. regelmäßig, jedoch in größeren Zeitabständen erworben werden (monatlich / jährlich), u. a.

- Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro- und Schreibwaren (PBS), Spielwaren,
- Bekleidung, Schuhe, Sport (inkl. Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Handarbeiten, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung / -artikel).

Der **langfristige Bedarf** umfasst Sortimente, die i. d. R. in größeren bzw. unregelmäßigen Zeitabständen gekauft werden, u. a.

- Elektrowaren (inkl. Elektrogroßgeräte, -zubehör, Beleuchtung, Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Computer / Telekommunikation, Foto),
- Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikel, Küchen, Kunstgegenstände, Heimtextilien / Bettwaren),
- Sonstiger Einzelhandel (inkl. Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Teppiche / Bodenbeläge, Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Fahrräder / Sportgeräte etc.).

Großflächigkeit des Einzelhandels

Der Begriff der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben orientiert sich am § 11 Abs. 3, S. 3, BauNVO 1990. Die darin enthaltene Vermutungsregel unterstellt Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Nach der aktuellen Rechtsprechung¹ ist die Großflächigkeit eines Handelsbetriebes ab ca. 800 m² Verkaufsfläche gegeben.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens eine Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfseinrichtungen.

¹ Urteil BVerwG, Urteil vom 24.11.2005

SB-Warenhaus

Das SB-Warenhaus ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspreispolitik anbietet. Der Standort ist grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 5.000 m².

Supermarkt

Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z. B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet.

Verbrauchermarkt

Der Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet; häufig wird entweder auf eine Dauerniedrigpreispolitik oder auf eine Sonderangebotspolitik abgestellt. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 1.500 m². Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche inkl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzone, Schaufenster und Freifläche, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Nach dem BVerwG-Urteil vom 24.11.2005 zählen zur Verkaufsfläche auch diejenigen Bereiche innerhalb eines SB-Ladens, die vom Kunden aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber Ware ausliegt (Käse-,

Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen.

Verkaufsflächen- / Umsatzbereinigung

Die Verkaufsflächen bzw. die Umsätze eines Einzelhandelsbetriebes werden i.d.R. nach dem Schwerpunktprinzip dem Kern- bzw. Hauptsortiment zugeordnet. Bei einer Bereinigung werden sortimentsfremde Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteile herausgerechnet und bei einer sortimentsbezogenen Betrachtung in der Addition der sortimentsführenden Betriebe zusammengefasst.

Warenhaus

Das Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der in der Regel auf mehreren Etagen breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit tendenziell hoher Serviceintensität und eher hohem Preisniveau an Standorten in der Innenstadt oder in Einkaufszentren anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Nichtlebensmittel der Bereiche Bekleidung, Heimtextilien, Sport, Hausrat, Möbel, Einrichtung, Kosmetik, Drogeriewaren, Schmuck, Unterhaltung sowie oft auch Lebensmittel. Dazu kommen Dienstleistungssortimente der Bereiche Gastronomie, Reisevermittlung und Finanzdienstleistungen.

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind mit dem Stadtzentrum oder den Neben- und Grundversorgungszentren in den Ortsteilen oder dem Ortszentrum einer Gemeinde gleichzusetzen (nach GMA-Definition: städtebaulich integrierte Versorgungszentren).

Zentrenrelevanz der Sortimente

Die Gliederung von Einzelhandelssortimenten nach der Zentrenrelevanz ergibt sich einerseits aus einer typisierenden Betrachtungsweise der innenstadtprägenden bzw. nicht innenstadtprägenden Sortimente und aus der standortspezifisch vorhandenen Angebotsstruktur.