

# Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein

beschlossen durch die  
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein  
am 14. Juli 2016



Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
fon 0231.8626890  
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0721.14512262  
fax 0721.14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
fon 0341.92723942  
fax 0341.92723943

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

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder  
B. Eng. Nathalie Heby

**Karlsruhe, 14. Juli 2016**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

---

## Inhalt

Inhalt		i
<b>1</b>	<b>Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3	Landesplanerische Regelungen	9
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>18</b>
4.1	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	18
4.2	Angebotsanalyse	21
4.3	Nachfrageanalyse	23
4.4	Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Idstein	27
4.5	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Idstein	27
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>29</b>
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	29
5.1.1	Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	29
5.1.2	Methodik und Berechnung	30
5.1.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Idstein	33
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Idstein	38
<b>6</b>	<b>Strategiekonzept Einzelhandel für Idstein</b>	<b>40</b>
6.1	Das Zentrenkonzept	40
6.1.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	41
6.1.2	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	45
6.1.3	Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den ZVB Innenstadt	54
6.1.4	Empfehlungen zur aktivierenden Entwicklung des Innenstadtzentrums	55
6.2	Das Nahversorgungskonzept	64
6.2.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Idstein	64
6.2.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Idstein	67

6.2.3	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Lebensmittelnahversorgung Wiesbadener Straße	69
6.2.4	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Lebensmittelnahversorgung Nassau Carré	71
6.2.5	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage	72
6.3	Konzept für Ergänzungsstandorte	73
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den Ergänzungsstandorten	73
6.3.2	Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Edeka aktiv Markt in Verbindung mit der Entwicklungsfläche nördlich Tournesol	74
6.3.3	Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Burger King in Verbindung mit der Entwicklungsfläche südlich Tournesol	76
6.3.4	Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Wörtzgarten	77
6.3.5	Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Ergänzungsstandorte	78
6.4	Die Sortimentsliste für Idstein	78
6.4.1	Rechtliche Anforderungen	78
6.4.2	Methodische Herleitung	79
6.5	Ansiedlungsleitsätze	85
6.5.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	85
6.5.2	Ansiedlungsleitsätze	86
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>91</b>
<b>8</b>	<b>Steuerungs- und Entwicklungsinstrumente des Strategiekonzepts</b>	
	<b>Einzelhandel</b>	<b>95</b>
8.1	Zentrale Versorgungsbereiche	95
8.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	96
8.1.2	Zentrale Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung	97
8.2	Ergänzungsstandorte	98
8.3	Sortimentsliste für Idstein – „Idsteiner Liste“	100
8.4	Ansiedlungsleitsätze	105
Anhang		I
Abkürzungsverzeichnis		I
Literatur- und Quellenverzeichnis		III
Abbildungsverzeichnis		V
Glossar		VIII

## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Idstein zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebsarten und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Idstein beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Im Fokus stehen dabei die maßvolle Entwicklung der Innenstadt Idstein, die Sicherung der bereits positiv zu bewertenden Nahversorgungsstruktur sowie die ausgewogene Entwicklung von Ergänzungsstandorten.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, enthält das vorliegende Strategiekonzept Einzelhandel Empfehlungen primär für die kommunale Bauleitplanung sowie Grundlagen für Impulse durch Projektentwickler, Investoren und Immobilieneigentümer. Zudem werden durch einen Innenstadtcheck konzeptionelle Handlungsfelder aufgezeigt und Informationen bereitgestellt, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Strategiekonzept Einzelhandel zunächst der aktuelle Zustand der Idsteiner Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Sortimentsgruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Idstein:

- Die Stadt Idstein verfügt mit 1,6 m<sup>2</sup> VKF<sup>1</sup> je Einwohner über quantitativ gute Ausstattungskennwerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Durch die Bindung von Idsteiner und ortsfremder Kaufkraft ergibt sich insgesamt ein Zentralitätswert von 92 %.

---

<sup>1</sup> Abk. VKF: Verkaufsfläche.

- Das Innenstadtzentrum von Idstein zeichnet sich durch einen hohen Anteil von inhabergeführten und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben aus – rd. 36 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe, die jedoch nur einen Anteil von rd. 11 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ausmachen, sind dort ansässig.
- Die lokale Einkaufsorientierung in Idstein ist im kurzfristigen Bedarfsbereich als positiv zu bezeichnen, im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist diese jedoch punktuell deutlich steigerungsfähig.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Idstein:

- Einzelhandelsbetriebe in den sonstigen integrierten Lagen (35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) und in nicht integrierten Lagen (54 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) weisen in Idstein ein hohes Standortgewicht auf; jedoch haben die Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt nur einen Anteil von rd. 11 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Kleinteilige Gebäude- und Geschäftsstrukturen im Bereich der historischen Altstadt von Idstein erschweren die Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Etablierung neuer, bisher in Idstein nicht vertretener Betriebe und Betriebsformen in diesem Lagebereich.
- In mehreren kleineren Stadtteilen Idsteins ist aufgrund einer geringen Mantelbevölkerung keine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Auf Basis der Strukturanalysen werden in dieser Erarbeitung des Strategiekonzepts Einzelhandel zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Idstein folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Idstein gemäß Versorgungsfunktion.
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.
3. Ausgewogene Entwicklung der Ergänzungsstandorte.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Idstein entwickelt. Gleichzeitig wird die Idsteiner Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) erstellt. Wesentliches Ergebnis dieses Strategiekonzepts Einzelhandel sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt,

sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Idsteiner Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Das kommunale Strategiekonzept Einzelhandel soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>2</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

---

<sup>2</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Strategiekonzepts Einzelhandel ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

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

### 2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche Aspekte stehen, zu denen der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

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

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

### 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

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

den die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

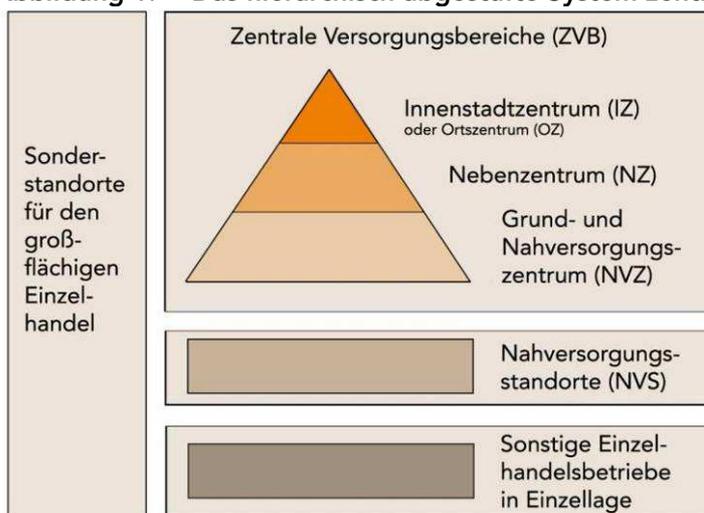
### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

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

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



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

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

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann<sup>3</sup>.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>4</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen.<sup>5</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

**Tabelle 1: Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)**

**Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein**

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>7</sup>

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

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

<sup>7</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),</li> </ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li> <li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</li> <li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>8</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

<sup>9</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrenutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

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

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

## 2.3 Landesplanerische Regelungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Idstein wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

### Landesentwicklungsplan Hessen 2000

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

- *„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (großflächige Einzelhandelseinrichtungen)) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen*

*Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.*

- *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen "Siedlungsbereichen" zulässig.*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.*

*Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.*

- *Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die - auch mit der Zeit gewachsene - Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen können."<sup>10</sup>*

## **Regionalplanerische Vorgaben**

Der für die Stadt Idstein relevante Regionalplan Südhessen aus dem Jahr 2010 beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Strategiekonzept Einzelhandels zugrunde zu legen sind:

<sup>10</sup> Vgl. LEP Hessen 2000, S. 17f.

- *„G3.4.3-1*  
*Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.*
- *Z3.4.3-2*  
*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*  
*In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.*  
*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.*  
*Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.*  
*Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.*
- *Z3.4.3-3*  
*In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufs-*

*flächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.*

*Die genannten Ziele gelten auch*

- *für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,*
- *für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (auch für Industrie- und Gewerbegebiete unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) und*
- *für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.*
- *Z.3.4.3-4  
Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nur in den für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung [...] gebietsscharf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.*
- *Z.3.4.3-5  
Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in Abbildung [...] dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.  
Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.*
- *Z.3.4.3-6  
Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC, Designer-Outlet-Center - DOC) sind überregional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig. Dies gilt auch für die Betriebsform von Hersteller-Direktverkaufszentren in Kombination mit Freizeit-, Kultur-, Sport- oder sonstigen Veranstaltungseinrichtungen.*
- *[...]*

▪ *G3.4.3-8*

*Bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung soll – vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG) oder eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans – ein informelles Verfahren von der Oberen Landesplanungsbehörde und – im Ballungsraum – des Planungsverbandes unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.*

*G3.4.3-9*

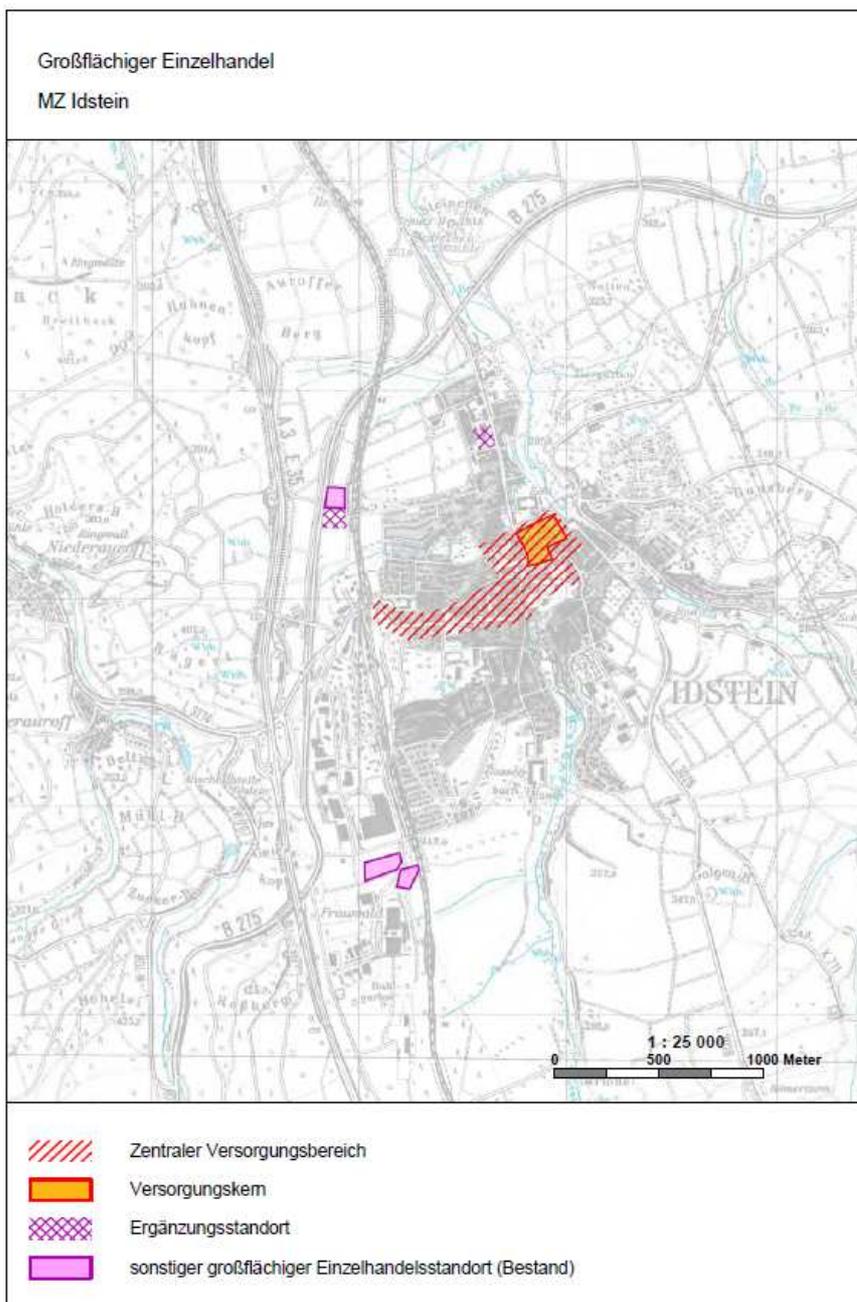
*Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, sofern erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen.*

*Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmt sind.“<sup>11</sup>*

In Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010/RegFNP 2010 definiert das Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein auf Basis von Bestandsanalysen (Kapitel 4) und den Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung, mit übergeordneten Entwicklungszielen für die Stadt Idstein (Kapitel 5), das Strategiekonzept (Kapitel 6). Die Abgrenzung des ZVB Innenstadt wurde nach eingehender Bestandsanalyse, städtebaulicher Analyse unter Berücksichtigung von potenziellen Entwicklungsflächen sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung spezifiziert und abgegrenzt (siehe auch Kapitel 6.1). In Kapitel 6.2 wird dargelegt, welche Funktion die ZVB Lebensmittelnahversorgung zukünftig im Standortgefüge der Stadt Idstein wahrnehmen sollen. In das Strategiekonzept ist das Konzept für die Ergänzungsstandorte eingebettet. Die empfohlenen Ergänzungsstandorte sollen dauerhaft Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht- zentrenrelevantem und nicht- zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht- zentrenrelevantem und nicht- zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (vgl. Kapitel 6.3.5) sein. Die im Strategiekonzept Einzelhandel benannten Ergänzungsstandorte wurden im prozessbegleitenden Arbeitskreis ausführlich diskutiert und abgestimmt. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Ergänzungsstandorte werden durch deren entsprechende Ausweisung in Verbindung mit der Idsteiner Sortimentsliste (Kapitel 6.4) und den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 6.5) abschließend definiert.

<sup>11</sup> Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt 17.10.2011, S. 44 – 46.

Abbildung 2: Abb.5-24 Regionalplan Südhessen 2010

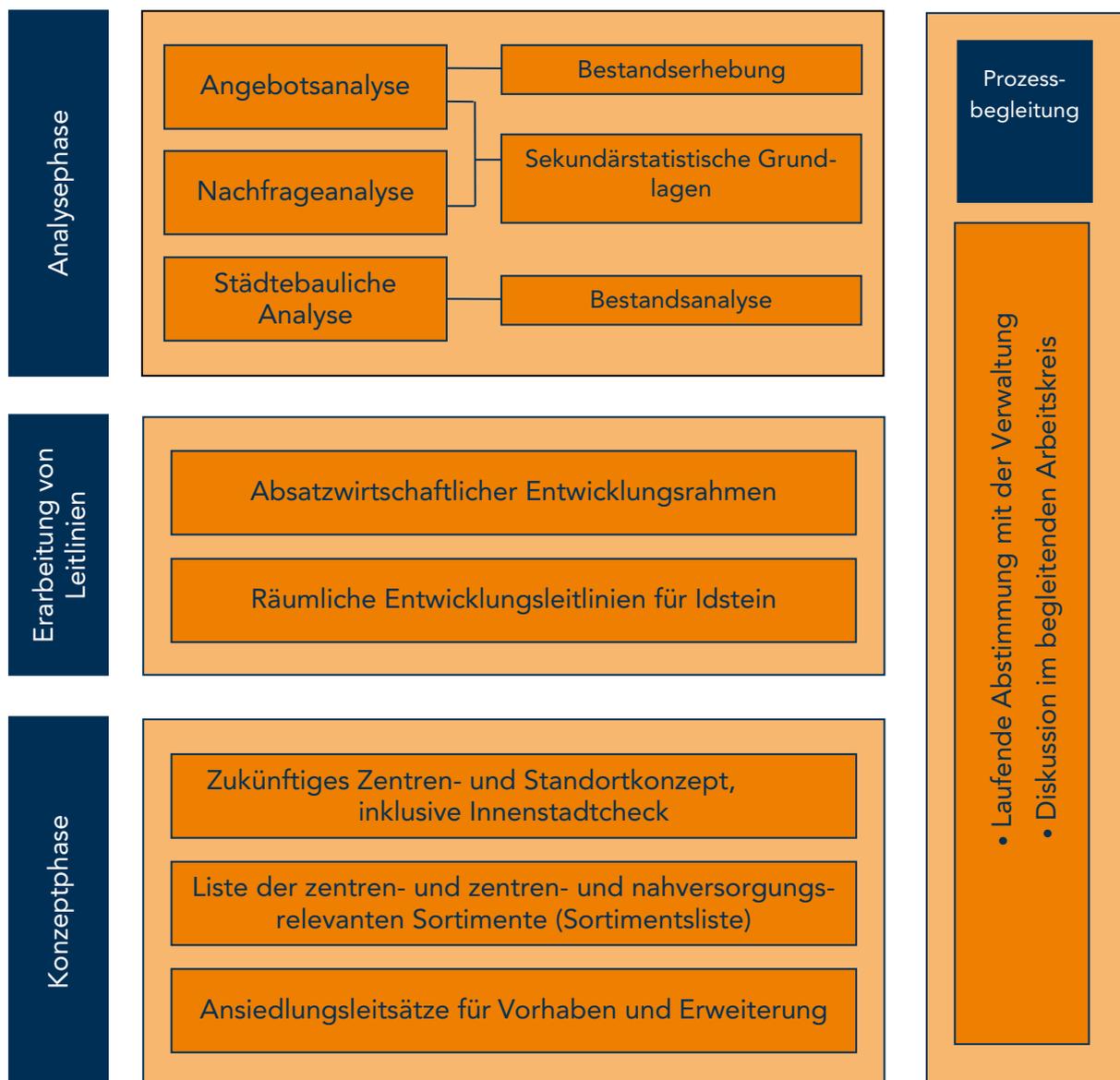


Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, S. 93.

### 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Strategiekonzept Einzelhandel zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Strategiekonzept Einzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung.

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

**Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

	Bestandserhebung	Innenstadtcheck
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Analyse der Idsteiner Innenstadt durch Stadt+Handel
Zeitraum	8. KW 2014	13. KW 2014
Methode	Flächendeckende Vollerhebung in der Stadt Idstein	Städtebauliche Analyse
Inhalt	Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe Leerstände* Zentrenergänzende Funktionen in der Innenstadt	Analyse öffentlicher und privater Raum Räumliche Gestalt und Qualität Außenauftritt der Einzelhandelsbetriebe Einschätzung zum Einzelhandelsstandort

Quelle: Eigene Darstellung;

\*Leerstände außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, wenn strukturprägend.

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

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

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundes-

verwaltungsgerichts<sup>12</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für die Innenstadt Idstein erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen wurden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Idsteiner Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

## **Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis**

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

Für die Verwaltung und Politik:

- Bürgermeister der Stadt Idstein
- Vertreter von Politik und Verwaltung der Stadt Idstein

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der IHK Wiesbaden
- Vertreter der Interessengemeinschaft Wirtschaft e.V. „Idstein aktiv“

---

<sup>12</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

## 4 Markt- und Standortanalyse

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

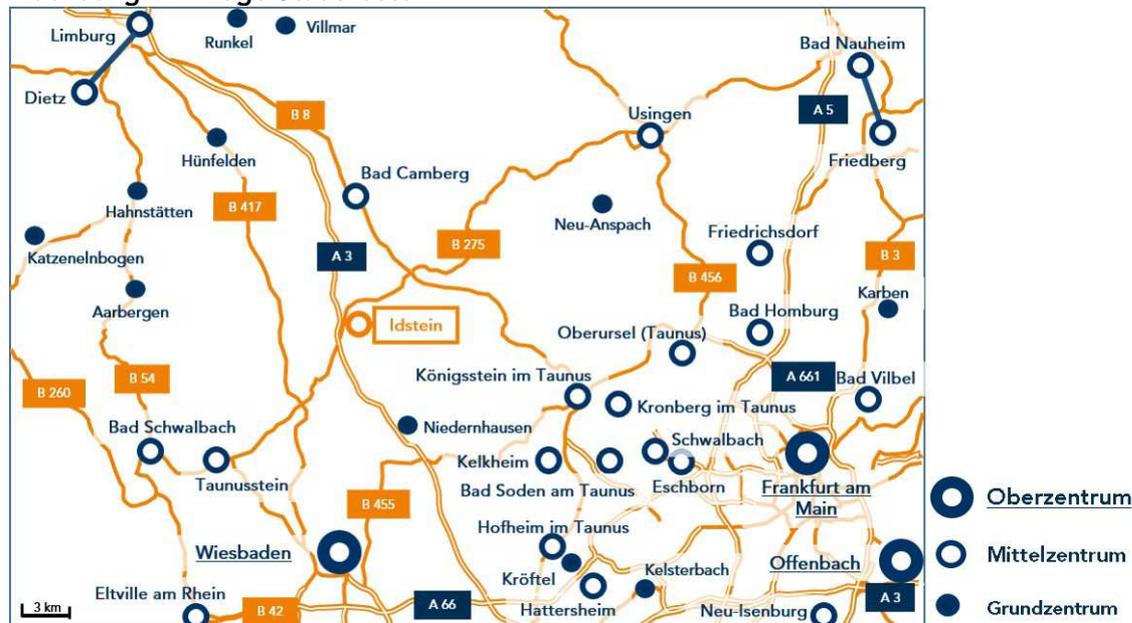
### 4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

#### Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Idstein liegt im Landkreis Rheingau-Taunus in Hessen. Die Stadt ist von weiteren Mittelzentren (Königsstein im Taunus, Kelkheim, Taunusstein, Bad Camberg) umgeben. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wiesbaden, ca. 20 km südlich und Frankfurt am Main, ca. 35 km östlich. Idstein befindet sich folglich in einem überwiegend ländlich geprägten, jedoch siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum.

Abbildung 4: Lage Stadt Idstein



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap (2014); LEP 2000 Hessen.

Die Stadt Idstein setzt sich aus der Kernstadt Idstein sowie den Stadtteilen Dasbach, Ehrenbach, Eschenhahn, Heftrich, Kröftel, Lenzhahn, Niederauroff, Nieder-Oberrod, Oberauroff, Walsdorf, und Wörsdorf zusammen (vgl. Tabelle 4, Abbildung 5). Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Idsteins rd. 24.400 Einwohner<sup>13</sup>. Die Kernstadt bildet mit rd. 61 % der Einwohner den dominanten Bevölkerungsschwerpunkt, gefolgt vom Stadtteil Wörsdorf mit einem Anteil von rd. 14 % an der Gesamtbevölkerung. Die übrigen Stadtteile weisen Bevölkerungsanteile zwischen rd. 6 % und rd. 1 % auf.

**Tabelle 4: Einwohnerverteilung Idstein**

Stadtteile	Einwohner	Anteil in %
Idstein	14.943	61
Dasbach	289	1
Ehrenbach	294	1
Eschenhahn	721	3
Heftrich	1.424	6
Kröftel	440	2
Lenzhahn	229	1
Niederauroff	359	< 2
Nieder-Oberrod	521	2
Oberauroff	300	1
Walsdorf	1.409	6
Wörsdorf	3.464	14
<b>Gesamt</b>	<b>24.393</b>	<b>100</b>

Quelle: Stadt Idstein, Bevölkerungsstatistik für Februar 2014, nur Hauptwohnsitz.

<sup>13</sup> Einwohnerdaten Stadt Idstein (Stand der Daten: 02.2014).

Abbildung 5: Siedlungsstruktur der Stadt Idstein



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Idstein.

## Wettbewerbsumfeld

Für den Einzelhandelsstandort Idstein ist durch die nächstliegenden Oberzentren Wiesbaden und Frankfurt sowie zusätzlich durch die benachbarten Mittelzentren ein starkes Konkurrenzumfeld erkennbar. Dies ist ebenfalls aus dem unterdurchschnittlichen Zentralitätswert (vgl. Kapitel 4.3) abzulesen.

## Verkehrliche Erschließung der Stadt Idstein

Die Stadt Idstein weist einen direkten Autobahnanschluss an die Autobahn 3 auf. Über die Bundesstraße B275, welche durch das Stadtgebiet von Idstein verläuft, besteht eine interkommunale Verbindung. Die Oberzentren Wiesbaden und Frankfurt sind in rund 30 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Idstein ist zudem an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Frankfurt mit Haltepunkten in den umliegenden Mittel- und Unterzentren. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Unter- und Mittelzentren anbietet.

Die verkehrliche Anbindung Idsteins für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bewerten.

## 4.2 Angebotsanalyse

Im Rahmen der durchgeführten Bestandserhebung wurden insgesamt 172 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 39.150 m<sup>2</sup> verfügen (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Idstein**

	Bestandserhebung Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe	172
Gesamtverkaufsfläche	39.150 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner*	rd. 1,60 m <sup>2</sup> /EW*

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2014; VKF-Angaben gerundet.

\* Bundesdurchschnitt: rd. 1,46 m<sup>2</sup>/ EW; Mittelzentren: meist > 2,0 m<sup>2</sup> VKF/ EW.

Bei der Betrachtung der Gesamtverkaufsfläche bezogen auf die Einwohner der Stadt Idstein zeigt sich, dass Idstein mit rd. 1,60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,46 m<sup>2</sup> VKF zur Verfügung.<sup>14</sup> Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren jedoch meist über 2,0 m<sup>2</sup> je Einwohner.

Bei einer teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass die Innenstadt Idstein mit insgesamt rd. 36 % der Betriebe und rd. 11 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nur eine untergeordnete einzelhandelsbezogene Bedeutung im gesamtstädtischen Standortkontext einnimmt. In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen<sup>15</sup> (siL) sind mit 81 Betrieben rd. 47 % des Idsteiner Einzelhandels verortet. Sie zeigen sich für rd. 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verantwortlich. Die Betriebe in städtebaulich nicht integrierter Lage<sup>16</sup> (niL), welche die Angebote der zentralen

<sup>14</sup> Vgl. GFK 2013.

<sup>15</sup> Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

<sup>16</sup> Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Versorgungsbereiche ergänzen, verzeichnen mit einer Verkaufsfläche von rd. 21.450 m<sup>2</sup> den höchsten Anteil (rd. 54 %) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (vgl.Tab.5).

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen**

	Innenstadt Idstein	Sonstige integrierte Lagen (siL)	Sonstige nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe*	62	81	29
Anteil gesamtstädtisch	36 %	47 %	17 %
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	4.350	13.700	21.450
Anteil gesamtstädtisch	11 %	35 %	54 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2014; \*VKF-Angaben gerundet.

**Abbildung 6: Einzelhandelsstruktur in Idstein**

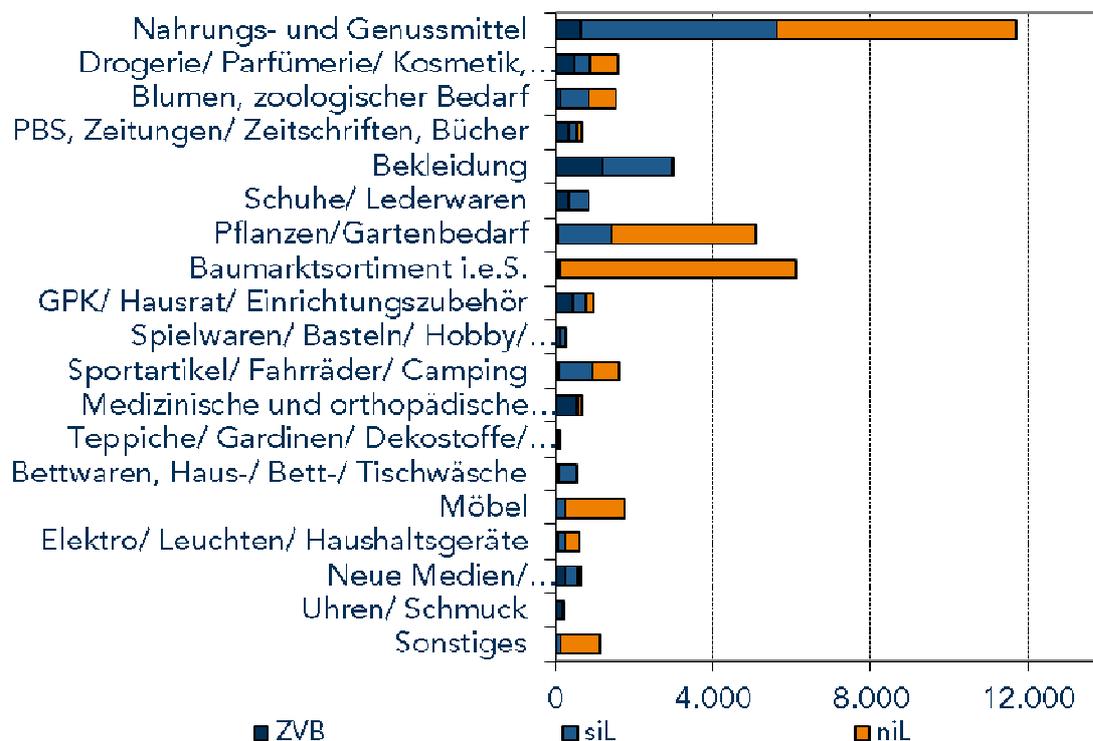


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

Bei der detaillierten Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist eine starke Ausprägung der Sortimente Baumarktsortiment i. e. S, gefolgt von der Sortimentsgruppe Pflanzen/ Gartenbedarf zum Großteil in städtebaulich nicht integrier-

ten Lagen festzustellen (vgl. Abbildung 6). Dieses ist insbesondere durch großflächige Angebotsformen (v.a. Obi) zu erklären. Diese Angebotsformen sind i. d. R. aufgrund des flächenintensiven Charakters nicht für eine Ansiedlung in Zentren geeignet. Somit setzen sich die Angebote in den nicht integrierten Lagen hauptsächlich aus den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S., und Möbel zusammen. Allerdings wird an diesen Standorten auch in einem nicht unerheblichen Umfang das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angeboten, das zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählt.

**Abbildung 7: Einzelhandelsbestand nach Sortimentsgruppen und Lagebereichen (in m<sup>2</sup> VKF)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014; Leerstände nicht enthalten; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Idstein ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Der Verkaufsflächenschwerpunkt der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimente ist innerhalb der Kernstadt Idsteins verortet. Im Ergebnis ergibt sich räumlich gesehen eine strukturell als angemessen zu bewertende Ausgangsposition im Hinblick auf eine zukünftige Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in Idstein.

### 4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der

vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des IFH Köln (Institut für Handelsforschung GmbH) zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandortes Idstein.

## **Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatzermittlung und Zentralität**

Idstein verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 5.860 Euro je Einwohner und Jahr<sup>17</sup>, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa rd. 2.060 Euro je Einwohner und Jahr auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren, Getränke) entfällt. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 110 % liegt das Kaufkraftniveau der Idsteiner Bevölkerung leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.

## **Umsatzermittlung und Zentralität**

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>18</sup> im Idsteiner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Idstein spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

Insgesamt lässt sich in Idstein ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 135,4 Mio. Euro pro Jahr ermitteln. Über die Hälfte (rd. 61 %) dieses Umsatzes werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei hauptsächlich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (s. Tabelle 7).

---

<sup>17</sup> Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2013.

<sup>18</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

**Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Idstein**

Sortimentsgruppen	VKF (m <sup>2</sup> )	Brutto-Jahres-Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	11.900	65,4	57,9	113
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.650	10,4	9,1	114
Blumen, zoologischer Bedarf	1.550	3,3	2,7	122
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	700	3,4	5,4	64
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>15.800</b>	<b>82,6</b>	<b>75,1</b>	<b>110</b>
Bekleidung	3.100	8,0	13,8	58
Schuhe/ Lederwaren	900	2,8	3,8	75
Pflanzen/Gartenbedarf	5.100	4,3	2,2	199
Baumarktsortiment i.e.S.*	6.150	14,3	11,9	120
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1.000	1,9	1,9	103
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	300	0,8	3,3	25
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.700	3,8	2,8	136
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>18.250</b>	<b>36,0</b>	<b>39,7</b>	<b>91</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	650	3,3	2,1	154
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	100	0,2	1,8	13
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	550	1,1	1,7	68
Möbel	1.800	3,5	8,6	41
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	650	2,1	4,3	49
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	700	3,7	11,4	33
Uhren/ Schmuck	250	1,1	1,9	60
Sonstiges	550	1,7	1,1	156
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>5.520</b>	<b>16,9</b>	<b>32,8</b>	<b>51</b>
<b>Gesamt</b>	<b>39.300</b>	<b>135,4</b>	<b>147,6</b>	<b>92</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2014; Kaufkraftzahlen; IFH 2013; VKF-Angaben gerundet; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 27 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus den Sortimentsgruppen Baumarktsortiment i.e.S. sowie Bekleidung. Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 12 % des Gesamtumsatzes.

tumsatzes. Hier sind es vor allem die Sortimentsgruppen Möbel und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik, aus welchen die Mehrheit des Umsatzes erzielt wird.<sup>19</sup> Im langfristigen Bedarfsbereich ist die Zahl der Sortimentsbereiche die potenziell höhere Umsätze generieren könnten, noch prägnanter als im mittelfristigen Bedarfsbereich. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 92 % über alle Sortimentsgruppen.

Idstein weist im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 110 % auf, wobei jedoch in der Sortimentsgruppe PBS, Zeitungen und Zeitschriften, Bücher deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Im mittelfristigen Bedarfsbereich, wo ebenfalls in 3 Sortimentsgruppen Kaufkraftabflüsse verzeichnet werden, liegt die Zentralität bei insgesamt 91 %. Dennoch weisen die einzelnen Sortimentsgruppen erkennbare Differenzen bezüglich ihrer Zentralitätswerte auf, wodurch sich analog die Kaufkraftzuflüsse innerhalb dieser Bedarfsbereichseinteilung unterschiedlich gestalten. Während insbesondere in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf (199 %) sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping (136 %) die Kaufkraftzuflüsse höher ausfallen, sind sie in der Sortimentsgruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente mit nur 25 % Zentralität umso geringer. Insbesondere die innenstadtprägenden Sortimentsgruppen Bekleidung (58 %) und Schuhe/Lederwaren (75 %) sind von Kaufkraftabflüssen geprägt. Auch im langfristigen Bedarfsbereich werden im Saldo keine Kaufkraftzuflüsse verzeichnet, die Zentralität beläuft sich hier auf insgesamt 51 %. Bei Betrachtung der einzelnen Sortimentsgruppen sind markante Unterschiede bezüglich der Zentralitätswerte zu erkennen, welche im unmittelbarem Zusammenhang mit dem lokal verorteten Angebot stehen (z.B. Sortimentsgruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping mit Mc Trek). Im langfristigen Bedarfsbereich generiert auf der einen Seite insbesondere die Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/Optik (154 %) hohe Kaufkraftzuflüsse. Auf der anderen Seite verzeichnen die Sortimentsgruppen Teppiche/ Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz und Uhren/Schmuck<sup>20</sup> mit einem Zentralitätswert von 13 bzw. 60 % entsprechend signifikante Kaufkraftabflüsse. Überdies ist sehr prägnant, dass ein deutlicher Kaufkraftabfluss aus Idstein in sechs von acht Sortimentsgruppen aus dem langfristigen Bedarfsbereich zu verzeichnen ist. Gerade im langfristigen Bedarfsbereich sind Kaufkraftabflüsse in Oberzentren mit entsprechend breiten und tiefen Angebotsstrukturen in diesen kleinen und speziellen Sortimenten jedoch keineswegs untypisch. Im langfristigen Bedarfsbereich könnten aus fachgutachterlicher Sicht insbesondere in den Sortimentsbereichen Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte die Potenziale gewinnbringend genutzt werden. Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

---

<sup>19</sup> Diese jeweiligen sortimentspezifischen Umsätze können jedoch entsprechend (hohe) Kaufkraftabflüsse aus Idstein nicht kompensieren.

<sup>20</sup> Selbstredend gibt es Entwicklungsmöglichkeiten für Spezialanbieter in diesem Sortimentsbereich (z. B. Trauingspezialisten).

#### 4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Idstein

Die Stadt Idstein verfügt über eine Zentrenstruktur, die durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie mehrere Nahversorgungszentren (ZVB Lebensmittelnahversorgung) und einen Ergänzungsstandort geprägt ist.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsgebietes Innenstadt, und der ZVB Lebensmittelnahversorgung Nassau Carré, Wiesbadener Straße und Kappus Anlage erfolgt in Kapitel 6 (s. Seite 39). In diesem Kapitel werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtstädtischen Ziele und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt.

#### 4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Idstein

Zu den für den Einzelhandel in Idstein wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in Idstein mit rd. 110 % über dem Bundesdurchschnitt.
- Idstein liegt in einem überwiegend ländlich geprägten Raum, weist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zu diversen Mittelzentren und aufgrund der relativ guten verkehrlichen Anbindung an die Oberzentren Wiesbaden und Frankfurt bzw. in die Metropolregion Rhein/Main eine ausgeprägte Wettbewerbssituation auf.
- Von den 172 Idsteiner Einzelhandelsbetrieben sind rd. 36 % in der Innenstadt Idstein angesiedelt (diese weisen jedoch nur rd. 11 % der Gesamtverkaufsfläche Idsteins auf). Anhand dieser Zahl ist eine deutlich ausbaufähige Einzelhandelsausstattung im Zentrum von Idstein erkennbar.

Im Hinblick auf künftige Entwicklungsperspektiven verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte besondere Aufmerksamkeit:

- Es sind in allen Bedarfsbereichen in einzelnen Sortimentsgruppen punktuell deutliche Steigerungspotenziale vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion Idsteins erkennbar.
- Aufgrund der verhältnismäßig eher geringen quantitativen Bedeutung des Einzelhandels der Idsteiner Innenstadt im gesamtstädtischen Kontext, sollte zukünftig ein besonderes Augenmerk auf die Wahrung und Fortentwicklung der Einzelhandelsbedeutung in der Innenstadt gelegt werden.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Idsteins für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr

aktiven überörtlichen Konkurrenz, gerade in den benachbarten Mittel- und Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln sowie die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Idstein korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst in diesem Kontext kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Sortimentsgruppen grundsätzlich denkbar. Diese können in der Form der Potenzialanalyse, welche nur auf aktuelle Entwicklungen im Bereich

des Einzelhandels Bezug nehmen kann, noch keine Berücksichtigung finden. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Idstein gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

## 5.1.2 Methodik und Berechnung

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

**Abbildung 8: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Planungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren

beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

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

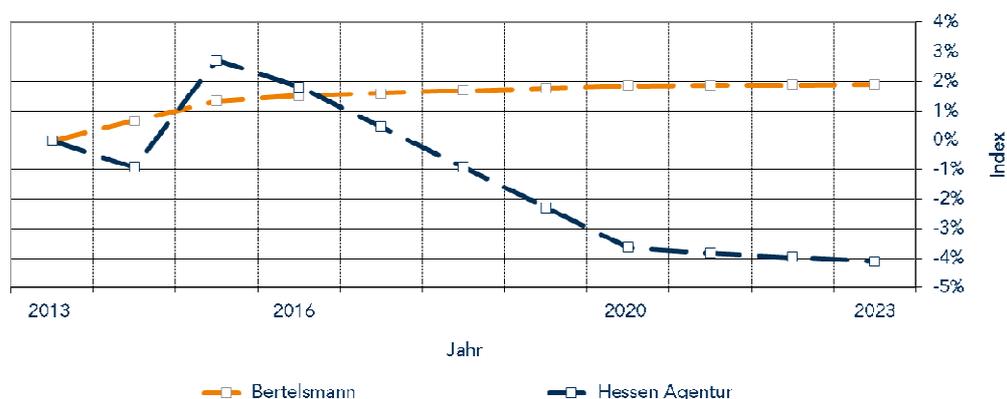
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Idstein werden Daten des Wegweisers Kommune der Bertelsmann Stiftung sowie Daten der Hessen Agentur zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose umfasst zwei Entwicklungsvarianten. Im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante der Bertelsmann Stiftung eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2023 um rd. 2 %. In der pessimistischen Variante (Hessen Agentur) geht die Bevölkerungszahl um rd. 4 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine prägnanten Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

**Abbildung 9: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Idstein bis 2023**

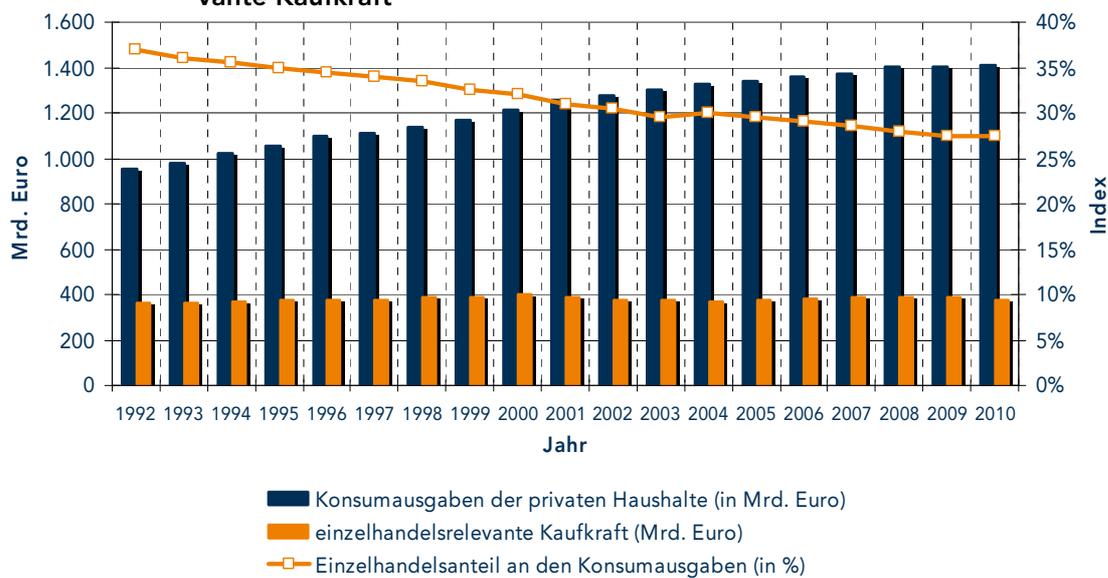


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune, Hessen Agentur GmbH 2012.

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen verbleibt im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr und weist somit nur geringfügige Veränderungen auf. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

**Abbildung 10: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevante Kaufkraft**



Quelle: Hahn Gruppe 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut 2007.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>21</sup> seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsr Rahmens werden daher als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende Entwicklung eingestellt.

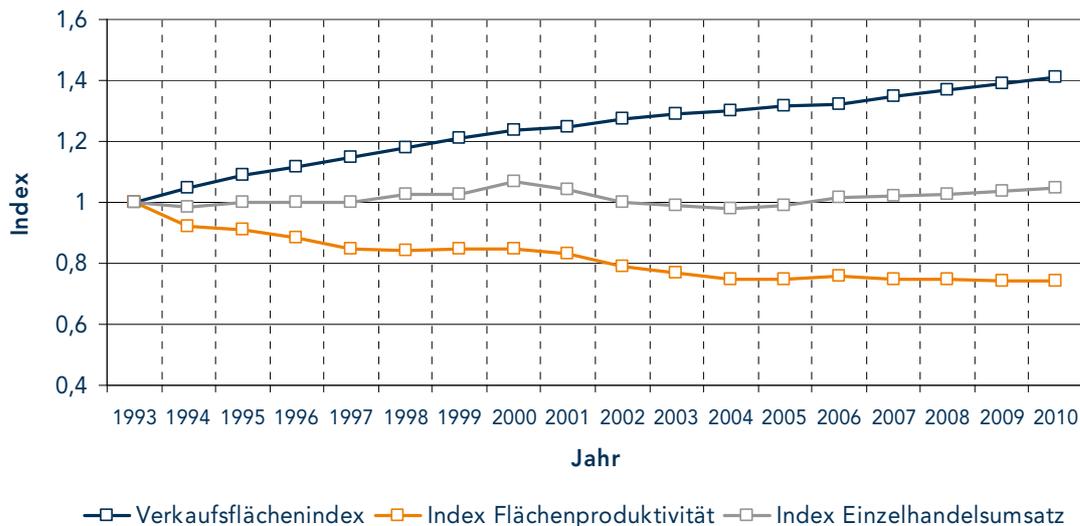
Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist. Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben.

<sup>21</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

## Entwicklung der Flächenproduktivitäten im Einzelhandel

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 11: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 1993 bis 2010



Quelle: Hahn Gruppe 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut 2007.

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

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Idstein

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Idstein durch unterschiedlich zugrunde gelegte Bevölkerungsprognosen (+ 2 %/ - 4 %) und der damit einhergehenden Entwicklung der positiven bzw. negativen zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/

Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einerseits einen Rückgang (wg. Bevölkerungsentwicklung) andererseits eine leicht positive Entwicklung dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb zum einen ein positiver, bei positiver Bevölkerungsentwicklung, zum anderen kein Entwicklungsimpuls bei negativer Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Nachfrage zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in geringem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

## **Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten**

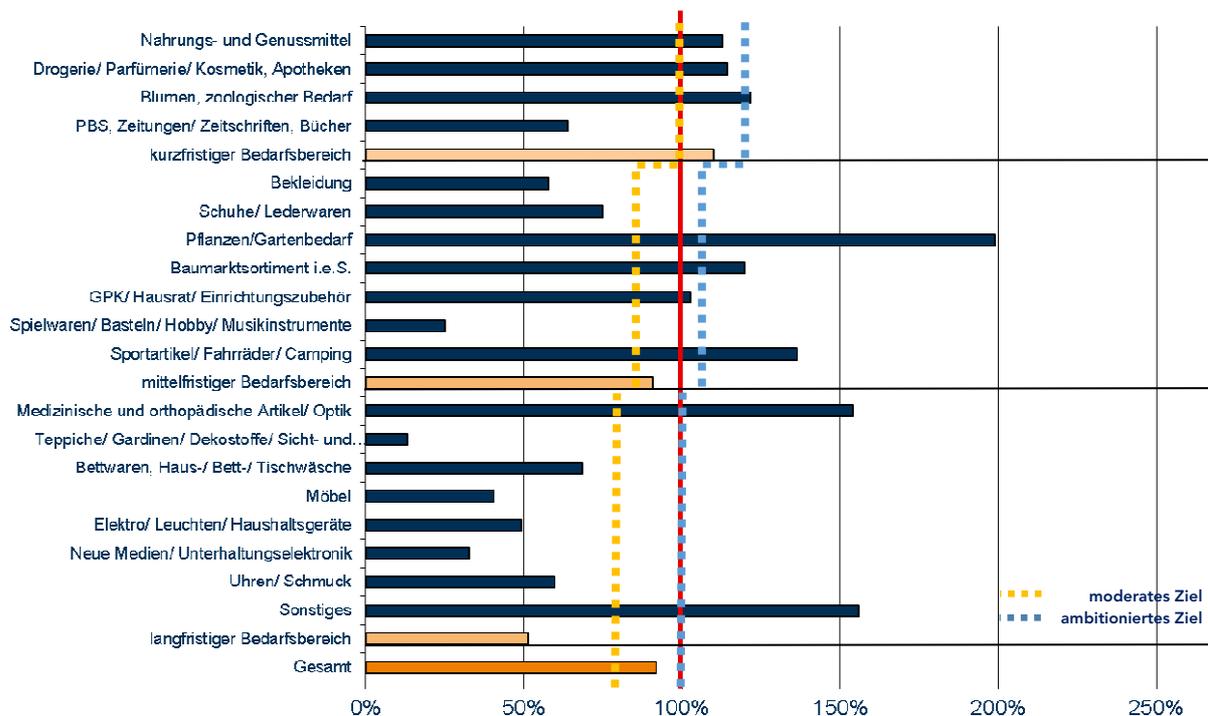
Die heutige Einzelhandelszentralität von Idstein beträgt 92 %. Daraus resultieren für eine Vielzahl der Sortimentsbereiche erhebliche Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität (s. folgende Abbildung; Zielzentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfs ist vor dem Hintergrund der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion Idsteins dauerhaft eine Zielzentralität von 100 – 120 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel.

Als Grundlage für die Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wurden für die Sortimente des mittelfunktionalen Bedarfs in Idstein künftig als moderates Ziel eine Zielzentralität von 90 % und als ambitioniertes Ziel eine Zielzentralität von 110 % angelegt. Im langfristigen Bedarfsbereich variieren die Zielzentralitäten zwischen 80 und 100 %. Beide Varianten der Zielzentralität berücksichtigen ebenfalls den landesplanerischen Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Idstein.

Selbstverständlich spiegelt die Zentralität in den zusammengefassten Sortimentsgruppen nur die gesamte Zentralität der Sortimentsgruppe wieder (gestrichelte Linien), nicht jedoch die der Einzelsortimente (z.B. Sportartikel/Fahrräder/Camping).

Abbildung 12: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und Zielzentralität



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren.

Die nachstehende Tabelle 8 zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Sortimentsgruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Zielzentralitäten.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2023: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 6.100 bis 8.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Größenordnung entspricht rd. 15 bis 22 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Idstein. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt vorwiegend im Bereich langfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere bei den Branchen Möbel sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Für Idstein bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Idsteins in einigen Sortimentsgruppen durch Neuansiedlungen oder Arrondierungen des bestehenden Angebots z.T. erheblich erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu)

- und dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Idsteiner Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungstruktur andererseits resultiert.

**Tabelle 8: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Idstein (in m<sup>2</sup> VKF)**

Warengruppe	2018		2023	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	-	1.100	-	1.200
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	200	-	200
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	700	600	600	600
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>700</b>	<b>2.000</b>	<b>600</b>	<b>2.100</b>
Bekleidung	1.600	1.400	1.200	1.200
Schuhe/Lederwaren	200	200	-	200
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	-	-	-	-
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	700	600	600	500
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	-	-	-
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>2.400</b>	<b>2.100</b>	<b>1.800</b>	<b>2.000</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	400	700	400	700
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche	100	100	-	100
Möbel	2.800	2.700	2.300	2.400
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	600	400	400	400
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	800	800	600	700
Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.700</b>	<b>4.700</b>	<b>3.700</b>	<b>4.300</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7.800</b>	<b>8.800</b>	<b>6.100</b>	<b>8.300</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014; VKF-Angaben auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; v Δ = unterer und oberer Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der jeweils unterschiedlichen Parameter.

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>22</sup> zugrunde; diese können

<sup>22</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen. Außerdem erfährt der E-Commerce als alternativer, nicht stationärer, Vertriebsweg in den letzten Jahren einen enormen Bedeutungsgewinn, der sich besonders in den Sortimentsgruppen und den entsprechenden VKF-Potenzialen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher; Bekleidung; Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte; Neue Medien widerspiegelt.

Das aus Tabelle 8 ersichtliche Potenzial in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren beschränkt sich vorrangig auf den Bereich der Bestandssicherung durch eine begrenzte Zahl von Verkaufsflächenerweiterungen. Diese ermöglichen entsprechenden Betrieben sich zukunftsfähig aufzustellen.

Das deutliche Potenzial für die Sortimentsgruppe Bekleidung spiegelt u.a. auch die aktuelle Situation dieses Sortimentsbereichs mit einer nur sehr geringen Sortimentsbreite (kein Herrenausstatter, keine Young Fashion) und Sortimentstiefe wider. Neuansiedlungen in diesem Sortimentsbereich könnten demnach Fachgeschäfte oder Fachmärkte umfassen – wichtig bei potenziellen Ansiedlungen ist hier jedoch vorrangig die Frage der Lage: Neuansiedlungen in diesem Sortimentsbereich sollten aus fachgutachterlicher Sicht ausschließlich im Innenstadtzentrum erfolgen.

Das Potenzial im Bereich Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente dürfte auch zukünftig, vor dem Hintergrund aktueller Markteintrittsstrategien, eher schwierig in Einzelhandelsbestand umzusetzen zu sein. Fachmarktbetreiber dieses Sortimentsbereichs suchen tendenziell Lagen die autokundenorientiert sind und das Potenzial Idsteins übersteigen. Das Potenzial könnte bestenfalls über Fachgeschäfte einer Sparte des Sortimentsbereichs bedient werden.

Im Sortimentsbereich Möbel ergibt sich ein Entwicklungspotenzial von rd. 2.300 bis 2.800 m<sup>2</sup> VKF. Neuansiedlungen in diesem Sortimentsbereich in dieser Größenordnung der ermittelten Verkaufsfläche erscheinen vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen und der Lage Idsteins in der Rhein-Main-Region eher unwahrscheinlich, da der aktuelle Schwerpunkt bei der Ansiedlung von Möbelfachmärkten in dieser Region aus fachgutachterlicher Sicht eher bei Betrieben in einer Größenordnung ab 20.000 bis 40.000 m<sup>2</sup> VKF liegen dürfte.<sup>23</sup> Ggf. ergibt sich eine Ansiedlungsoption für einen Möbelmitnahmemarkt, ein kleinflächiges Fachmarktkonzept oder Spezialanbieter bzw. bestehen für Bestandsbetriebe Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik besteht ein absatzwirtschaftliches Potenzial von 600 – 800 m<sup>2</sup> VKF. In Zusammenschau mit dem Potenzial im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte i. H. v. 400 bis 600 m<sup>2</sup> VKF bestünde die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts.

<sup>23</sup> Ausnahme Spezialanbieter und Möbeldiscounter.

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

## 5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Idstein

Für die Stadt Idstein werden verbindliche räumliche Ziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dargestellt, die sich auf die standortspezifischen Eigenschaften der Kommune beziehen:

Idstein übernimmt eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Dem Innenstadtzentrum kommt die wichtigste Versorgungsfunktion zu. Aufgrund des erheblichen Entwicklungspotenziales (vgl. Kapitel 5.1) wird die Stärkung und Weiterentwicklung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs, bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung, als Entwicklungsziel für das Innenstadtzentrum definiert. Auf diese Weise trägt das Innenstadtzentrum zur Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Idstein insgesamt bei.

Die ZVB Lebensmittelnahversorgung (siehe Kapitel 6.2) Nassau Carré, Wiesbadener Straße und Kappus Anlage, sollen als städtebaulich integrierte Standorte gesichert und gestärkt werden, um die Nahversorgung in der Kernstadt Idstein sicherzustellen und zukunftsfähig aufzustellen.

In den kleineren Stadtteilen Idsteins, sind die vorhandenen Strukturen der Nahversorgung ebenfalls zu sichern. In Stadtteilen die über keine Nahversorgungsstrukturen mehr verfügen, sollen entsprechende ortsspezifische Strukturen geschaffen werden, um ein Mindestmaß von Nahversorgung zu gewährleisten (vgl. Nahversorgungskonzept Kapitel 6.2.).

Unter der Berücksichtigung des Regionalplanes Südhessen sollen Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitgestellt werden, um entsprechende Angebotsstrukturen in Idstein zu festigen und weiterzuentwickeln.

Die oben genannten übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Idstein insgesamt, Schaffung von Investitionssicherheit für bestehende und neue Einzelhandelsbetriebe, Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen und Förderung einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Zentren- und Standortstruktur werden in den priorisierten Zielen eins bis drei konkretisiert.

Höchste Priorität besitzt für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Idstein die Stärkung der Innenstadt. Als zweites Ziel wird die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur definiert. Die Bereitstellung von Ergänzungsstandorten ist als drittes Ziel festgelegt.

**Abbildung 13: Priorisierte Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Idstein**

<p><b>1. Ziel:</b></p> <p><b>Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Funktion</b></p>	<p><b>2. Ziel:</b></p> <p><b>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung</b></p>	<p><b>3. Ziel:</b></p> <p><b>Bereitstellung von Ergänzungsstandorten</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des Zentrums in seiner Funktion durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ Voraussetzungen für ortsspezifische Nahversorgungsstrukturen in kleineren Stadtteilen ohne Nahversorgung schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arrondierung des Einzelhandelsangebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel</li> <li>▪ Berücksichtigung Regionalplan Südhessen</li> <li>▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung eines Zieles nicht die Umsetzung eines anderen gefährdet.

Für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung ist eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 6.4). Des Weiteren muss das Strategiekonzept auf diese übergeordneten Entwicklungsziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese übergeordneten Entwicklungszielen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich (s. Kapitel 6.5).

## 6 Strategiekonzept Einzelhandel für Idstein

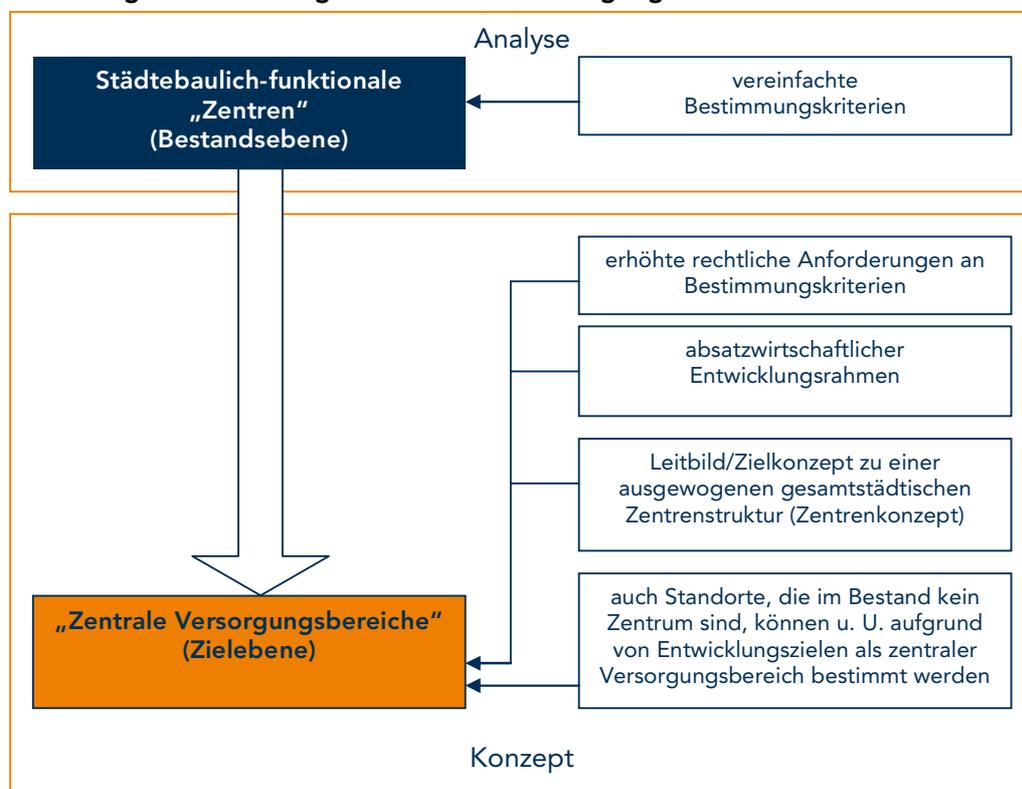
Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden im Folgenden die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente herausgearbeitet. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (s. Kapitel 6.1), der Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Idsteiner Liste“, s. Kapitel 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 6.5).

### 6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentren- und Standortkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für die Stadt Idstein unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele.

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

Abbildung 14: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen



Quelle: Eigene Darstellung.

Es wird empfohlen in Idstein zukünftig den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie daneben weiterhin die ZVB Lebensmittelnahversorgung Nassau Carré, Wiesbadener Straße und Kappus Anlage als zentrale Versorgungsbereiche Lebensmittel auszuweisen.

Der Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält auch Empfehlungen zur Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

### 6.1.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist mit einem Anteil von rd. 36 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 11 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein Angebotschwerpunkt im Stadtgebiet.

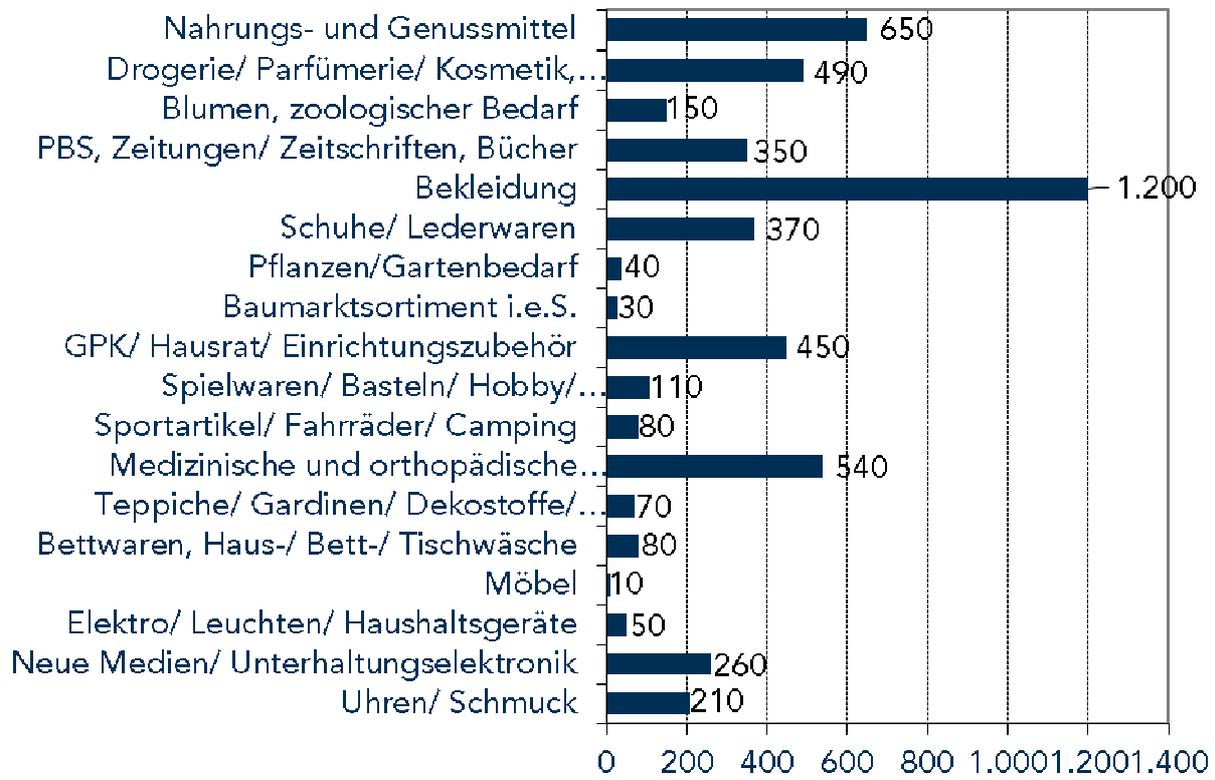
Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegt gemessen an der gesamten Verkaufsfläche von rd. 4.350 m<sup>2</sup> mit 47 % im mittelfristigen Bedarfsbereich. Nachfolgend verzeichnet der kurzfristige Bedarfsbereich in der Innenstadt 38 % Anteil an der Verkaufsfläche. Der langfristige Bedarfsbereich verzeichnet rund den gleichen Verkaufsflächen Anteil wie der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, nämlich rd. 15 %.

Abbildung 15: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/2014.

Abbildung 16: Einzelhandelsbestand (in m<sup>2</sup> VKF) im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/2014, VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren.

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen (rd. 47 %) Bedarfsbereichs. Dieses Angebot wird neben der Sortimentsgruppe Schuhe insbesondere durch die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gebildet. Aber auch Sortimente des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 38 % bzw. 15 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellen die kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiche den Angebotsschwerpunkt dar.

Die Drogerie Rossmann, die Bekleidungsgeschäfte NKD und CBR Companies sind die drei flächenmäßig größten Betriebe der Idsteiner Innenstadt. Jedoch handelt es sich bei keinem dieser Betriebe um großflächige Einzelhandelsbetriebe, als strukturprägende Magnetbetriebe können diese ebenfalls nicht bezeichnet werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angeführt.

**Tabelle 9: Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im ZVB Innenstadt**

Betriebsname	Hauptsortiment
Rossmann	Drogerie
NKD	Bekleidung
CBR Companies	Bekleidung
Trendhaus	PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher
Atelier Kleist	Galerie/ Kunst (Einrichtungszubehör)
Apollo Optik	Optik
Planet	Bekleidung
Grünkern Naturkost	Nahrungs- und Genussmittel
Ypsilon Mode	Bekleidung
Schmitt	Schuhe/ Lederwaren

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014.

Wie in Tabelle 9 dargestellt, liegt der Schwerpunkt der Hauptsortimente der zehn größten Einzelhandelsbetriebe auf der Warengruppe Bekleidung.

Das Innenstadtzentrum Idstein wird größtenteils durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. Kein Betrieb verfügt über eine Verkaufsfläche die größer 400 m<sup>2</sup> ist. Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt bei rd. 70 m<sup>2</sup> pro Betrieb.

Die Kleinteiligkeit (bzw. Feingliedrigkeit) der Einzelhandelsbetriebe ist prinzipiell zuerst einmal positiv zu bewerten, da sie zu einer großen Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führen kann und daher aus Kundensicht einen abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Jedoch gibt es in der Innenstadt keine Magnetbetriebe und keinen großflächigen Einzelhandel in der Innenstadt. In Folge dessen ist zu bemerken, dass der Zentrale Versorgungsbereich durchaus ein erhebliches diesbezüglich deutliches Entwicklungspotenzial aufweist und sich aus kleinteiligen Strukturen Probleme für die Gesamtattraktivität ergeben können. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

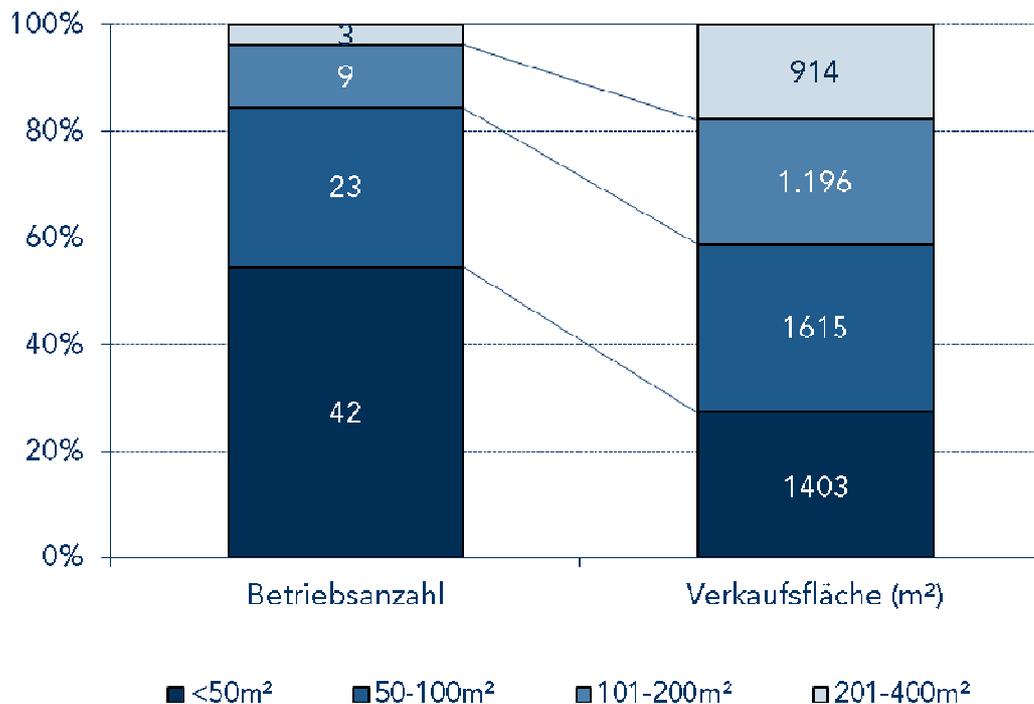
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, sodass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können;
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen<sup>24</sup>;

<sup>24</sup> Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

- aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diese Problemlagen treffen mehrheitlich auf den ZVB Innenstadt zu.

Abbildung 17: Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum Idstein

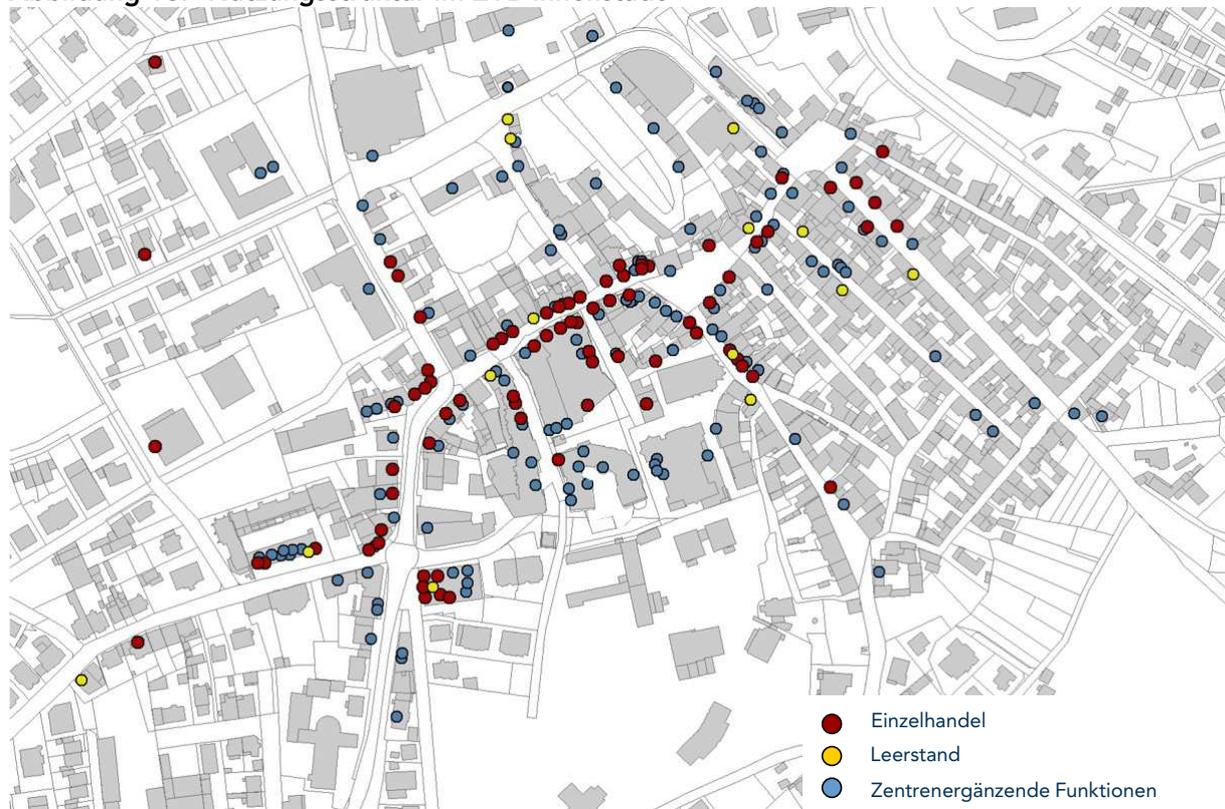


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014.

Im ZVB Innenstadt standen zum Zeitpunkt der Bestandserhebung insgesamt 13 Ladenlokale leer. Die Verkaufsflächengrößen dieser Leerstände liegen im Bereich von rd. 30 m<sup>2</sup> bis rd. 650 m<sup>2</sup>. Eine räumliche Häufung von Leerständen besteht jedoch nicht. Die räumlichen Zuschnitte der leerstehenden Ladenlokale entsprechen überwiegend nicht den aktuellen Betreiberanforderungen des Einzelhandels. Für den größten Leerstand ist eine perspektivische Nachnutzung angedacht.

Zusätzlich zu den beschriebenen einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungseinheiten mit zentrenergänzender Funktion (insbesondere Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen) die Attraktivität der Innenstadt. Neben den genannten 62 Einzelhandelsbetrieben wurden ferner über 100 zentrenergänzende Nutzungen kartiert (s. Abbildung 18). Dazu gehören u. a. einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe wie Friseure, Reisebüros, Versicherungen, Banken, Verwaltungseinrichtungen wie z.B. das Rathaus sowie zahlreiche gastronomische Angebote. Aufgrund der Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufes und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen stellen die zentrenergänzenden Angebote relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

Abbildung 18: Nutzungsstruktur im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

### 6.1.2 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

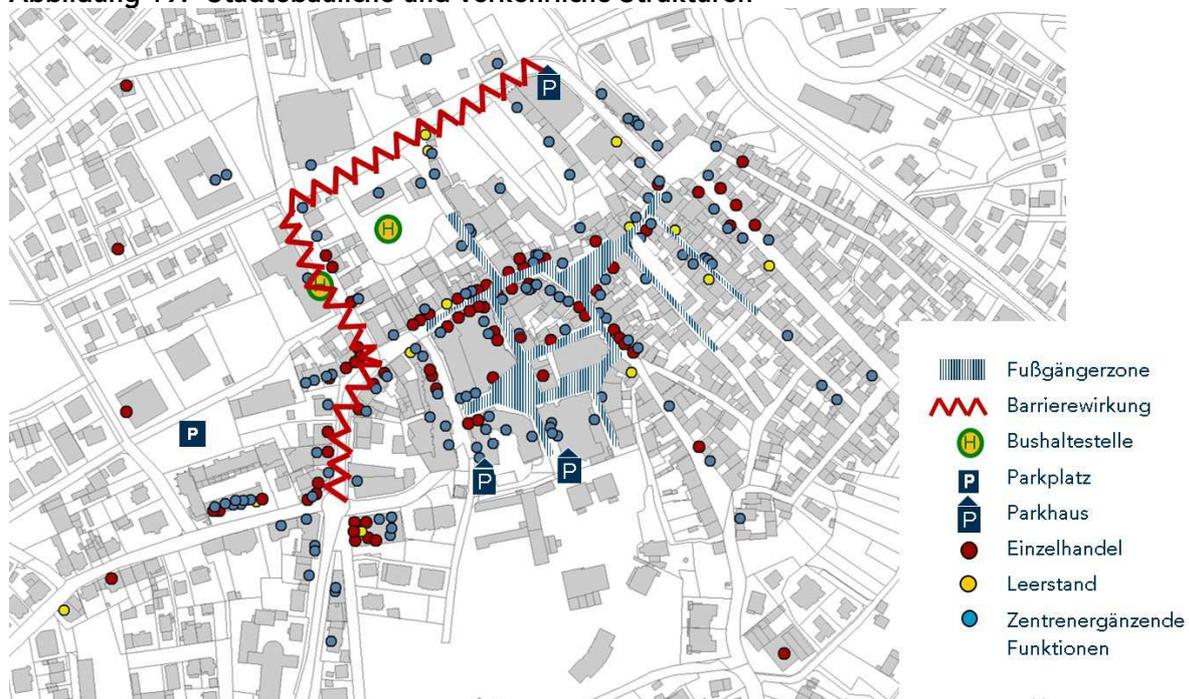
Der ZVB Innenstadt kann aufgrund der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen in mehrere Bereiche gegliedert werden (vgl. Abbildung 20). Der Hauptgeschäftsbereich befindet sich in der Rodergasse zwischen Einmündung Schulze-Delitzsch-Straße und König-Adolf-Platz. In diesem Bereich erstreckt sich ebenfalls die Fußgängerzone. Ab dem König-Adolf-Platz in östlicher Richtung ist das Zentrum insbesondere durch die historische Bausubstanz geprägt. Am Scheitelpunkt zwischen dem Schwerpunkt Hauptgeschäftslage und der historischen Altstadt befindet sich das Rathaus mit angrenzendem Schlossgarten und dem Hexenturm. Westlich des Hauptgeschäftsbereichs entlang der Limburger und Wiesbadener Straße beginnt das Areal der Hochschule Fresenius. In diesem Bereich, der Bahnhofstraße und im Bereich südlich der Hauptgeschäftslage befinden sich ebenfalls vereinzelte Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzende Funktionen.

#### Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des ZVBs Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des ZVB liegen die in Kapitel 2.2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in Abbildung 20 dargestellt.

Der ZVB Innenstadt liegt zentral in der Kernstadt Idstein und umfasst somit nicht nur den Hauptgeschäftsbereich des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen stadthistorischen Bereiche sowie auch die potentielle Entwicklungsflächen. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Bereiche entlang der Fußgängerzone sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des ZVBs wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Idstein.

Abbildung 19: Städtebauliche und verkehrliche Strukturen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

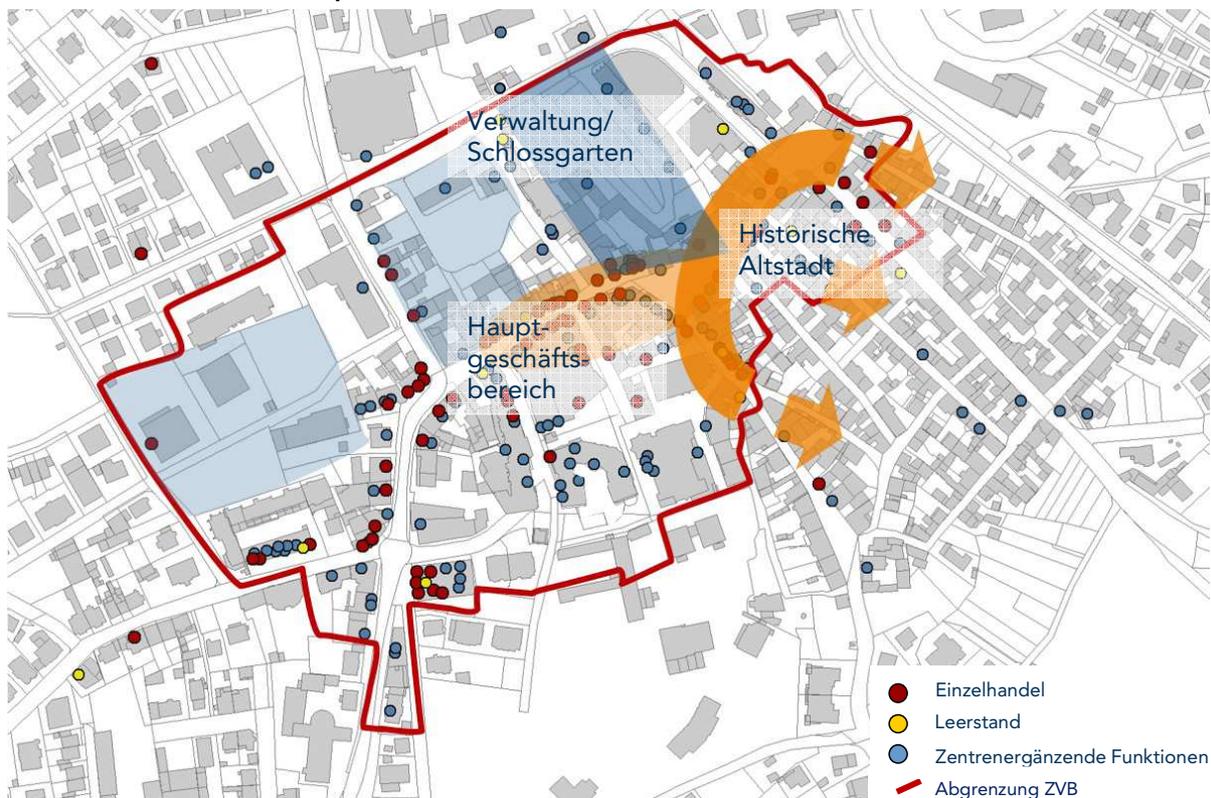
Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des ZVB Innenstadt:

- Im Westen orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an der Straße im Hopfenstück. Der westliche Bereich des ZVB umfasst insbesondere das Areal der Hochschule, sowie eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen und ergänzende Funktionen. Die westlich der Hochschule gelegenen Flurstücke können ebenfalls als potentielle Entwicklungsfläche zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels gesehen werden. Jedoch sollen diese Flächen primär einer Erweiterung der Hochschule dienen.
- Die südliche Abgrenzung des ZVB verläuft größtenteils südlich-parallel zur Schulze-Delitzsch-Straße und der Löhergasse, schneidet die Wiesbadener Straße und endet westlich der Bahnhofstraße. Der Bereich entlang der südlichen Abgrenzung ist durch

eine Mischung von zentrenergänzenden Funktionen und Einzelhandel geprägt, wobei die zentrenergänzenden Funktionen dort leicht überwiegen. Dieser Bereich bildet den südlichen Auftakt zu Fußgängerzone und beinhaltet überdies zwei wesentliche Parkieranlagen der Idsteiner Innenstadt.

- Im Osten verläuft die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die von Einzelhandel und/ oder durch zentrenergänzende Funktionen geprägt sind. Dies sind im Wesentlichen die rückwärtigen Bereiche der Weiherwiese, des Marktplatzes und teilweise der Kreuzgasse. Der östliche Teil des ZVB umfasst im Schwerpunkt die historische Altstadt Idsteins, der eine einzelhandelsbezogene Nutzung aufweist.
- Im Norden orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an der Straße am Hexenturm. Diese Straße trennt auf Grund ihrer Verkehrsbelastung den nördlich der Innenstadt gelegenen Schulkomplex und Siedlungsbereich vom ZVB Innenstadt. Nördlich an diese Barriere angrenzend ist kein Einzelhandelsbesatz, der direkt an das Innenstadtzentrum anschließt, vorhanden.

**Abbildung 20: Räumliche Festlegung des ZVB Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

## **Optionen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des ZVB Innenstadt**

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die zentralen Versorgungsbereiche zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf den potenziellen Entwicklungsflächen verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen der zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen?
- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung der zentralen Versorgungsbereiche auf den jeweiligen Potenzialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Zentren verbessert werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für die verschiedenen Teillagen des zentralen Versorgungsbereichs zu bewerten?

## **Fortentwicklung der Bestandsstrukturen über kleinteilige Konzepte**

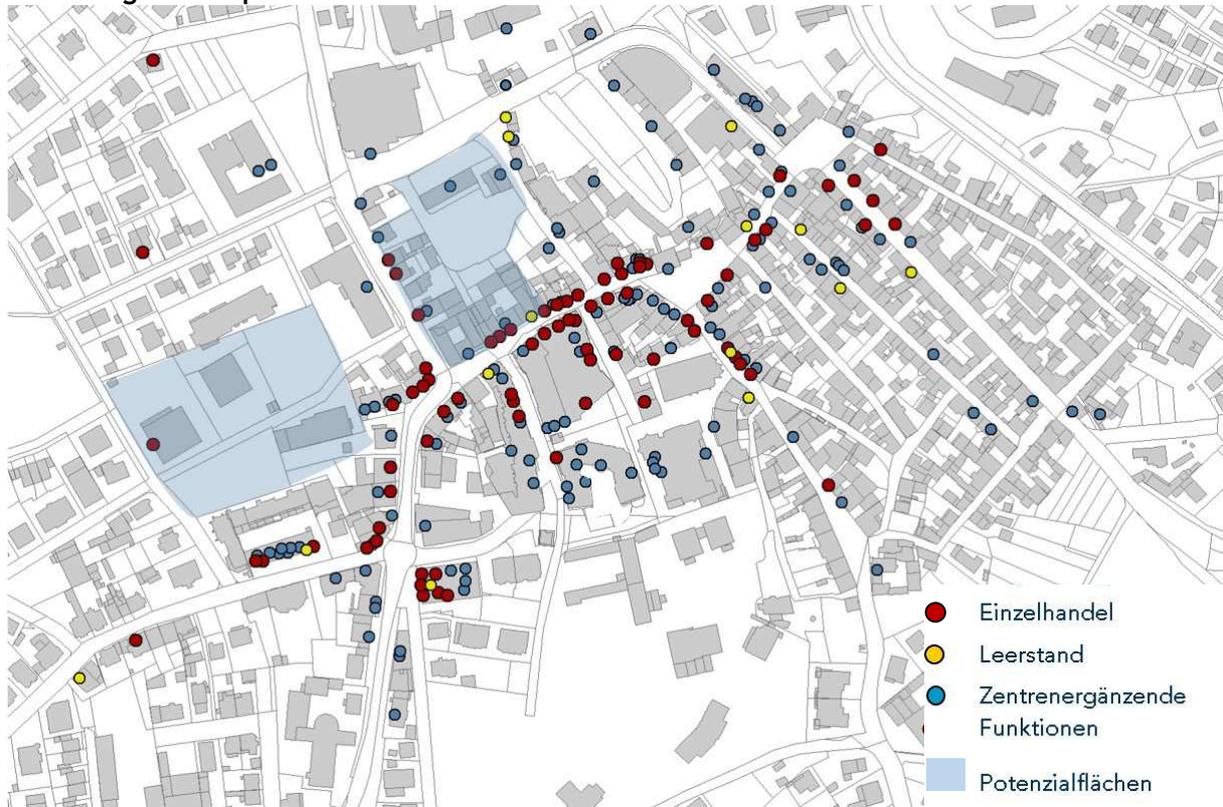
Eine Option, um das Zentrum Idsteins fortzuentwickeln, kann die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe in der bisher nur in geringer Anzahl vorhandenen Größenklasse ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächengröße sein.

Aufgrund der historisch bedingten Kleinteiligkeit im Innenstadtbereich wäre aus fachgutachterlicher Sicht als Basis für die Umsetzung dieses Ansatzes ein wie in Kapitel 6.1.4 beschriebenes Ladenflächenmanagement notwendig. Verkaufsflächengrößen der o. g. Dimension können nur über die Zusammenlegung von mehreren verfügbaren, angrenzenden Geschäftsflächen erreicht werden und schließen die Ansiedlung von Fachmarktkonzepten auf Grund der Kleinflächigkeit nahezu aus.

## **Fortentwicklung durch Entwicklung von Potenzialflächen**

Die Entwicklung von Potenzialflächen für die räumlich-funktionale Fortentwicklung des Zentrums Idstein wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Strategiekonzepts Einzelhandel ebenfalls geprüft. Die Lage der Potenzialflächen ist aus Abbildung 21 ersichtlich.

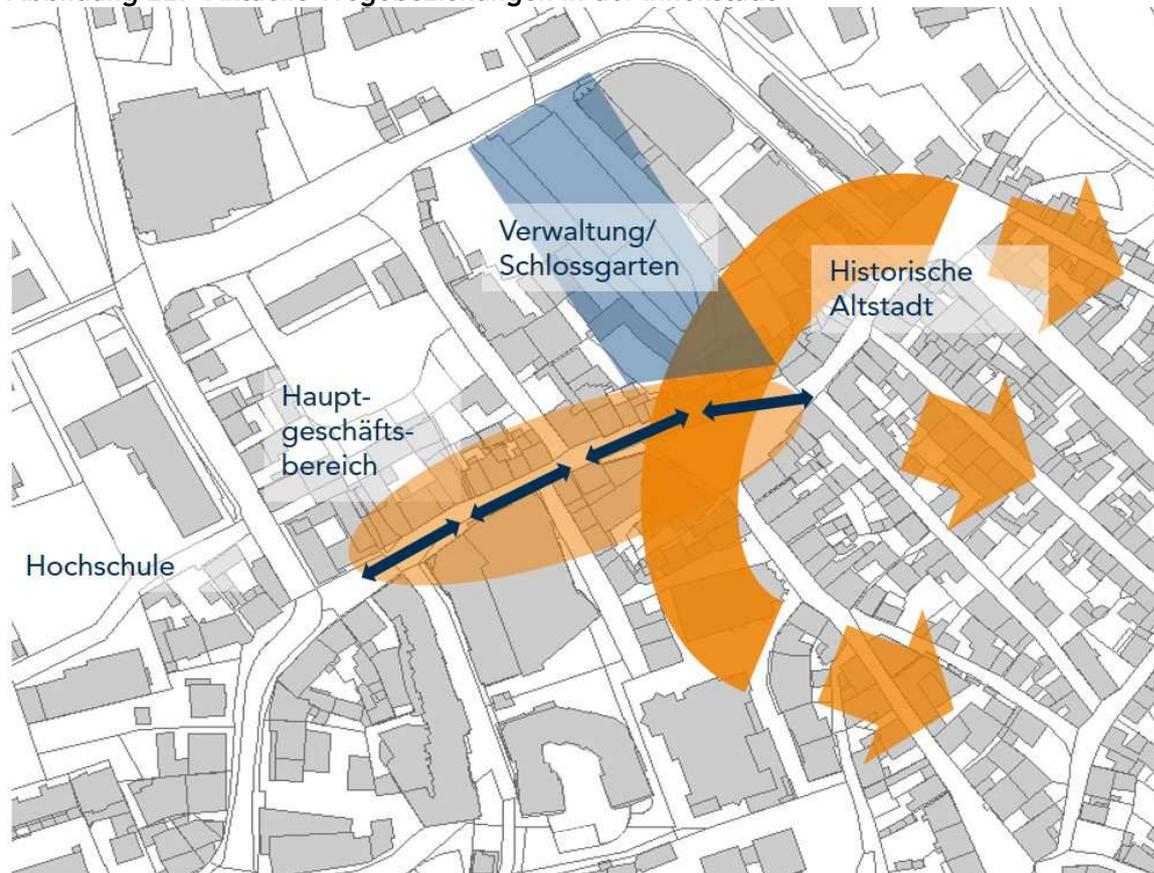
Abbildung 21: Geprüfte Potenzialflächen im Zentrum Idstein



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

Aktuell frequentieren die Besucher der Idsteiner Innenstadt insbesondere den Bereich entlang der Rodergasse bis hin zum König-Adolf-Platz. Auf Grund des dichten Einzelhandelsbesatzes kann dieser Bereich der Idsteiner Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich oder Hauptlage bezeichnet werden. Diese Wegebeziehung wurde in der folgenden Abbildung 22 durch die blauen Pfeile dargestellt.

Abbildung 22: Aktuelle Wegebeziehungen in der Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

## Potenzialfläche zentrale Busumsteigeanlage

Nördlich des Hauptgeschäftsbereiches und westlich des Schlossgartens befindet sich die zentrale Busumsteigeanlage der Stadt Idstein.

Abbildung 23: zentrale Busumsteigeanlage aus Richtung Norden



Quelle: Eigene Aufnahme.

Bereits in den vergangenen Jahren gab es Überlegungen, die Fläche der zentralen Busumsteiganlage für den Einzelhandel, v.a. durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit rund 12.000- 15.000 m<sup>2</sup> VKF je Ebene zu entwickeln, was jedoch gescheitert ist. Die Fläche ist bereits für den MIV erschlossen. Über die Schulgasse besteht bereits eine Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich. Aus fachgutachterlicher Sicht stellt diese Fläche, wenn die Probleme der Grundstücksverfügbarkeit überwunden werden und weitere Anbindungen an den Hauptgeschäftsbereich und die Hochschule geschaffen werden können, das bedeutendste Potenzial zur Weiterentwicklung der Idsteiner Innenstadt dar<sup>25</sup>.

Es empfiehlt sich bei einer Entwicklung mindestens zwei Betriebe die zukunftsfähig und konkurrenzfähig aufgestellt sind, in einem nachhaltig konzipierten Gebäude (Gebäudestruktur wandelbar), aus den Bereichen Bekleidung Sport oder Elektronik zu installieren, um entsprechende Magnetwirkung am Standort zu erzielen.

### **Potenzialfläche Wagenerstraße**

Westlich des Hauptgeschäftsbereichs nördlich der Bahnhofstraße befindet sich die Potenzialfläche Wagenerstraße. Diese umfasst aktuell den Parkplatz Wagenerstraße, die Filiale der Idsteiner Post und Parkflächen der Hochschule Fresenius.

Grundsätzlich ist diese Fläche für die Erweiterung der Hochschule Fresenius vorgesehen. Jedoch könnte eine Entwicklung auch in Zusammenhang mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen stehen. Eine Nutzungskombination aus zielgruppenbezogenem Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben (Schreibwaren, Copy Shop etc.) in der Erdgeschosszone mit Hochschulnutzung in den weiteren Geschossen, könnte sich in der Zukunft anbieten. Bei entsprechender städtebaulicher Konzeption könnte dies zur Entwicklung einer Campussituation mit entsprechender Aufenthaltsqualität führen.

Bei einer entsprechenden prioritär nachgeordneten Entwicklung der Potenzialfläche Wagenerstraße wäre sodann auch die Verknüpfung mit der bestehenden Hauptlage und ggf. des entwickelten Bereichs Busumsteiganlage zu beachten.

### **Ansiedlungs- und Entwicklungsempfehlungen für den ZVB Innenstadt**

Eine deutliche Erhöhung der Besucherfrequenz ist insbesondere durch die Ansiedlung von Magnetbetrieben zu erwarten. Dies dürften vor dem Hintergrund aktueller Marktentwicklungen v.a. Fachmarktkonzepte sein. Beispiele dafür, dass entsprechende Fachmarktentwicklungen in Städten der Größe Idsteins durchaus zeitgemäß, funktions- und zukunftsfähig sind, zeigen beispielsweise die Ansiedlung des Elektronikfachmarktes Expert Klein in Betzdorf oder des C&A in Bühl. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können vergleichbare Magneteffekte, auch unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit, unter den speziellen Voraussetzungen in der Idsteiner Innenstadt aus fachgutach-

<sup>25</sup> Eine entsprechende einzelhandelsbezogene Entwicklung setzt eine Verlagerung der Busumsteiganlage an die Straße Am Hexenturm voraus. Hierzu liegen verkehrskonzeptionelle Untersuchungen sowie eine positive Stellungnahme des RTV vor.

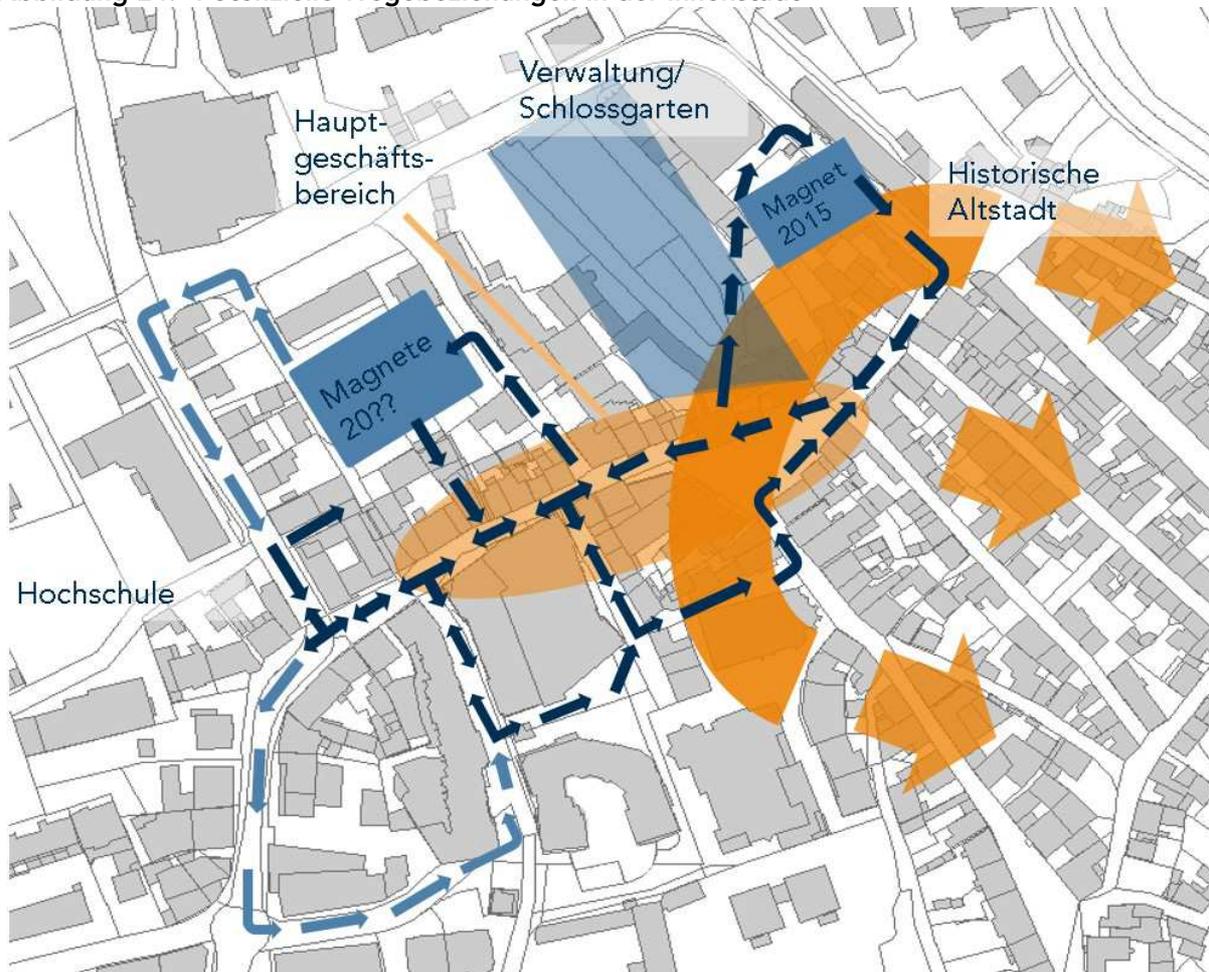
terlicher Sicht nur schwer erreichen, wenngleich die Zukunftsfähigkeit, Konkurrenzfähigkeit und Magnetwirkung eines Betriebes nicht ausschließlich an der Größe der Verkaufsfläche festzumachen ist. Deshalb wird für die räumlich-funktionale Fortentwicklung des ZVB Innenstadt primär die Entwicklung der Potenzialfläche zentrale Busumsteiganlage mit mindestens zwei großflächigen Fachmärkten aus den Sortimentsgruppen Bekleidung, Sport oder Elektro empfohlen.

Die Entwicklung der Potenzialfläche zentrale Busumsteiganlage würde eine Entwicklung des Innenstadtzentrums über kleinteilige Konzepte, wie zuvor beschrieben nicht ausschließen. Großflächige Entwicklungen können meist gewinnbringend durch kleinteiligere Konzepte ergänzt werden. Sollte sich eine großflächige Entwicklung der Potenzialfläche zentrale Busumsteiganlage als nicht realisierbar erweisen, könnte auch über die Umsetzung kleinteiliger Konzepte eine Fortentwicklung in der Innenstadt erreicht werden.

Aus fachgutachterlicher Sicht sollte die Potenzialfläche Wagenerstraße auf Grund der fehlenden Anknüpfung an die Hauptgeschäftslage erst nach einer Entwicklung der Potenzialfläche zentrale Busumsteiganlage, bzw. wenn eine Entwicklung dort dauerhaft nicht möglich sein sollte, oder die Hochschule akuten Erweiterungsbedarf hat, realisiert werden.

Zukünftig könnten die Wegebeziehungen in der Innenstadt wie in Abbildung 24 visualisiert aussehen.

Abbildung 24: Potenzielle Wegebeziehungen in der Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung.; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

Besucher der Idsteiner Innenstadt frequentieren aktuell primär den Hauptgeschäftsbereich bis hin zum Marktplatz und die südlich gelegenen Wegebeziehungen über den Löhlerplatz sowie die Martin-Lutherstraße. Einhergehend mit Entwicklungs- und Attraktivierungsmaßnahmen im Bereich nördlich der Ost-West-Achse ist eine stärkere Nutzung der Wege im nördlichen Innenstadtbereich, außerhalb der Hauptgeschäftslage, zu erwarten. In Folge dessen, werden sich durch das Zusammenspiel dieser Maßnahmen auch die mit hellblauen Pfeilen markierten Wege größerer Beliebtheit erfreuen.

Die weitere Eingrenzung und der Ausschluss von motorisiertem Individualverkehr in Innenstadtbereichen kann für die Aufenthaltsqualität und die Unterstreichung eines gewünschten Ambiente grundsätzlich zielführend sein, sollte jedoch mit den Anforderungen der Kunden und Einzelhändler abgewogen werden.

## 6.1.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den ZVB Innenstadt

Zur Gewährleistung der innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels sollte die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idstein in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Idstein, die einen Bezug zum ZVB Innenstadt aufweisen, berücksichtigt werden.

**Tabelle 10: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften</li> <li>▪ Entwicklung der Potenzialfläche zentrale Busumsteigeanlage zur Ansiedlung von Magnetbetrieben</li> </ul> </li> <li>▪ Qualitative Entwicklung im Bestand (mittel- bis langfristig):                              Ansiedlung spezialisierte/bisher fehlender Angebotsformen, Integration in gewachsene Strukturen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neue/ untergenutzte Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option</li> <li>▪ Einbeziehung der Eigentümer, Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung</li> </ul> </li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt, auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe, durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten.<sup>26</sup>
2. Maßvolle Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Sortimentsgruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.

<sup>26</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Strategiekonzept Einzelhandels – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

3. Attraktivierung und Definition der Innenstadteingänge durch optische und städtebauliche Maßnahmen.
4. Entwicklung der Potenzialfläche zentrale Busumsteiganlage zur Ansiedlung von Magnetbetrieben und infolge dessen Besucherfrequenzsteigerung.
5. Verbesserung der Anbindung und Integration der Hochschule an die Innenstadt.
6. Einbeziehung von Immobilieneigentümern zur Erschließung neuer/untergenutzter Flächen z.B. durch Flächenzusammenlegungen.
7. Lenkende Angebotsplanung/konkrete Unterstützung von Existenzgründern und ansiedlungswilligem Einzelhandel.
8. Stärkung der touristischen Ausrichtung des Idsteiner Einzelhandels.
9. Stärkung der studentischen Ausrichtung der Idsteiner Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Idstein zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen dürfen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 5.2).

#### **6.1.4 Empfehlungen zur aktivierenden Entwicklung des Innenstadtzentrums**

Die Grundlage der Analyse der Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums zeigt zum einen eine größtenteils sehr kleinteilige Ladengrößenklassenstruktur ohne großflächige Betriebe, ebenfalls sind keine Betriebe erkennbar welche eine strukturprägende Wirkung bzw. Magnetwirkung für das Innenstadtzentrum aufweisen. Außerdem sind Defizite in einigen Sortimentsgruppen, welche üblicherweise zentrenprägend sind (z.B. neue Medien) auszumachen, die gemessen an der funktionalen und planerischen Bedeutung des Innenstadtzentrums für die Stadt Idstein z. T. deutlich unterrepräsentiert sind. In diesem Kapitel werden daher Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum aufgezeigt, die sowohl für die örtliche Händlergemeinschaft, Ansiedlungsinteressierte und Immobilieneigentümer als auch städtische Akteure (Wirtschaftsförderung, ggfs. einzurichtendes Stadtmarketing) von Interesse sein können.

#### **Branchenmix**

Die Vielfalt der im Idsteiner Innenstadtzentrum angebotenen Waren sowie der hier verorteten Einzelhandelsbetriebe ist entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion generell als relativ gut einzuschätzen. Die kleinteilige Betriebsstruktur bzw. die kleinteiligen Sortimentsverkaufsflächen sollen jedoch bei der reinen Betrachtung der Betriebsanzahl Idsteins als Mittelzentrum nicht unberücksichtigt bleiben. Wie anhand der nachfolgenden

Tabelle erkennbar, sind nahezu alle für ein Innenstadtzentrum dieser Größenordnung relevanten Betriebstypen bereits vorhanden.

In wenigen, jedoch für eine Innenstadt wichtigen Bereichen sind Angebotsdefizite, inklusive einer entsprechenden Sortimentsbreite- und -tiefe, und somit Ansatzpunkte für eine Erweiterung des Einzelhandelsportfolios zu erkennen. Hierzu zählen die Bereiche Elektro, Bekleidung und Sport.

Im Bereich einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie sind nahezu alle Ausprägungen in der Idsteiner Innenstadt vertreten.

Tabelle 11: Funktionsstruktur von Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel

Dienstleistung & Gastronomie	Anzahl der Betriebe	Einrichtungen	Bereits vorhanden?
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	50	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bank/ Sparkasse/ Bank-SB-Terminal</li> <li>▪ Post/ -bank/ -agentur</li> <li>▪ Friseur/ Kosmetikstudio</li> <li>▪ Schuster/ Schlüsseldienst</li> <li>▪ Reinigung/ Änderungsschneiderei</li> <li>▪ Pflegedienst</li> <li>▪ Praxen für Massagen/ Physiotherapie und Fußpflege</li> <li>▪ Fotostudio</li> <li>▪ Reisebüro</li> <li>▪ Versicherungsbüros</li> <li>▪ Freizeiteinrichtungen, z. B. Altenbegegnungsstätte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Gastronomie	27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imbiss</li> <li>▪ Restaurants</li> <li>▪ Systemgastronomie</li> <li>▪ Cafés/ Bistros</li> <li>▪ Kaffeehausfiliale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✓</li> <li>✗</li> </ul>
Sortiment	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits vorhanden?
Nahrungs- und Genussmittel	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bäckerei</li> <li>▪ SB-Bäckerei</li> <li>▪ Fleischerei/ Metzgerei</li> <li>▪ Bio-Laden</li> <li>▪ Süßwarenladen</li> <li>▪ Spezialitätengeschäfte                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Feinkost-/Delikatessengeschäft</li> <li>▪ Regionale Spezialitäten</li> <li>▪ Fischgeschäft</li> <li>▪ Teeladen</li> <li>▪ Weinhändler</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Bekleidung	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidungsgeschäfte</li> <li>▪ Spezialisierte Bekleidungsgeschäfte                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herrenausstatter</li> <li>▪ Boutique</li> <li>▪ Young Fashion</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✓</li> <li>✗</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kinderkleidung</li> <li>▪ Festtagsmoden</li> <li>▪ Berufsbekleidung</li> <li>▪ Second-Hand-Läden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✗</li> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
(Schnitt-) Blumen, zoologischer Bedarf	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Floristikfachgeschäft</li> <li>▪ Zoofachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Drogerie/Kosmetik/ Parfümerie	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogerie</li> <li>▪ Parfümerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Pharmazeutische/ medizinische/ orthopädische Artikel	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> <li>▪ Orthopädisches Schuhgeschäft</li> <li>▪ Sanitätshaus</li> <li>▪ Optiker/Hörgeräte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Papier/Bürobedarf/Schreib- waren, Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schreibwarenladen</li> <li>▪ Buchhandlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Schuhe/Lederwaren	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schuhgeschäfte</li> <li>▪ Lederwarengeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Glas/Porzellan/Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geschenkartikel-Laden</li> <li>▪ Haushaltswarengeschäft</li> <li>▪ Kunstladen/ Galerie/ Atelier</li> <li>▪ Wohn- und Einrichtungszubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✓</li> <li>✗</li> </ul>
Spielwaren/Basteln	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielwarengeschäft</li> <li>▪ Handarbeitsladen</li> <li>▪ Musikfachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✗</li> </ul>
Sportartikel/ Fahrräder/Camping	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fahrradgeschäft</li> <li>▪ Sportgeschäfte</li> <li>▪ Reitsportgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche (HBT)	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bettenfachgeschäft</li> <li>▪ Heimtextiliengeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✗</li> </ul>
Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte, Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektro-/ Unterhaltungselektronik- fachgeschäft</li> <li>▪ Telekommunikationsgeschäft</li> <li>▪ Fotofachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✗</li> </ul>
Uhren/ Schmuck	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Juwelier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2014.

## Aufenthaltsqualität und Stadtbild

Die Aufenthaltsqualität ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität von Zentren. Aktuell wird diese in Idstein im Wesentlichen als gut, insbesondere in der Hauptlage bewertet. In anderen Bereichen z.B. Nebenlagen, Eingangssituation, besteht dennoch deutliches Entwicklungspotenzial zur Attraktivierung.

### Eingangssituation/Beschilderung



#### Zustandsbeschreibung:

- Viele Schilder am Auftakt zur Innenstadt dennoch Innenstadtsituation/Altstadt für PKW-Nutzer nicht erfassbar
- Eingangssituation zur Haupteinkaufslage städtebaulich undefiniert
- Kein Ambiente
- Beschilderung vorhanden jedoch teilweise von Vandalismus betroffen und nicht an allen Eingängen der Innenstadt
- Potenziale hinsichtlich Tourismus erkennbar

#### Empfehlungen:

- Attraktivierung des Innenstadteinganges durch Gestaltungskonzept,
- Prüfung des „Schilderwaldes“,
- Optimierung der Eingangssituation für Ortsunkundige/Touristen,
- Verbesserung der Beschilderung für Einheimische und Touristen.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

## Sauberkeit/Möblierung/Grün



### Zustandsbeschreibung:

- beklebte Kunstwerke
- Müll in öffentlichem Grün
- Begleitgrün an Eingangssituation vorhanden, jedoch Pflegerückstand und Potenzial in Ausführung erkennbar
- In der Innenstadt wenig öffentliches Grün/privates Grün abseits der historischen Altstadt
- Bepflanzung bedeutend für die Aufenthaltsqualität
- Innerhalb kleinräumiger Bereiche (z.B. Löherplatz) befinden sich öffentliche Möbel aus drei Generationen

### Empfehlungen:

- Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum z.B. durch kritische Prüfung der Standorte der Abfallbehälter oder Erhöhung des Reinigungsturnus,
- Erhöhung des Pflegeturnus des öffentlichen Grüns,
- Vergabe von Grünflächenpatenschaften/Kunstwerkpatenschaften,
- Einheitliche, gepflegte Bepflanzung und Möblierung des öffentlichen Raumes (u. a. Bänke, Laternen, Wegweiser, etc.) im Rahmen von turnusmäßigen Erneuerungszyklen,
- Erstellung eines grundlegenden Gestaltungskonzeptes.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

## Außendarstellung der Betriebe



### Zustandsbeschreibung:

- Ansprechende und gute Gestaltungen vorhanden sowie Integration und Anpassung in/an historische Substanz
- Jedoch auch gegenteilige Beispiele mit unwirtlicher Auslage oder unzeitgemäßer Schaufensterbeschriftung
- Leerstände (auch an Eingangssituationen)

### Empfehlungen:

- Verbesserung der Ladeneingangssituation, z. B. in den Punkten Barrierefreiheit, Beleuchtung, Sauberkeit,
- attraktive Gestaltung der Außenverkaufsflächen im öffentlichen Raum,
- attraktive und turnusmäßig wechselnde Schaufenstergestaltung,
- Schulung der Betriebsinhaber,
- einheitliche Aufsteller und Schauwerbeanlagen sowie Außenbestuhlung durch Satzung über Sondernutzungen im öffentlichen Straßenraum,
- Einführung eines Ladenflächenmanagements.

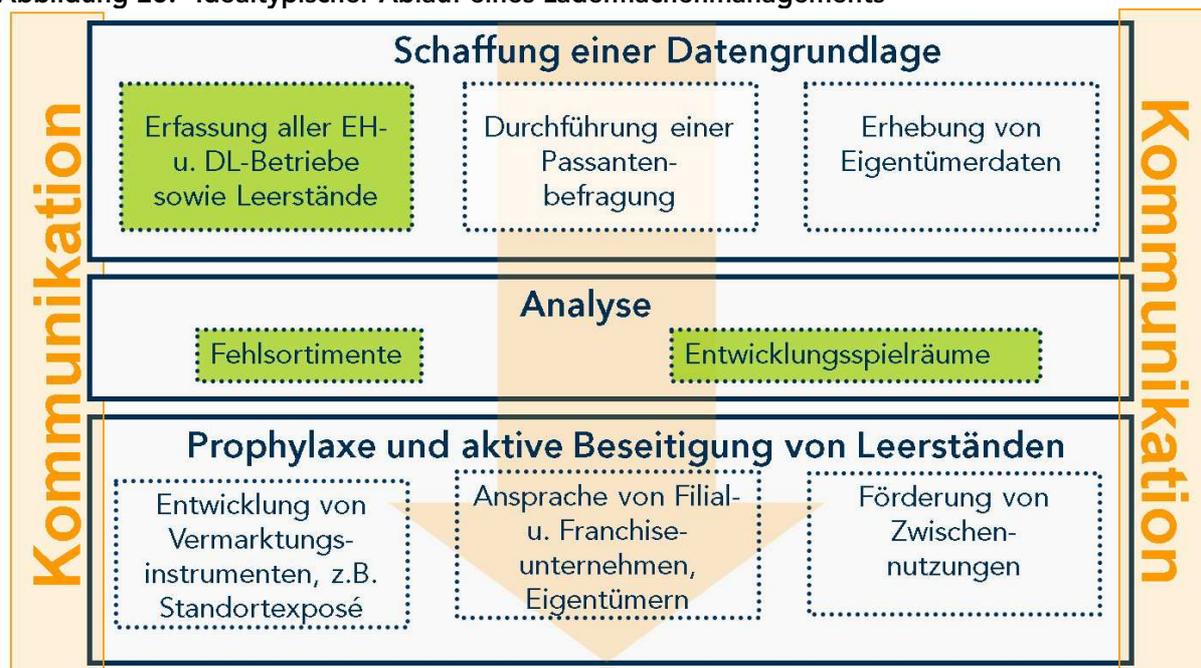
Quelle: Eigene Aufnahmen.

All diese Maßnahmen zielen darauf ab, dass allein anhand der einheitlichen gestalterischen Elemente der Zentrumscharakter für die Besucher ablesbar ist. Es bietet sich an, vorstehende Maßnahmen im Rahmen einer Satzung für das Innenstadtzentrum für alle Gewerbetreibenden einheitlich und verbindlich zu regeln.

## Ladenflächenmanagement

Für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums, hier insbesondere im Bereich der historischen Altstadt, bietet sich in Idstein die Etablierung eines Ladenflächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und auch in gewachsene Lagen zu lenken. Ein Ladenflächenmanagement ist die zentrale „Kümmerung“ zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d.h. neben einem Quantitätsziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das Qualitätsziel zur Steuerung des Branchenmixes eine große Rolle (siehe auch Kapitel 7). Die nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.

Abbildung 25: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements



Quelle: Eigene Darstellung; markierte Felder bereits im Rahmen der Erstellung des Strategiekonzepts erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, indem alle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände erfasst werden (Anschrift, Verkaufsfläche) und wenn möglich auch durch Eigentümerdaten sowie Vertragslaufzeiten und weitere Daten zu Schaufensterlänge und Nebenräumen ergänzt werden. Zusätzlich können Passanten- und Kundenbefragungen z. B. zu vermissten Sortimenten durchgeführt werden. Im zweiten Schritt werden die erhobenen

Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu Fehlbranchen bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können. In der dritten Stufe geht es um die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, indem Vermarktungsinstrumente entwickelt werden und gezielt potenzielle Betreiber und Immobilieneigentümer angesprochen werden sowie Zwischennutzungen akquiriert werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen sollte eine gezielte Pressearbeit nach Außen praktiziert werden und zum anderen sollte nach innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Strategiekonzept Einzelhandel und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Baustein (Einzelhandelsbestandserhebung), und Analyse (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Idstein wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements bereits vor.

Ein solches Ladenflächenmanagement sollte z. B. auch in ein umfassendes City-Management eingegliedert werden, welches die Interessen aller aktiven Akteure im Innenstadtzentrum bündelt und nach außen vertritt. Neben dem Ladenflächenmanagement ist die Vorbereitung von Veranstaltungen ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld im City-Management.

Im Rahmen eines Ladenflächen- und/oder Citymanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum fokussiert werden. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden, dem Handelsverband Hessen Süd e.V. und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme von professionellen Coaching-Maßnahmen insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung/ Marketing,
- Inhabernachfolge,
- Zwischenfinanzierung,
- bautechnische/architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen.

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum. Die Umsetzung solch wichtiger Maßnahmen ist oftmals nicht aus bestehenden personellen Strukturen möglich. Alternativ können solche Maßnahmen auch durch Externe umgesetzt werden.

## Potenzialgruppen für den Idsteiner Einzelhandel

Der Anteil des Tourismus an der Bruttowertschöpfung der deutschen Volkswirtschaft ist mit 4,4 % und 97,0 Milliarden Euro bedeutend.<sup>27</sup> Auch in Hessen sind die Touristenzahlen weiterhin steigend. So gab es beispielsweise im ersten Quartal 2014 einen Anstieg der Gästeankünfte in Hessen um rund 4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.<sup>28</sup> Im Reisegebiet Main und Taunus und Rheingau-Taunus gaben Übernachtungsgäste 2009 durchschnittlich 30,10 Euro/Tag für sonstige Waren (Bekleidung, Schuhe, Schmuck usw., ausgenommen Lebensmittel) aus.<sup>29</sup>

Das aktuelle tourismusbezogene Einzelhandelsangebot in Idstein wird als noch ausbaufähig bewertet. Die historische Altstadt mit Hexenturm und Schlossareal bietet durchaus eine touristisch verwertbare Ausgangssituation, die auch in Form entsprechender tourismusbezogener Produkte besser aufgegriffen und vermarktet werden kann. Die Vermarktung von Souvenirs, regionalen Spezialitäten und Besonderheiten bietet deutliches Ausbaupotenzial.

Eine weitere Potenzialgruppe für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der Idsteiner Innenstadt sind die rund 2.000 Studierenden der Hochschule Fresenius. Das Hochschulareal grenzt unmittelbar an die Fußgängerzone an. Ein zielgruppenspezifisches Angebot, wie gastronomische oder einzelhandelsspezifische Sonderaktionen (z.B. Rabatte für Schreibwaren zu Semesterbeginn) ist allerdings nicht erkennbar.

## 6.2 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Idstein analysiert, worauf aufbauend gesamtstädtische Entwicklungsziele erarbeitet werden.

### 6.2.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Idstein

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

#### Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Idstein weist insgesamt eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,49 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rund 0,4 m<sup>2</sup>/EW ergibt sich für die Stadt gesamtstädtisch betrachtet eine leicht überdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung (vgl. folgende

<sup>27</sup> Vgl. „Zahlen-Daten-Fakten“, Deutscher Tourismusverband e.V., 2013.

<sup>28</sup> Vgl. Pressemeldung: „Hessischer Tourismus weiter im Aufwind“, Hessisches Statistisches Landesamt, 17.04.2014.

<sup>29</sup> Vgl. „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“, Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. München, 2010.

Tabelle). Durch Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von Nachbarkommunen ergibt sich in Idstein im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell eine Zentralität von rd. 113 %. Der Betriebstypenmix in Idstein ist aktuell als ausgeglichen zu bewerten.

**Tabelle 12: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Idstein gesamt**

<b>Verkaufsflächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 11.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> <li>▪ 0,49 m<sup>2</sup> VKF/EW (Bundesdurchschnitt: rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF/ EW)</li> </ul>
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In städtebaulich integrierten Lagen: 47 %</li> <li>▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: 53 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5x Lebensmitteldiscounter (&gt;=400 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ 3x Supermarkt (400-2.500 m<sup>2</sup> VKF) + 1 Bio-Supermarkt</li> <li>▪ 1x großer Supermarkt (2.500- 5.000 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ 7x Getränkemarkt</li> <li>▪ ergänzt um 40 weitere Lebensmittelfachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske, Hofläden und Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>
<b>Lokale Zentralitätskennziffer NuG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ~113 %</li> </ul>

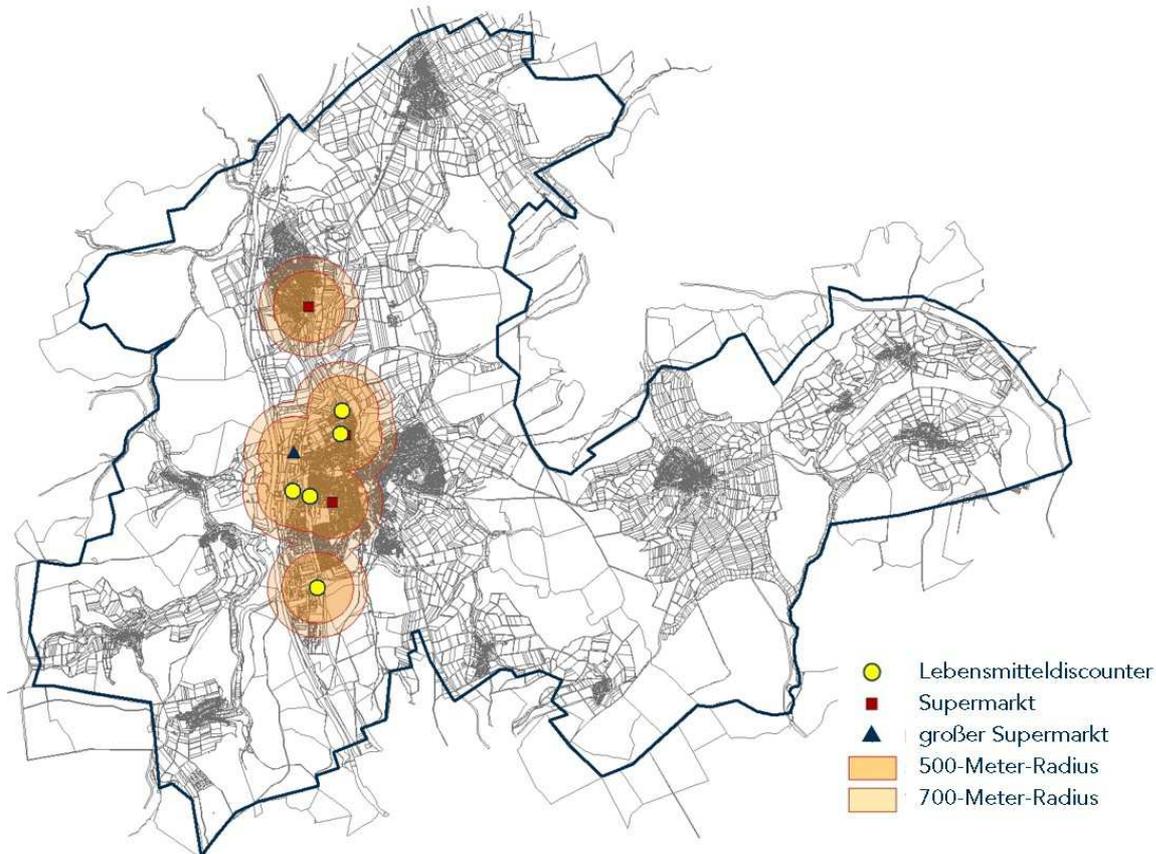
Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2014; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Kaufkraftzahlen: IFH 2013.

### Räumliche Nahversorgungsstruktur in Idstein

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment, insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer theoretischen Möglichkeit einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>30</sup> In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Idstein.

<sup>30</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

Abbildung 26: Die Nahversorgungsstruktur in Idstein im Überblick



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2014; Karten-  
grundlage: Stadt Idstein.

Das Angebot relevanter Anbieter beschränkt sich räumlich fast ausschließlich auf die Kernstadt Idsteins. Einzig im Stadtteil Wörsdorf befindet sich ein Supermarkt. Die weiteren Stadtteile verfügen allerdings über kein vollumfängliches Nahversorgungsangebot. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung und der Standortanforderungen von Betreibern erscheint für diese Stadtteile eine perspektivische Nahversorgungsmöglichkeit durch klassische Lebensmittelmärkte wenig realistisch. Gesamtstädtisch ist jedoch neben der quantitativen auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix in Idstein als ausgewogen und hinsichtlich ihrer Vielfalt als positiv zu bewerten.

In der Kernstadt Idstein werden in diesem Strategiekonzept drei ZVB Lebensmittelnaheversorgung ausgewiesen, die in den Kapiteln 6.2.3 – 6.2.5 inkl. ihrer Standortstrukturen kurz beschrieben werden. Ergänzend sei angeführt, dass außerhalb dieser drei ZVB Lebensmittelnaheversorgung drei weitere Lebensmittelmärkte in dezentraler Lage angesiedelt sind: Aldi (Richard-Klinger-Straße), Lidl (Limburger Straße), Edeka (Weldertstraße).

### **6.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Idstein**

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in Idstein wurde im vorhergehenden Kapitel analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung ausgesprochen.

#### **Empfehlungen für die gesamtstädtische Nahversorgungsentwicklung in Idstein**

Aufgrund der bereits guten nahversorgungsrelevanten Ausstattung in der Kernstadt Idstein ist gesamtstädtisch nur von einem geringen zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen auszugehen. Das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Idstein ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading down Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Idstein aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Aufgrund der hauptsächlichen Konzentration strukturprägender Lebensmittelanbieter auf die Kernstadt Idsteins, und der geringen Mantelbevölkerung in den meisten Stadtteilen ist kein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot vorhanden. Vor diesem Hintergrund und in Berücksichtigung einer alternden Gesellschaft, gewinnen alternative Nahversorgungsmöglichkeiten an diesen Standorten an Bedeutung.

**Tabelle 13: Empfehlungen zur Nahversorgung**

Idstein
<p><b>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche ZVB Innenstadt und die ZVB Lebensmittelnahversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte in den Zentren (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)</li> </ul> <p><b>2. Priorität: Fokus auf bestehende Nahversorgungsstrukturen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (Sicherung der Standorte in integrierten Lagen durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)</li> <li>▪ Bestehende Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen: restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen, geringe Entwicklungspriorität (allenfalls dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit)</li> <li>▪ <b>Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren nur in städtebaulich integrierten Lagen</b></li> <li>▪ <b>Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service)</b></li> <li>▪ <b>Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel</b></li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

### **Empfehlungen für die kleineren Stadtteile von Idstein**

In den kleineren Stadtteilen der Stadt Idstein sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden, eine Ausnahme stellt lediglich der Stadtteil Wörsdorf mit dem dort angesiedelten Supermarkt dar.

Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsbetriebe empfehlens- und wünschenswert für eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Allerdings sind solche Nahversorgungsbetriebe wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Neuansiedlungen eines größeren oder großflächigen Lebensmittelmarktes sind nicht zu erwarten. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,
- Hof-/ Tante-Emma-Läden mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernimmt die Kernstadt Idsteins für die weiteren Stadtteile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

Der bestehende Supermarkt in Wörsdorf übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Wörsdorf und eingeschränkt auch für Walsdorf und Wallrabenstein (Gemeinde Hünstetten). Eine Sicherung des nahversorgungsrelevanten Bestandsbetriebs (z.B. durch Verbesserung der Standortrahmenbedingungen) sollte angestrebt werden und entspricht der Zielstellung dieses Nahversorgungskonzepts. Voraussetzung für entsprechende Standort-sicherungsmaßnahmen ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen oder zentrale Versorgungsbereiche resultieren.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

### **6.2.3 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Lebensmittelnahversorgung Wiesbadener Straße**

Der ZVB Lebensmittelnahversorgung Wiesbadener Straße liegt nahe des ZVB Innenstadt an einer der Haupteinfallsstraßen und ist umgeben von Wohnbebauung. Der dominierende Betrieb im ZVB Lebensmittelnahversorgung Wiesbadener Straße ist der Vollsortimenter Hit einschließlich Getränkemarkt. Dieser wird durch einen niedrigpreisigen Bekleidungsmarkt und kleinflächige Ergänzungsbetriebe ergänzt. Die Abgrenzung ZVB Lebensmittelnahversorgung Wiesbadener Straße beinhaltet außerdem potentielle Entwicklungsflächen, die der zeitgemäßen Entwicklung des ZVB Lebensmittelnahversorgung zukünftig dienen könnten. Angemerkt sei, dass im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche ein erheblicher Geländeversatz besteht und sich auf der östlichen Erweiterungsfläche eine Tankstelle befindet.

Ergänzend sei erwähnt, dass sich gegenüber dem Hit nördlich der Wiesbadener Straße aktuell eine große Baulücke befindet. Eine kleinteilige Entwicklung dieser Fläche, die der funktionalen Verknüpfung von Bahnhofstraße und Wiesbadener Straße dient, wäre denkbar. Großflächiger und/oder zentrenrelevanter Einzelhandel sollte an dieser Stelle jedoch nicht angesiedelt werden um Bestand und Entwicklung des ZVB Innenstadt zu schützen. Entsprechende kleinteilige Entwicklungen können jedoch im Einzelfall vor dem Hintergrund der Zielstellungen für den ZVB Innenstadt geprüft werden. Diese Empfehlungen decken sich grundsätzlich mit den Zielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung in Idstein (vgl.

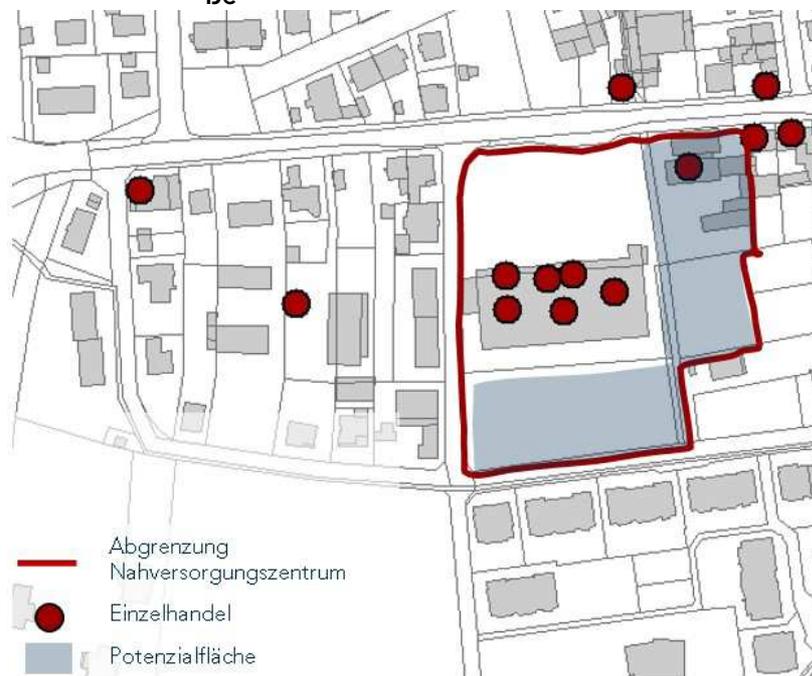
Kapitel 5.2). Aktuell steht die Fläche überdies nicht für bauliche Entwicklungen zur Verfügung.

## Räumliche Festlegung des ZVB Lebensmittelnaheversorgung Wiesbadener Straße

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnaheversorgung Wiesbadener Straße:

- Im Norden wird der ZVB Lebensmittelnaheversorgung Wiesbadener Straße von der Wiesbadener Straße begrenzt an welche sich überwiegend Wohnbebauung anschließt.
- Östlich endet der ZVB Lebensmittelnaheversorgung Wiesbadener Straße am östlichen Rand des Flurstückes mit der aktuellen Nutzung Tankstelle.
- Südlich grenzt der ZVB Lebensmittelnaheversorgung Wiesbadener Straße an die Straße In der Ritzbach. Auch hier befindet sich angrenzend Wohnnutzung.
- Im Westen wird der Bereich der ZVB Lebensmittelnaheversorgung Wiesbadener Straße von der Stettiner Straße räumlich gefasst. An dieser befindet sich ebenfalls ausschließlich Wohnnutzung.

Abbildung 27: Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnaheversorgung Wiesbadener Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

### 6.2.4 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Lebensmittelnahver- sorgung Nassau Carré

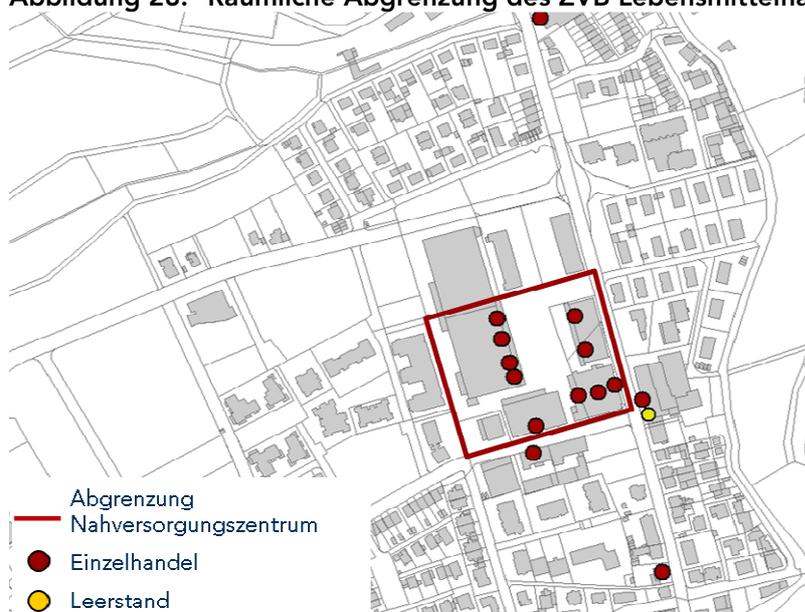
Der ZVB Lebensmittelnahverversorgung Nassau Carré befindet sich in der nördlichen Kernstadt Idsteins inmitten von Wohnsiedlungsbereichen. Das Nassau Carré umfasst mehrere Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich der Nahversorgung (z.B. Rewe, Penny) sowie ergänzend Betriebe aus dem mittelfristigen Sortimentsbereich (z.B. Takko, Deichmann).

#### Räumliche Festlegung des ZVB Lebensmittelnahverversorgung Nassau Carré

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahverversorgung Nassau Carré:

- Der ZVB Lebensmittelnahverversorgung Nassau Carré grenzt im Norden an das Firmengelände von Jack Wolfskin.
- Im Osten wird der Bereich durch die Limburger Straße begrenzt.
- Im Süden des ZVB Lebensmittelnahverversorgung Nassau Carré befindet sich die Maximilianstraße.
- In westlicher Richtung grenzt der Saarbrücker Weg und das Wohngebiet Nassau Viertel an.
- Aufgrund der deutlichen introvertierten Ausrichtung der Ansässigen Einzelhandelsbetriebe hin zum zentralgelegenen Parkplatz, bildet der ZVB Lebensmittelnahverversorgung Nassau Carré eine in ihrer Form geschlossene Funktionseinheit.

Abbildung 28: Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahverversorgung Nassau Carré



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

## 6.2.5 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage

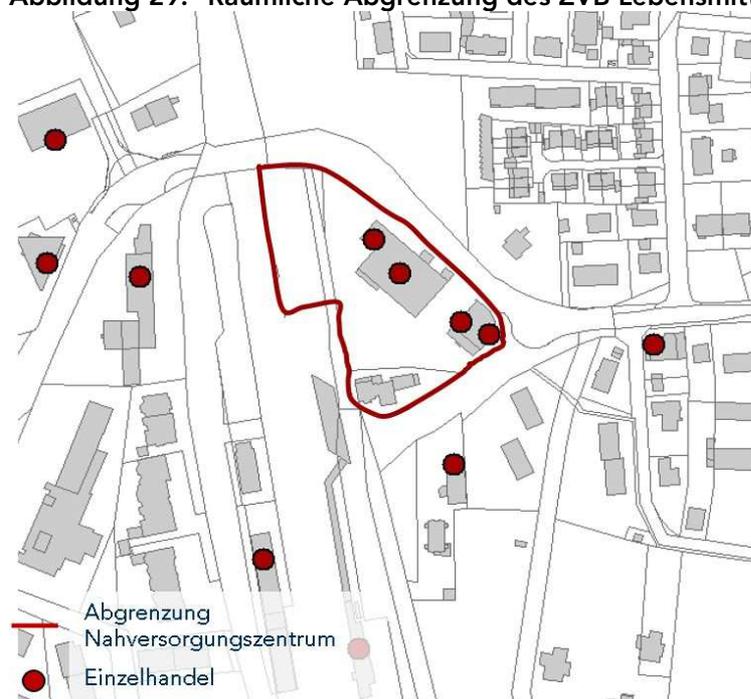
Der ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage befindet sich im westlichen Bereich der Kernstadt, in der Nähe des Bahnhofs. Es beinhaltet einen Lebensmitteldiscounter einen Betrieb des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke sowie ein Fachgeschäft mit Sanitätswaren. Ergänzt wird der ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage durch Arztpraxen und gastronomisches Angebot.

### Räumliche Festlegung des ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage:

- Im Norden und Osten wird der ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage von der Wiesbadener Straße umschlossen.
- Im Süden grenzt es an die Straße Am Bahnhof an.
- Im Westen wird das Areal der ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage von der Bahnlinie begrenzt.

Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

### 6.3 Konzept für Ergänzungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Idstein mit den Standorten Edeka aktiv Markt, Obi Wörtzgarten und den Entwicklungsflächen südlich und nördlich Tournesol weitere Einzelhandelsstandorte mit deutlichem Standortgewicht, bzw. Flächen für eine entsprechende Entwicklung. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die so ergänzenden Standortbereiche grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen ergänzenden Standortbereiche detailliert analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

#### 6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den Ergänzungsstandorten

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Idstein (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Ergänzungsstandorte verbunden.

Ergänzungsstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den Zentren, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch bzw. eine geringere Flächenproduktivität aufweisen,
- die in den Zentren nur bedingt bzw. gar nicht angesiedelt werden können oder sollen,
- deren Angebot die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigen.

Die gezielte Ausweisung von Ergänzungsstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden können und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,

- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Ergänzungsstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, das von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

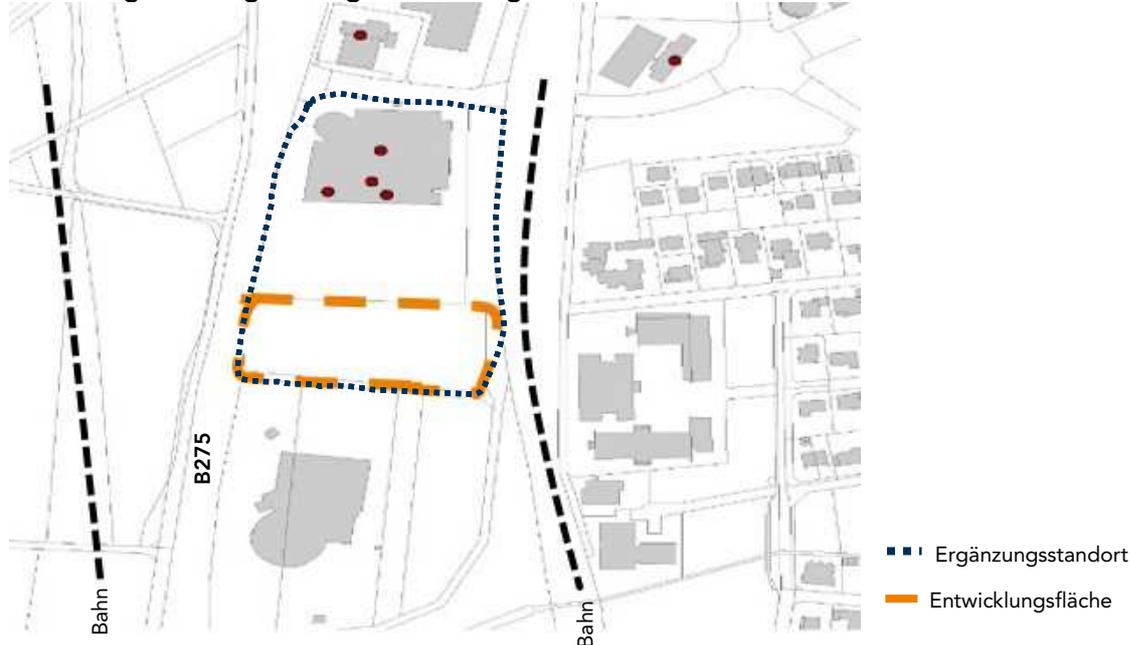
Grundsätzlich ist also eine räumliche Konzentration der (großflächigen) Anbieter an leistungsstraken Standorten zu empfehlen, die

- bereits eine gewisse Vorprägung aufweisen,
- geeignete Angebotsflächen vorweisen und
- infrastrukturell hinreichend erschlossen sind.

Für Idstein werden mit den zu entwickelnden Ergänzungsstandorten nördlich und südlich des Tournesol zwei Ergänzungsstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen. Die empfohlenen Ergänzungsstandorte sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 6.5) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

### **6.3.2 Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Edeka aktiv Markt in Verbindung mit der Entwicklungsfläche nördlich Tournesol**

Der Ergänzungsstandort Edeka mit Entwicklungsfläche nördlich Tournesol liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Idstein. Er ist vorgeprägt durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Edeka).

**Abbildung 30: Abgrenzung Entwicklungsfläche nördlich Tournesol**


Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/ 2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Ergänzungsstandort befindet sich westlich der Weldertstraße. Im Westen wird er durch die B275 begrenzt, südlich durch das Gelände des Erlebnisbades Tournesol, nördlich durch den Edeka Markt. Über den Anschluss an die Bundesstraße ist der (autokundenorientierte) Standort sehr gut in das lokale und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die nächstgelegene Möglichkeit einer ÖPNV-Nutzung stellt die Bushaltestelle Rudolfstraße dar. Diese befindet sich in rund 300 m Entfernung. Eine bessere Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist wünschenswert.

### Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt vier am Ergänzungsstandort ansässigen Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.300 m<sup>2</sup>. Der verkaufsfächendominante Betrieb ist der Edeka aktiv Markt. Dieser wird durch weitere kleinere Betriebe ergänzt, die dessen Angebot abrunden. Die Entwicklungsfläche ermöglicht eine Erweiterung der Verkaufsfläche am Ergänzungsstandort südlich Edeka.

Der Standortbereich stellt einen Positivraum für groß- und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dar. Ein dynamischer Bestandsschutz stellt unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit für Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vor dem Hintergrund der bereits sehr guten einzelhandelsbezogenen Ausstattungskennziffern und unter Beachtung der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5) ein maßgebliches Entwicklungsziel dar. Ansiedlungsbestrebungen von zentren- sowie zentren-

und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten sollten äußerst kritisch behandelt werden.

### 6.3.3 Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Burger King in Verbindung mit der Entwicklungsfläche südlich Tournesol

Der Ergänzungsstandort Burger King mit Entwicklungsfläche südlich Tournesol liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Idstein. Am südlichen Auftakt der Entwicklungsfläche befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Küchenfachmarkt sowie ein Einzelhandelsbetrieb für KFZ- Teile.

Abbildung 31: Abgrenzung Entwicklungsfläche südlich Tournesol



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

#### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Standortbereich befindet sich nördlich der Wiesbadener Straße. Im Westen wird er durch die B275 begrenzt, und nördlich durch eine Graben- bzw. Bachparzelle. Über den nahezu direkten Anschluss an die B 275 sowie dem nahegelegenen Autobahnanschluss ist der vor allem autokundenorientierte Standort sehr gut in das lokale und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

#### Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe südlich des ergänzenden Standortbereichs verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 m<sup>2</sup>. Die Entwicklungsfläche des ergänzenden Sonderstandorts ermöglicht eine deutliche Standorterweiterung.

## Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Burger King in Verbindung mit der Entwicklungsfläche südlich Tournesol

Der Standortbereich stellt einen Positivraum für groß- und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dar. Ansiedlungsbestrebungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten sollten äußerst kritisch gemäß der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5) behandelt werden.

### 6.3.4 Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Wörtzgarten

Im Gewerbegebiet Wörtzgarten, südlich der Idsteiner Kernstadt, besteht der Ergänzungsstandort Wörtzgarten. Dort ist ein Obi-Baumarkt angesiedelt.

**Abbildung 32: Abgrenzung Ergänzungsstandort Wörtzgarten**



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

#### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Ergänzungsstandort befindet sich nördlich der Straße Am Wörtzgarten in unmittelbarer Nähe zur B 275 und dem Autobahnanschluss Idstein. Entsprechend dem Baumarktsortiment ist auch der Standort insbesondere autokundenorientiert.

#### Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Der Obi-Markt mit Bäckerei im Eingangsbereich verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von über 10.000 m<sup>2</sup>. Die noch unbebauten angrenzenden Flurstücke südlich der Straße Am Wörtzgarten sind nicht als Erweiterungsfläche anzusehen.

## Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Wörtzgarten

Am Standortbereich bzw. in dessen direktem Umfeld, sind nur noch wenige unbebaute Flächen verfügbar. Diese sollen sowohl aus stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen wie auch abgesichert durch den Bebauungsplan „Am Wörtzgarten“ und durch die Regionalplanung bekräftigt, nicht durch eine einzelhandelsbezogene Entwicklung zur Verfügung stehen.

Somit wird keine einzelhandelsbezogene Entwicklung über die Bestandsstrukturen hinaus empfohlen.

### 6.3.5 Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Ergänzungsstandorte

Neue Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Zentrum stattfinden, gleiches gilt für Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.5). Somit verbleiben für die o.g. Standorte folgende wesentlichen und zugleich nicht unbedeutenden Standortfunktionen:

Es sollen dauerhaft Standorte sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

## 6.4 Die Sortimentsliste für Idstein

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

### 6.4.1 Rechtliche Anforderungen

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

Auch ein Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuel-

len örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>31</sup>

## 6.4.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Strategiekonzept Einzelhandels zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>32</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

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

<sup>31</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

<sup>32</sup> Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

**Tabelle 14: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

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

**Nahversorgungsrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

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

**Nicht zentrenrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Auf Grundlage der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung, den durch die Bestandserhebung erfassten, aktuellen Einzelhandelsstrukturen in Idstein sowie strategischen Zielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung in Idstein ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Idstein als sogenannte „Idsteiner- Liste“.

**Tabelle 15: Sortimentsliste für die Stadt Idstein („Idsteiner Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>33</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und –Software) (ohne Büromaschinen- und Kopiergeräte)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade-, Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgerät, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a.n.g.)
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten ( NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)

<sup>33</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>34</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/Meterware	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)</i>
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren, Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe/Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (ohne Reitsportartikel und Anglerbedarf) und Sportbekleidung	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Reitsportartikeln und Anglerbedarf)</i>
	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (nur Sportbekleidung)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>

<sup>34</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>35</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- u. nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-) Blumen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>36</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)</b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Strategiekonzepts Einzelhandel als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment im engeren Sinne*	47.52  aus 47.53  aus 47.59.9  aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i>  <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>  <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>  <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i>

<sup>35</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>36</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>37</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)</b>		
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>38</sup>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (einschl. Gartenmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	aus 47.64.2	Einzelhandel aus Sportartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern, Trensen etc.)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014.  
\*Baumarktsortimente i.e.S.: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/ Fliesen

Das Sortiment Erotikartikel wurde bewusst abweichend zur Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sowie nicht zentrenrelevant ausgewiesen, da es auf Grund der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur und den Zielstel-

<sup>37</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>38</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

lungen für die Idsteiner Innenstadt nicht zur Attraktivierung der Idsteiner Innenstadt beitragen würde.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Strategiekonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>39</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## 6.5 Ansiedlungsleitsätze

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

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

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

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur, mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Idsteiner Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Idstein ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

<sup>40</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Strategiekonzept Einzelhandel enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte,

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten als auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimenten<sup>41</sup> (Sortiments-struktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

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

## 6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Idstein empfohlen:

**Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.**

- Im ZVB Innenstadt unbegrenzt im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion<sup>42</sup>
- in den ZVB Lebensmittelnahversorgung bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>), sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des engeren Gebiets bezogen ist

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig sein. Damit kann die Innenstadt in Ihrer heutigen Präsenz gesichert und weiter attraktiv ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

---

verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Idstein, insbesondere der Zentren.

<sup>41</sup> Gemäß der Idsteiner Sortimentsliste können Sortimente abschließend nach ihrer Zentrenrelevanz einer dieser drei Klassifizierungen zugeordnet werden.

<sup>42</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den ZVB Lebensmittelnahversorgung zulässig sein, sofern sie nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten und sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des engeren Gebiets bezogen ist. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nur nachgeordneten ZVB Lebensmittelnahversorgung, während gleichzeitig jedoch ein angemessenes Entwicklungspotenzial für diese erhalten bleibt.

In städtebaulich integrierten Lagen gilt die Regelung analog. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“<sup>43</sup> zielt darauf ab, dass in diesen beiden Standortkategorien keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem ZVB Innenstadt zu einem zu großen Gewicht führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte an entsprechenden Standorten ab.

Nicht berührt von Leitsatz I sind Vorhaben mit *nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment, auf welche in Leitsatz II eingegangen wird.

**Ansiedlungsleitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel<sup>44</sup> als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.**

- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt unbegrenzt, sofern negative Auswirkungen vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- In den ZVB Lebensmittelnahversorgung Lebensmittelmärkte zur Sicherung der Nahversorgung des umliegenden Gebiets (Anhaltswerte Lebensmitteldiscounter 1.200 m<sup>2</sup> VKF, Lebensmittelsupermarkt 2.000 m<sup>2</sup> VKF), keine Fachmärkte mit sonstigem nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

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

<sup>43</sup> Der Gebietsbegriff ist hierbei gleichbedeutend mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u. a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

<sup>44</sup> Da nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch zentrenrelevant ist, wird er ordnungsgemäß als zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bezeichnet (vgl. Sortimentsliste in Kapitel 6.4).

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des Ziels Z3.4.3-2 (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) des Regionalplans Südhessen.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf die Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts (vgl. Kapitel 6.2) empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der „Entwicklungszielstellung“ s. o.) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

**Ansiedlungsleitsatz III: Ergänzungsgebietspflichtiger, großflächiger nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Einzelhandel<sup>45</sup> soll vorrangig in städtebaulich integrierter Lage oder an den ergänzenden Sonderstandorten, angesiedelt werden.**

*Großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung vorrangig in städtebaulich integrierter Lage, oder an den ergänzenden Sonderstandorten (vgl. Kapitel 6.3) angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

*Nicht großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung im Sinne einer Standortbündelung an den ergänzenden Sonderstandorten sowie in den zentralen Versorgungsbereichen (oder unmittelbar angrenzend zu diesen) nahe zu legen ist.

Entwicklungsempfehlungen zu den einzelnen Ergänzungsstandorten sind zudem in Kapitel 6.2.3 bis 6.2.5 formuliert.

**Ansiedlungsleitsatz IV: Zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Randsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche begrenzt zulässig.**

- Bis zu max. 10 % der Gesamt-VKF eines Vorhabens, insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente.

<sup>45</sup> Gemäß der Idsteiner Sortimentsliste können Sortimente abschließend nach ihrer Zentrenrelevanz einer dieser drei Klassifizierungen zugeordnet werden.

- Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollten sich an den Strukturen des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.
- Ggf. weitere Begrenzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente und Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen
- Deutliche Zuordnung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zum Hauptsortiment

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des ZVB Innenstadt, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Idsteiner übergeordneten Entwicklungszielstellungen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>46</sup> ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch wer-

<sup>46</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

den Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt.

**Ansiedlungsleitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben.**

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Gesamtverkaufsfläche keine Großflächigkeit erreicht, d.h. höchstens 800 m<sup>2</sup> VKF umfasst<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> Im Sinne des Regionalplans Nordhessen Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsvorhaben

## 7 Schlusswort

Die Stadt Idstein verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine valide Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte. Deutliche Entwicklungspotenziale sind insbesondere in der Innenstadt erkennbar. Während der Erarbeitung dieses Strategiekonzepts Einzelhandel wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Strategiekonzepts Einzelhandel durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis.

Folgende Instrumente des Strategiekonzepts Einzelhandel für die Stadt Idstein entfalten durch den Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11) Bindungs- und Abwägungscharakter:

- Das Zentrenkonzept (Kapitel 6.1) inkl. der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt;
- das Nahversorgungskonzept (Kapitel 6.2) inkl. der räumlichen Festlegung der ZVB Lebensmittelnahversorgung und der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für diese;
- das Konzept für die Ergänzungsstandorte (Kapitel 6.3) inkl. der räumlichen Festlegung der Ergänzungsstandorte und der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für diese;
- die Sortimentsliste für die Stadt Idstein (Kapitel 6.4);
- die Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.5).

Empfohlene Entwicklungsstrategien zur Umsetzung des Strategiekonzepts bzw. der einzelnen Konzeptteile, bspw. die Empfehlungen zur aktivierenden Entwicklung des Innenstadtzentrums (Kapitel 6.1.4) oder zu baulichen Ausprägungen von Vorhaben, weisen lediglich einen empfehlenden Charakter, nicht jedoch einen Bindungs- und Abwägungscharakter auf.

Der Beschluss des Strategiekonzepts trägt auch dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 33: Strategiekonzept Einzelhandel als Basis für eine aktive Stadtpolitik  
Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen



Quelle: Eigene Darstellung.

Aufbauend auf den politischen Beschluss ist die praktische Umsetzung und Anwendung des Strategiekonzept Einzelhandels zu empfehlen, um den Handelsstandort Idstein, insbesondere das Innenstadtzentrum, nachhaltig zu stärken. In diesem Zusammenhang ist die Stadt Idstein vor allem mit der bauleitplanerischen Umsetzung betraut, um die Gesamtentwicklung in Idstein gewinnbringend zu steuern. Des Weiteren obliegt es der Stadt, weitere stadtgestalterische Maßnahmen in die Wege zu leiten, z. B. die Verbesserung der Möblierung in der Innenstadt. Obschon das Strategiekonzept Einzelhandel somit zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten und bietet auch für weitere Akteure (z. B. Einzelhändler und Immobilieneigentümer) zahlreiche Ansatzpunkte zur Attraktivierung des Einzelhandels. Es empfiehlt sich, aufbauend auf das Strategiekonzept Einzelhandel einen detaillierten Handlungs- und Maßnahmenplan für das Innenstadtzentrum zu erarbeiten und gemeinsam umzusetzen. In einen solchen Handlungs- und Maßnahmenplan sollten Maßnahmen zu den Handlungsfeldern Aufenthaltsqualität und Gestaltung, Sicherheit und Sauberkeit, Branchenmixsteuerung, Leerstandsmanagement und Ladenflächenmanagement, Service und Qualifizierung sowie Standortvermarktung und Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet und priorisiert werden. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind neben der Stadt Idstein insbesondere die Einzelhändler und Immobilieneigentümer in ihrem Engagement gefordert. Ergänzend dazu empfiehlt es sich, über eine Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements der Einzelhändler und Immobilieneigentümer durch ein

professionelles Citymanagement in Idstein nachzudenken. Hier können Aufgaben gebündelt und die Gesamtentwicklung Idsteins als Einkaufsstandort im Blick gehalten werden. Daraus resultierend muss geprüft werden, ob dies durch bestehende Verwaltungsstrukturen geleistet werden kann oder ob hierfür die Bereitstellung weiterer Mittel bzw. die Schaffung zusätzlicher Personalstrukturen notwendig ist. Beispielsweise kann ein professionelles Citymanagement entweder innerhalb der Verwaltungsstrukturen angesiedelt, von einer Händlergemeinschaft eingerichtet und finanziert, als Verein gegründet und geführt werden oder durch Vergabe an ein externes Büro erfolgen.

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

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte. Des Weiteren wird empfohlen, die Ziele des Strategiekonzepts Einzelhandel konsequent zu verfolgen und anzuwenden, um nicht durch abweichende Entscheidungen das Konzept aufzuweichen.

### **Empfehlungen zur Fortschreibung der Datenbasis**

Im Einzelhandel herrscht eine hohe Entwicklungsdynamik: Betriebe verkleinern oder erweitern ihre Verkaufsflächen, sie stellen ihre Sortimente um, sie verlagern den Betrieb an einen anderen Standort, und neue Betriebe siedeln sich erstmals an. Damit dieses Strategiekonzept Einzelhandel seine Funktion als Grundlage für die stadtplanerische Bewertung von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben auch in den Folgejahren voll zur Geltung bringen kann, wird eine regelmäßige Fortschreibung des Datenbestandes empfohlen. Eine solche Fortschreibung gewährleistet zudem, dass neue Handlungserfordernisse frühzeitig erkannt und stadtplanerische Reaktionen – etwa im Bereich der Zentren- oder Nahversorgungssicherung – vorbereitet werden können. Schließlich wird durch eine Fortschreibung auch ein Beitrag dazu geleistet, dass die Plausibilität – und damit nicht zuletzt die Rechtssicherheit – von künftig zu erarbeitenden Bauleitplänen gesichert bleibt.

Grundsätzlich ist für eine Fortschreibung zu beachten, dass eine *Vollerhebung* des Bestandes mit hohem Aufwand verbunden ist und daher nur in Abständen von mehreren Jahren durchzuführen sein wird. Daher empfiehlt sich eine kontinuierliche Fortschreibung des Datensatzes<sup>48</sup> mit Blick auf die im Strategiekonzept Einzelhandel abgestimmten Zielsetzungen: Ein solches „Bestandsmonitoring“ oder „Einzelhandelsmonitoring“ kann mit einem angemessenen Aufwand betrieben werden.

<sup>48</sup> Daten liegen Stadt vor. Aktualisierung durch Stadt oder Externe.

## Empfehlungen zu einem Einzelhandelsmonitoring

Das Einzelhandelsmonitoring sollte aus zwei Bausteinen bestehen:

- laufende Erfassung der Zu- und Abgänge der strukturprägenden Betriebe,
- jährliche Zusammenfassung und Bewertung dieser Bestandsänderungen.

Um eine selektive und somit kostengünstige Erfassung zu implementieren, sollten

- nur strukturprägende Betriebe erfasst werden (dies sind in Idstein Betriebe ab einer Größenordnung von etwa 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche),
- nur Betriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment erfasst werden (s. hierzu die Sortimentsliste in diesem Strategiekonzept Einzelhandel),
- und die Datenpflege als automatisiertes Verfahren ins laufende Verwaltungsgeschehen eingefügt werden.

Die automatisierte Datenpflege fällt ggf. in das Ressort der Baugenehmigungsbehörde oder der Wirtschaftsentwicklung innerhalb der Stadtverwaltung. In eine Datenbank werden alle Zu- und Abgänge (einschließlich Neubauten, Erweiterungen und auch Nutzungs-/Sortimentsänderungen) übernommen, optimaler Weise verknüpft mit einem georeferenzierten Kataster. Die Datenbank ließe sich insbesondere mit Hilfe einer Abfrage- und Analysemöglichkeit auch von weiteren Verwaltungsabteilungen im regelmäßigen Verwaltungshandeln nutzen, z. B. von der für Bauleitplanung zuständigen Stelle.

Wenn möglich, sollte zudem eine Überprüfung der Daten durch das Aufsuchen der strukturprägenden Betriebe erfolgen (ggf. begrenzt stichprobenartig und in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde).

Jährlich sollten die wesentlichen Bestandsveränderungen zusammengefasst und fachlich bewertet werden. So erhält die mit der Stadtentwicklung und Bauleitplanung betraute Stelle schnell einen Überblick darüber, ob Veränderungen nur marginal oder ob sie strukturverändernd waren, ob sie nur in bestimmten Branchen oder an bestimmten Standorten stattgefunden haben, und ob hieraus stadtplanerischer Handlungsbedarf entsteht. Die jährlichen Zusammenfassungen der wesentlichen Bestandsveränderungen sollten regelmäßig der für die Bauleitplanung zuständigen Stelle vorgelegt werden, so dass in die Zielsetzungen und Begründungen jeweiliger Bauleitplanverfahren stets aktuelle Zahlen und Begründungszusammenhänge einfließen können.

## 8 Steuerungs- und Entwicklungsinstrumente des Strategiekonzepts Einzelhandel

Durch den Beschluss dieses Strategiekonzepts Einzelhandel durch die Stadtverordnetenversammlung werden die Steuerungs- und Entwicklungsinstrumente des Strategiekonzepts Einzelhandel für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die im Strategiekonzept enthaltenen Steuerungs- und Entwicklungsinstrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Nachfolgend wird ein Überblick über die im Strategiekonzept Einzelhandel enthaltenen Steuerungs- und Entwicklungsinstrumente gegeben, welche in den Kapiteln 6.1 bis 6.5 detailliert erläutert sind und Bindungs- sowie Abwägungscharakter entfalten.

Diese Instrumente mit Bindungs- und Abwägungscharakter sind konkret:

- Das Zentrenkonzept (Kapitel 6.1) inkl. der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt;
- das Nahversorgungskonzept (Kapitel 6.2) inkl. der räumlichen Festlegung der ZVB Lebensmittelnahversorgung und der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für diese;
- das Konzept für die Ergänzungsstandorte (Kapitel 6.3) inkl. der räumlichen Festlegung der Ergänzungsstandorte und der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für diese;
- die Sortimentsliste für die Stadt Idstein (Kapitel 6.4);
- die Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.5).

Im Ergebnis ergibt sich durch das Zusammenspiel aller nachfolgend dargestellten Steuerungsinstrumente somit für sämtliche Flächen in Idstein ein Prüfschema, wie ein spezifiziertes Einzelhandelsvorhaben dort im Rahmen des Einzelhandelskonzepts hinsichtlich der Zentrenrelevanz des Vorhabens mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und hinsichtlich Nahversorgungsbedeutung, Verkaufsflächenumfang und Sortimentsstruktur zu bewerten ist. Somit werden konkret Standortbereiche benannt, die für die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsvorhaben vorgesehen sind, während im Sinne kohärenter Planung auch Standortbereiche benannt werden, in denen Einzelhandelsansiedlungen auf bestimmte Sortimente und Größenordnungen fixiert oder gänzlich ausgeschlossen werden (Tabubereiche).

### 8.1 Zentrale Versorgungsbereiche

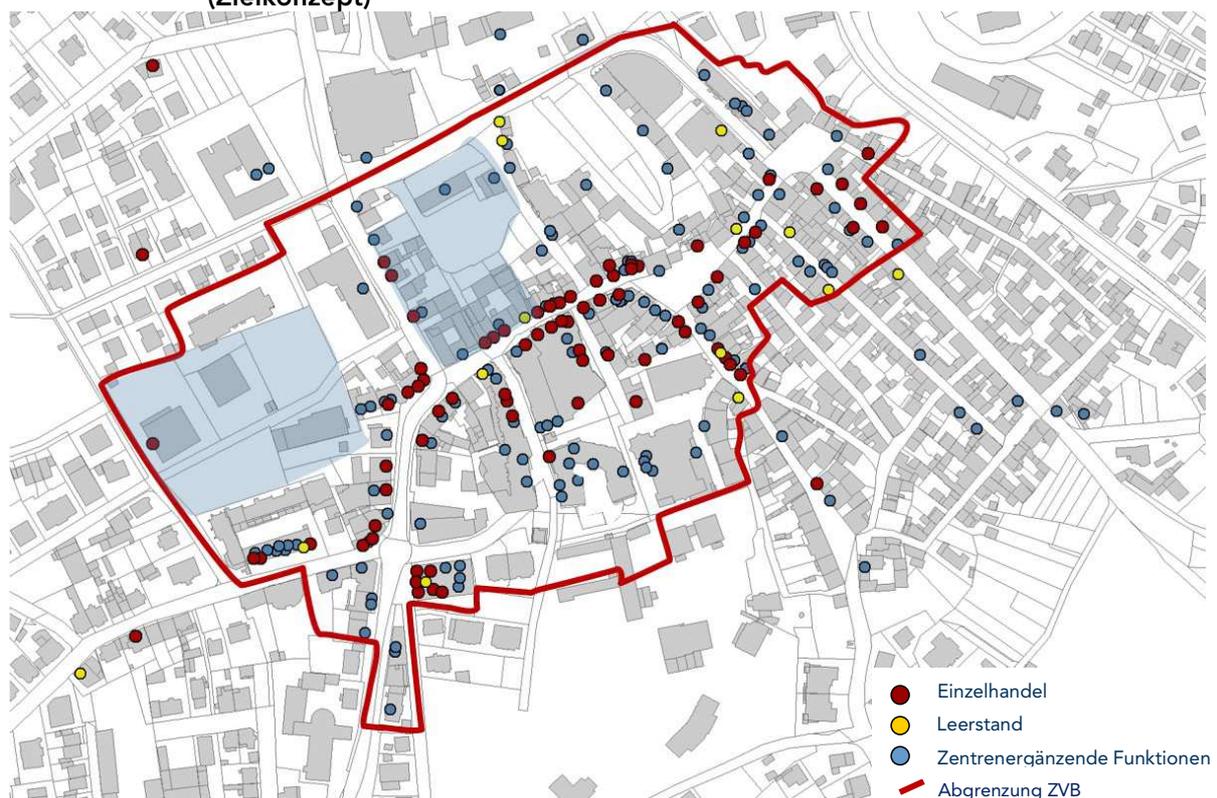
Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren (ZVB Lebensmittelnahversorgung) sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt (vgl. 2.2), die sich aus bundesrecht-

lichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Idstein bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung. Mit Beschluss des Strategiekonzepts Einzelhandel Idstein werden die Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt sowie die ZVB Lebensmittelnahversorgung Nassau Carré, Wiesbadener Straße und Kappus Anlage als städtebauliches Schutzgut festgesetzt.

## 8.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Nachfolgende Abbildung legt den ZVB Innenstadt räumlich fest. Die Möglichkeit der Fortentwicklung durch eine mögliche Entwicklung vorhandener Potenzialflächen wird in Kapitel 6.1 beleuchtet. Neben der räumlichen Festlegung des ZVB gibt das Strategiekonzept Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den ZVB Innenstadt bezüglich seiner Erhaltung und Fortentwicklung (vgl. Kapitel 6.1.3 und 6.1.4).

**Abbildung 34: Räumliche Festlegung des ZVB Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**

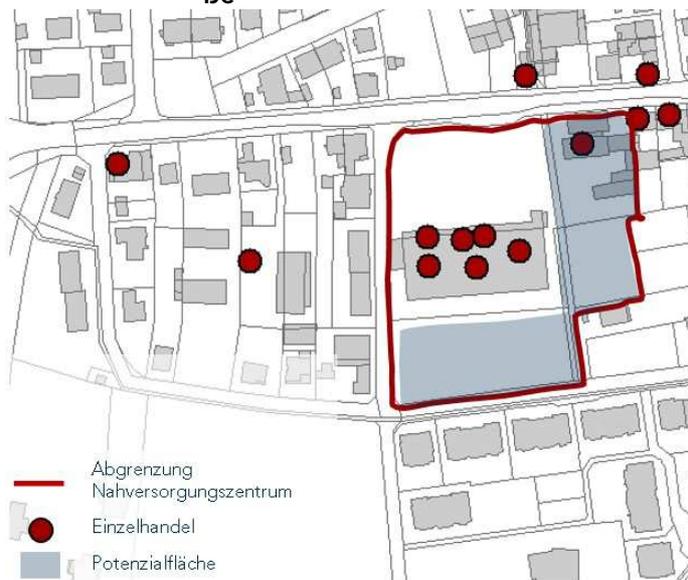


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014; Kartengrundlage: Stadt Idstein.

### 8.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung

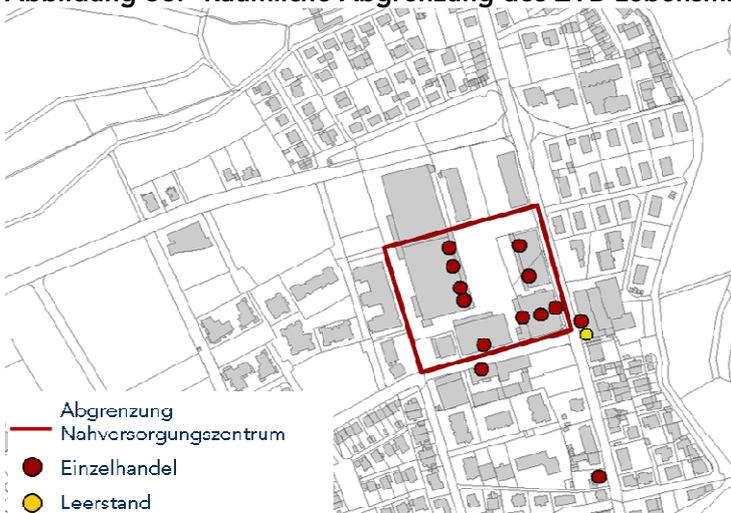
Im Bereich der Nahversorgung legt das Strategiekonzept Einzelhandel die ZVB Lebensmittelnahversorgung Nassau Carré, Wiesbadener Straße und Kappus Anlage als städtebauliches Schutzgut fest. In Kapitel 6.2.2 werden in Verbindung mit der Anwendung der Ansiedlungsleitsätze des Kapitel 6.5.2 überdies priorisierte Empfehlungen zur Nahversorgung in Idstein gegeben.

**Abbildung 35: Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahversorgung Wiesbadener Straße**



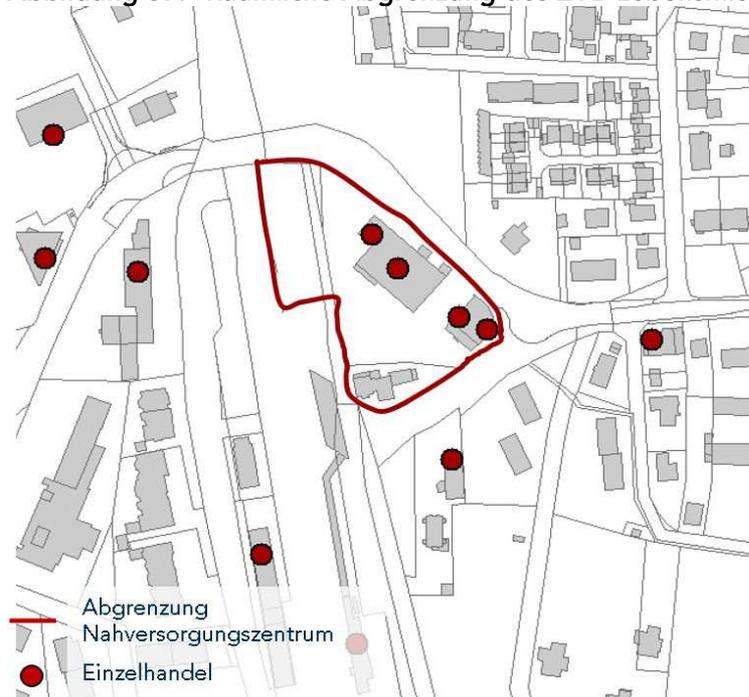
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

**Abbildung 36: Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahversorgung Nassau Carré**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

Abbildung 37: Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage

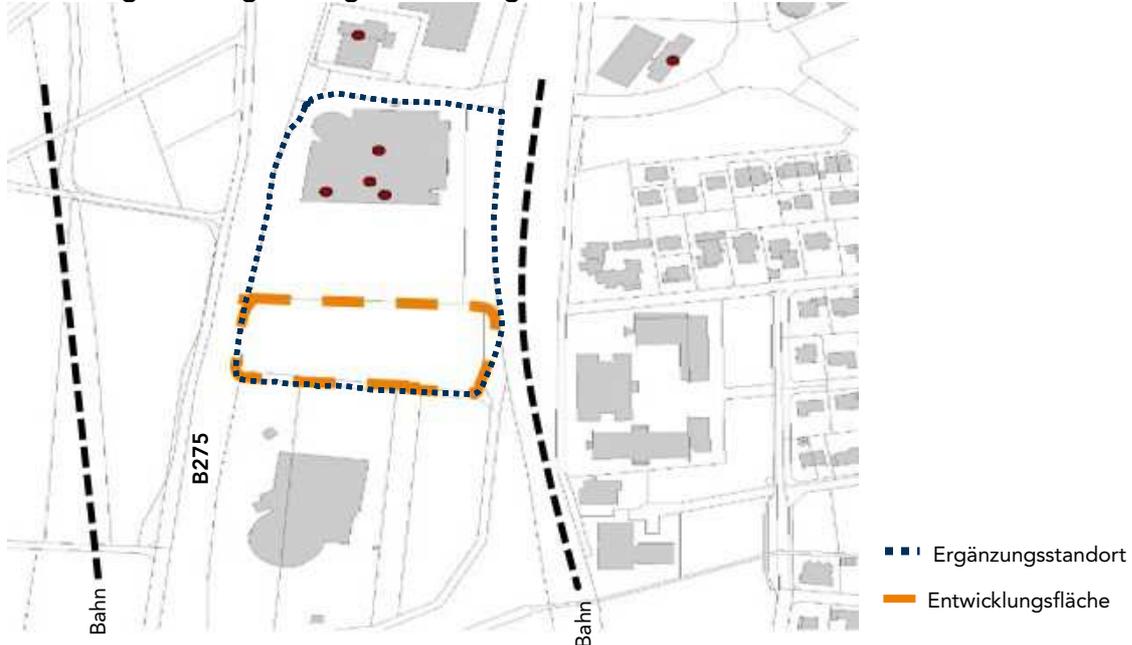


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

## 8.2 Ergänzungsstandorte

Das Konzept für Ergänzungsstandorte (vgl. Kapitel 6.3) betrachtet die in Idstein bestehenden Standorte und Entwicklungsflächen mit deutlichem Standortgewicht außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese sind Edeka aktiv Markt, Obi Wörtzgarten und die Entwicklungsflächen südlich und nördlich Tournesol. Basierend auf Standortanalysen werden in Kapitel 6.3.5 Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

Abbildung 38: Abgrenzung Entwicklungsfläche nördlich Tournesol



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/ 2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

Abbildung 39: Abgrenzung Entwicklungsfläche südlich Tournesol



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/ 2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

Abbildung 40: Abgrenzung Ergänzungsstandort Wörtzgarten



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2014;  
Kartengrundlage: Stadt Idstein.

### 8.3 Sortimentsliste für Idstein – „Idsteiner Liste“

Die in Kapitel 6.4 erarbeitete Sortimentsliste – die „Idsteiner Liste“ – dient im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen der zukünftigen Feinsteuerung des Idsteiner Einzelhandels. Erst mit Vorliegen der „Idsteiner Liste“ kann die Bauleitplanung, oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Strategiekonzepts Einzelhandel festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

**Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Idstein („Idsteiner Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>49</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und –Software) (ohne Büromaschinen- und Kopiergeräte)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade-, Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgerät, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a.n.g.)</i>
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten ( NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)</i>

<sup>49</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>50</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/Meterware	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)</i>
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren, Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe/Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (ohne Reitsportartikel und Anglerbedarf) und Sportbekleidung	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Reitsportartikeln und Anglerbedarf)</i>
	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (nur Sportbekleidung)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>

<sup>50</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>51</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- u. nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-) Blumen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>52</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)</b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Strategiekonzepts Einzelhandel als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment im engeren Sinne*	47.52  aus 47.53  aus 47.59.9  aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i>  <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>  <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>  <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i>

<sup>51</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>52</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)</b>		
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>54</sup>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (einschl. Gartenmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	aus 47.64.2	Einzelhandel aus Sportartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern, Trensen etc.)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2014.  
\*Baumarktsortimente i.e.S.: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/ Fliesen.

<sup>53</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>54</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

## 8.4 Ansiedlungsleitsätze

Die in Kapitel 6.5.2 formulierten fünf Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

**Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.**

- Im ZVB Innenstadt unbegrenzt im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion<sup>55</sup>
- in den ZVB Lebensmittelnaheversorgung bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>), sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des engeren Gebiets bezogen ist.

**Ansiedlungsleitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel<sup>56</sup> als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.**

- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt unbegrenzt, sofern negative Auswirkungen vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- In den ZVB Lebensmittelnaheversorgung Lebensmittelmärkte zur Sicherung der Nahversorgung des umliegenden Gebiets (Anhaltswerte Lebensmitteldiscounter 1.200 m<sup>2</sup> VKF, Lebensmittelsupermarkt 2.000 m<sup>2</sup> VKF), keine Fachmärkte mit sonstigem nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

**Ansiedlungsleitsatz III: Ergänzungsgebietspflichtiger, großflächiger nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Einzelhandel<sup>57</sup> soll vorrangig in städtebaulich integrierter Lage oder an den ergänzenden Sonderstandorten, angesiedelt werden.**

<sup>55</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

<sup>56</sup> Da nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch zentrenrelevant ist, wird er ordnungsgemäß als zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bezeichnet (vgl. Sortimentsliste in Kapitel 6.4).

<sup>57</sup> Gemäß der Idsteiner Sortimentsliste können Sortimente abschließend nach ihrer Zentrenrelevanz einer dieser drei Klassifizierungen zugeordnet werden.

**Ansiedlungsleitsatz IV: Zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Randsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche begrenzt zulässig.**

- Bis zu max. 10 % der Gesamt-VKF eines Vorhabens, insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente.
- Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollten sich an den Strukturen des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.
- Ggf. weitere Begrenzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente und Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen.
- Deutliche Zuordnung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zum Hauptsortiment.

**Ansiedlungsleitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben.**

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Gesamtverkaufsfläche keine Großflächigkeit erreicht, d. h. höchstens 800 m<sup>2</sup> VKF umfasst<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup> Im Sinne des Regionalplans Nordhessen Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsvorhaben

## Anhang

### Abkürzungsverzeichnis

Abb. ....	Abbildung
Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
Bsp. ....	Beispiel
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
d. h. ....	dass heißt
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EHK .....	Einzelhandelskonzept
einschl. ....	einschließlich
etc. ....	et cetera
e. V. ....	eingetragener Verein
EW .....	Einwohner
f. ....	folgende
ff. ....	fortfolgende
gem. ....	gemäß
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
ha .....	Hektar
i. A. ....	im Auftrag
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
i. H. v. ....	in Höhe von
inkl. ....	inklusive
insb. . ....	insbesondere
ISG .....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v. ....	im Sinne von
i. V. m. ....	in Verbindung mit
IZ .....	Innenstadtzentrum
Kap. ....	Kapitel

Kfz	.....	Kraftfahrzeug
Km	.....	Kilometer
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
mind.	.....	mindestens
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	.....	Milliarden
niL	.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	.....	Nummer
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
o. g.	.....	oben genannt
PBS	.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	.....	Personenkraftwagen
rd.	.....	rund
S.	.....	Satz
siL	.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	.....	sogenannt
s. u.	.....	siehe unten
Tab.	.....	Tabelle
u. a.	.....	unter anderem
u. ä.	.....	und ähnliches
usw.	.....	und so weiter
u. U.	.....	unter Umständen
v. a.	.....	vor allem
VerfGH	.....	Verfassungsgerichtshof
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
WZ	.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z.B.	.....	zum Beispiel

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

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

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

Bertelsmann Stiftung (2010): Wegweiser-Kommune. Online unter: <http://www.wegweiser-kommune.de/>. Abruf 2014.

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

Deutscher Tourismusverband e.V.: Zahlen-Daten-Fakten. 2013. Berlin.

Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V.: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland. 2010. München.

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln.

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln.

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln.

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln.

Hahn-Gruppe (2006): Real Estate Report Germany 2006/2007. Bergisch Gladbach

Hahn-Gruppe (2007): Real Estate Report Germany 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach.

Hahn-Gruppe (2009): Real Estate Report Germany 2009/2010. Bergisch Gladbach.

Hahn-Gruppe (2010): Real Estate Report Germany 2010/2011. Bergisch Gladbach.

Hahn-Gruppe (2011): Real Estate Report Germany 2011/2012. Bergisch Gladbach.

Hahn-Gruppe (2011): Real Estate Report Germany 2012/2013. Bergisch Gladbach.

Hessen Agentur (2011): Gemeindedatenbank demographischer Wandel. Online unter: <http://www.hessen-nachhaltig.de/web/vitale-orte-2020/gemeindedatenbank>. Abruf 2014.

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

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

Hessisches Statistisches Landesamt, Pressemeldung: Hessischer Tourismus weiter im Aufwind. 17.04.2014. Wiesbaden.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln.

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln.

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden.

Institut für Immobilienwirtschaft (2009): Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009. Hamburg.

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

Regierungspräsidium Darmstadt (17.10.2011): Regionalplan Südhessen .Allgemeiner Teil. Darmstadt.

Stadt Idstein (2014): Bevölkerungsstatistik Stand 07.02.2014. Idstein.

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

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin.

## **Sonstige Quellen**

Website Handelsdaten.de, abgerufen 24.09.2012: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

Website Statistisches Landesamt Hessen, abgerufen 15.03.2014: [www.statistik-hessen.de](http://www.statistik-hessen.de)

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	5
Abbildung 2:	Abb.5-24 Regionalplan Südhessen 2010 _____	14
Abbildung 3:	Erarbeitungsschritte Strategiekonzept Einzelhandel _____	15
Abbildung 4:	Lage Stadt Idstein _____	18
Abbildung 5:	Siedlungsstruktur der Stadt Idstein _____	20
Abbildung 6:	Einzelhandelsstruktur in Idstein _____	22
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand nach Sortimentsgruppen und Lagebereichen (in m <sup>2</sup> VKF) _____	23
Abbildung 8:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	30
Abbildung 9:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Idstein bis 2023 _____	31
Abbildung 10:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevante Kaufkraft _____	32
Abbildung 11:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 1993 bis 2010 _____	33
Abbildung 12:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und Zielzentralität _____	35
Abbildung 13:	Priorisierte Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Idstein _____	39
Abbildung 14:	Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen _____	40
Abbildung 15:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt _____	41
Abbildung 16:	Einzelhandelsbestand (in m <sup>2</sup> VKF) im ZVB Innenstadt _____	42
Abbildung 17:	Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum Idstein _____	44
Abbildung 18:	Nutzungsstruktur im ZVB Innenstadt _____	45
Abbildung 19:	Städtebauliche und verkehrliche Strukturen _____	46
Abbildung 20:	Räumliche Festlegung des ZVB Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	47
Abbildung 21:	Geprüfte Potenzialflächen im Zentrum Idstein _____	49
Abbildung 22:	Aktuelle Wegebeziehungen in der Innenstadt _____	50
Abbildung 23:	zentrale Busumsteigeanlage aus Richtung Norden _____	50
Abbildung 24:	Potenzielle Wegebeziehungen in der Innenstadt _____	53
Abbildung 25:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements _____	62

Abbildung 26:	Die Nahversorgungsstruktur in Idstein im Überblick	66
Abbildung 27:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahverorgung Wiesbadener Straße	70
Abbildung 28:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahverorgung Nassau Carré	71
Abbildung 29:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahverorgung Kappus Anlage	72
Abbildung 30:	Abgrenzung Entwicklungsfläche nördlich Tournesol	75
Abbildung 31:	Abgrenzung Entwicklungsfläche südlich Tournesol	76
Abbildung 32:	Abgrenzung Ergänzungsstandort Wörtzgarten	77
Abbildung 33:	Strategiekonzept Einzelhandel als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	92
Abbildung 34:	Räumliche Festlegung des ZVB Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	96
Abbildung 35:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahverorgung Wiesbadener Straße	97
Abbildung 36:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahverorgung Nassau Carré	97
Abbildung 37:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahverorgung Kappus Anlage	98
Abbildung 38:	Abgrenzung Entwicklungsfläche nördlich Tournesol	99
Abbildung 39:	Abgrenzung Entwicklungsfläche südlich Tournesol	99
Abbildung 40:	Abgrenzung Ergänzungsstandort Wörtzgarten	100

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	8
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	16
Tabelle 4:	Einwohnerverteilung Idstein _____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Idstein _____	21
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen _____	22
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Idstein	25
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Idstein (in m <sup>2</sup> VKF)	36
Tabelle 9:	Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im ZVB Innenstadt _____	43
Tabelle 10:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt _____	54
Tabelle 11:	Funktionsstruktur von Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel	57
Tabelle 12:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Idstein gesamt	65
Tabelle 13:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	68
Tabelle 14:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	80
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Stadt Idstein („Idsteiner Liste“) _____	81
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Idstein („Idsteiner Liste“) _____	101

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

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

### Bindungsquote

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

### Einzelhandel

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

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

### Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

### Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

### Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem

rem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

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

## **Grenzrentabilität**

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

## **Großer Supermarkt**

Einzelhandelsbetrieb (2.500- 5.000 m<sup>2</sup>) mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## **Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)**

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

## **Innenstadt**

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

## **Innenstadtzentrum (IZ)**

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

## Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## Kaufkraft

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

## Kaufkraftbindung

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

## Kaufkraftkennziffer

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

## Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

## Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

## **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

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

## **Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)**

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

## **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## **Trading down Prozess**

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

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

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

## Umsatz

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

## Verkaufsfläche

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

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

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

## Zentralitätskennziffer

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