

Kon-^{12/2024} zept

Einzelhandelskonzept für die Stadt Dieburg



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Dieburg
Markt 4
64807 Dieburg

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
M.A. Katrin Stellmach**
Karlsruhe, den 08.12.2024

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	11
4	Markt- und Standortanalyse	13
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	13
4.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	15
4.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	16
4.4	Städtebauliche Analyse	19
4.5	Nahversorgungsanalyse	22
4.6	Zwischenfazit	24
5	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung	26
6	Einzelhandelskonzept für Dieburg	28
6.1	Zentrenkonzept	28
6.2	Nahversorgungskonzept	35
6.3	Sonderstandortkonzept	36
6.4	Sortimentsliste	40
7	Schlusswort	43

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Dieburg zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich auch in der Stadt Dieburg in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen sowie Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

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

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Dieburg hat in ihrer Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für ihre Bürger und den Mittelbereich zu übernehmen. Die Stärkung und Weiterentwicklung einer lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Innenstadt gehört damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben von Dieburg wie ein leistungsfähiges und städtebaulich zielführendes Nahversorgungsangebot durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen. Wie der Einzelhandel einen Beitrag zu diesen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Dieburg zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert.

Die Stadt Dieburg beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels in der Innenstadt stabilisiert bzw. bestmöglich perspektivisch ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität von dieser gesichert werden. Nicht zuletzt soll die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten. Dabei werden im Konzept die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt Dieburg.
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Dieburg.
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum in der Stadt Dieburg.

- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur.
- Aufstellung einer für Dieburg ortstypischen Sortimentsliste.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Dieburg zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Im Einzelnen werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept zunächst die aktuellen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Dieburg für alle relevanten Standorte und für alle relevanten Warengruppen beschrieben und bewertet.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Dieburg Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Bestandsstandorten Nahversorgung und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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 gesamtstädtischer 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 Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren 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 raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE 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 der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Dieburg wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Dieburg relevante Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2020 beinhaltet folgende einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zugrunde zu legen sind:

- **6-1 (Z)** Zentralitätsgebot
 - Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
 - Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.
- **6-2 (G)** Kongruenzgebot: Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.
- **6-3 (Z)** Integrationsgebot:
 - Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.
 - Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen.

- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.
- **6-4 (Z)** Beeinträchtigungsverbot: Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.
- **6-5 (Z)** Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.
- **6-6 (Z)** Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.
- **6-7 (G)** Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.
- **6-8 (G)** Regionale Einzelhandelskonzepte
 - Zur Umsetzung und räumlichen Konkretisierung der vorstehenden Festlegungen können von der Regionalplanung im Benehmen mit den Städten und Gemeinden Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) erstellt werden.
 - Diese sollen die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels räumlich steuern, die Innenstädte und Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte sichern, entwickeln und stärken, sowie zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Die REHK sollen planerische Festlegungen treffen und Aussagen zu den relevanten Sortimenten beinhalten. Dabei soll auch eine Auseinandersetzung mit den Entwicklungen und Auswirkungen des Online-Handels erfolgen.

Neben den Zielen und Grundsätzen ist die zentralörtliche Gliederung des Landes eine wichtige Grundlage für die Bewertung und Konzeption von relevanten Einzelhandelsstandorten, da sie das Spiegelbild überörtlicher Verflechtungen, Aufgabenteilungen und Versorgungsfunktionen ist (vgl. LEP Hessen 2020, Kapitel Zentrale-Orte und Daseinsvorsorge).

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Dieburg relevante Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zugrunde zu legen sind:

- **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 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² 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.

- **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 verbrauchernahe 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.“³

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dieburg sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

³ Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt 17.10.2011, S. 44 – 46.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinanderfolgende Erarbeitungsschritte erforderlich.

Zur Erfassung und Bewertung der Bestands- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Empirische Untersuchungsmethoden

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Bestandsanalyse kommt die nachfolgend benannte empirische Untersuchungsmethode zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden

Baustein	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	05/2024	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände, städtebauliche Analyse

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Im Mai 2024 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Dieburg durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundenen Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die

tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Weiterhin wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen großflächiger Fachmarktkonzepte nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** wurde von Stadt + Handel eine eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche vorgenommen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen erfasst worden. Außerdem wurden die zentralergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgte eine städtebauliche Analyse. Dabei ist ein wesentlicher Aspekt – angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung – die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Diese ist oftmals gegeben, wenn Einzelbetriebe oder Ansammlungen kleiner, weniger Betriebe in Wohnbereiche eingebettet und an den ÖPNV angebunden sind, aber die Dichte der Bebauung und des Einzelhandels keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen.

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Dieburg. Im Folgenden werden die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

Zunächst werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 bis 4.5.

4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Dieburg liegt in Südhessen, östlich von Darmstadt und zählt 15.723 Einwohner (Stand: 31.12.2023)⁴. Als wichtiges Mittelzentrum im zentralörtlichen Gefüge von Hessen trägt Dieburg wesentlich zur Entwicklung und Stabilität der umliegenden Region bei, der Mittelbereich von Dieburg umfasst die Stadt Babenhausen sowie die Gemeinden Eppertshausen, Groß-Zimmern und Münster (Hessen).

⁴ Angaben Statistisches Landesamt Hessen 31.12.2023.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion (Stadt Dieburg)

Mittelzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren

Groß-Umstadt
Rödermark
Rodgau
Dietzenbach

Nächstgelegene Oberzentren

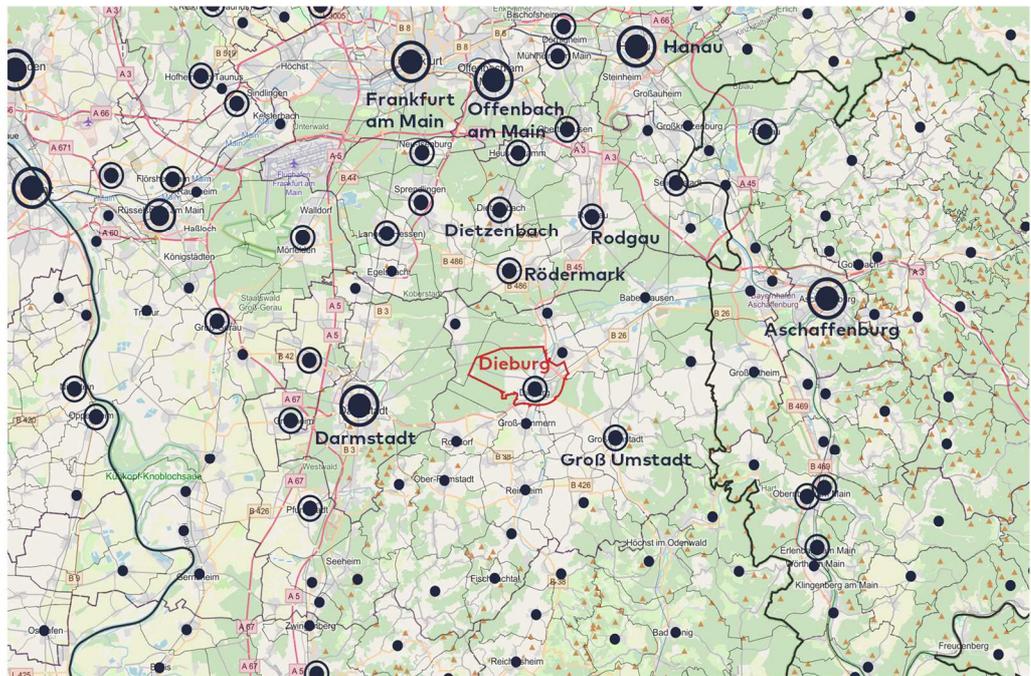
Darmstadt
Frankfurt
Aschaffenburg
Hanau

Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Bundesland
- Kommune

Zentralörtliche Funktion

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte der Stadt

Einwohner (Stand 31.12.2023)

15.723

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr

Verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 26 und B 45.

Öffentlicher Personennahverkehr

Anbindung an das Regionalbahn- und Busliniennetz (u. a. Darmstadt, Frankfurt, Wiesbaden).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Statistisches Landesamt Hessen (Stand: 31.12.2023); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten dichten Zentrengewebe ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld für die Stadt Dieburg im regionalen Kontext. So beträgt die Entfernung zu den nächstgelegenen Mittelzentren Groß-Umstadt, Rödermark, Rodgau und Dietzenbach jeweils unter 20 Kilometer. Ebenso sind die Oberzentren Darmstadt, Frankfurt, Offenbach/Main, Hanau und Aschaffenburg in Entfernungen bis zu rd. 35 Kilometer gelegen.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs besteht sowohl eine Anbindung an das regionale Buslinien- als auch Bahnnetz.

4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie der IfH Retail Consultants GmbH Köln zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Dieburg im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Darmstadt-Dieburg dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Dieburg und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Dieburg

Stadt Dieburg	2021	2022	2023	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	8.372	8.347	8.658	3,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	6.072	6.198	6.073	3,3 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	7.093 (85 %)	7.028 (84 %)	7.328 (85 %)	3,3 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	4.806 (79 %)	4.888 (79 %)	4.944 (79 %)	2,9 %
Pendlersaldo	2.287	2.140	2.384	+97

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Kreis Darmstadt-Dieburg	2021	2022	2023	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	79.224	81.080	81.401	2,7 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	121.382	122.979	123.752	2,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Arbeitsort Dieburg als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Dieburg verzeichneten im Zeitverlauf eine positive Entwicklung. Dabei ist der Bedeutungszuwachs Dieburg als Arbeitsort stärker ausgeprägt. Auch ein Vergleich mit der Entwicklung im Kreis Darmstadt-Dieburg verdeutlicht die zunehmende Bedeutung der Stadt Dieburg als Arbeitsort.

Die Bedeutung Dieburg als Arbeitsort wird zudem durch ein positives Pendlersaldo verdeutlicht, welches ebenfalls im Betrachtungszeitraum gestiegen ist. Aufgrund der vorgenannten Dynamik sind im Ergebnis Impulse für die Nachfrage des Einzelhandels in Dieburg anzunehmen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁵ beträgt für die Stadt Dieburg rd. 105,5 und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt von 100. Das Kaufkraft-

⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

niveau in den Nachbarkommunen stellt sich als heterogen dar, wobei die meisten näher gelegenen Kommunen ebenfalls über ein durchschnittliches bis leicht über durchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen (siehe Abbildung 2).

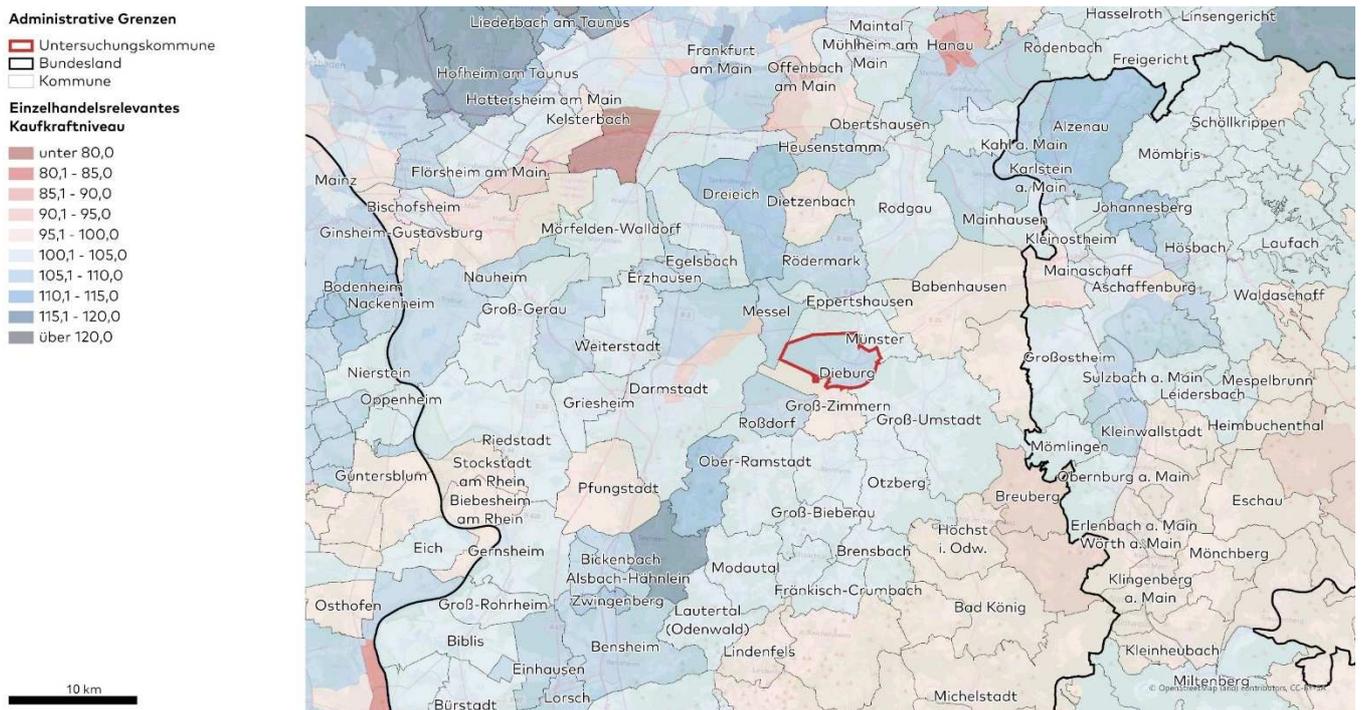


Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Dieburg und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

In der Stadt Dieburg wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (05/2024) insgesamt 108 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 36.700 m² verfügen (siehe Tabelle 4). Um eine Bewertung der Angebotssituation in der Stadt vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt Dieburg mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,33 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/Einwohner⁶) liegt.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Stadt Dieburg

Strukturdaten	Erhebung 05/2024
Einwohner (Hauptwohnsitz)	15.723
Anzahl der Betriebe	108
Gesamtverkaufsfläche in m ²	36.700
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,33

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2024; Einwohner: Statistisches Landesamt Hessen (Stand: 31.12.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Abbildung 3 stellt die in Dieburg erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Dieburg sehr heterogen auf die verschiedenen Warengruppen verteilt sind. Im

⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Hinblick auf die Lagen der Verkaufsflächen zeigt sich, dass der größte Anteil der Verkaufsfläche mit rd. 76 % auf städtebaulich nicht integrierte Lagen entfällt. Im Innenstadtzentrum befinden sich 14 % der Verkaufsflächen. Nachgeordnet folgen sonstige städtebaulich integrierte Lagen mit rd. 10 % der Verkaufsfläche.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist anhand der Verortung der Verkaufsflächen ein hoher Anteil räumlich nicht integrierter Nahversorgungsangebote festzustellen (rd. 70 %). Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sind demgegenüber in den zentralen Versorgungsbereichen deutlich geringere Verkaufsflächenanteile (rd. 8 % bzw. rd. 18) feststellbar.

Im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente sind in Dieburg im Sortiment Bekleidung die Verkaufsflächen circa jeweils 50 / 50 auf die Innenstadt bzw. städtebaulich nicht integrierte Lagen verteilt. Im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist die Verkaufsfläche zu rd. 40 % auf zentrale Versorgungsbereiche sowie rd. 60 % auf städtebaulich nicht integrierte Lagen verteilt, was u. a. auf einen Möbelmarkt in dieser Lage mit entsprechendem Randsortiment zurückzuführen ist. Mit Ausnahme des Sortiments Neue Medien/ Unterhaltungselektronik sind die Angebotsschwerpunkte in den weiteren klassischen innerstädtischen Sortimenten in dezentralen Lagen verortet.

Prägnante Angebotsstrukturen bestehen darüber hinaus vor allem in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment, welche sortimentstypisch nahezu vollumfänglich in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet sind.

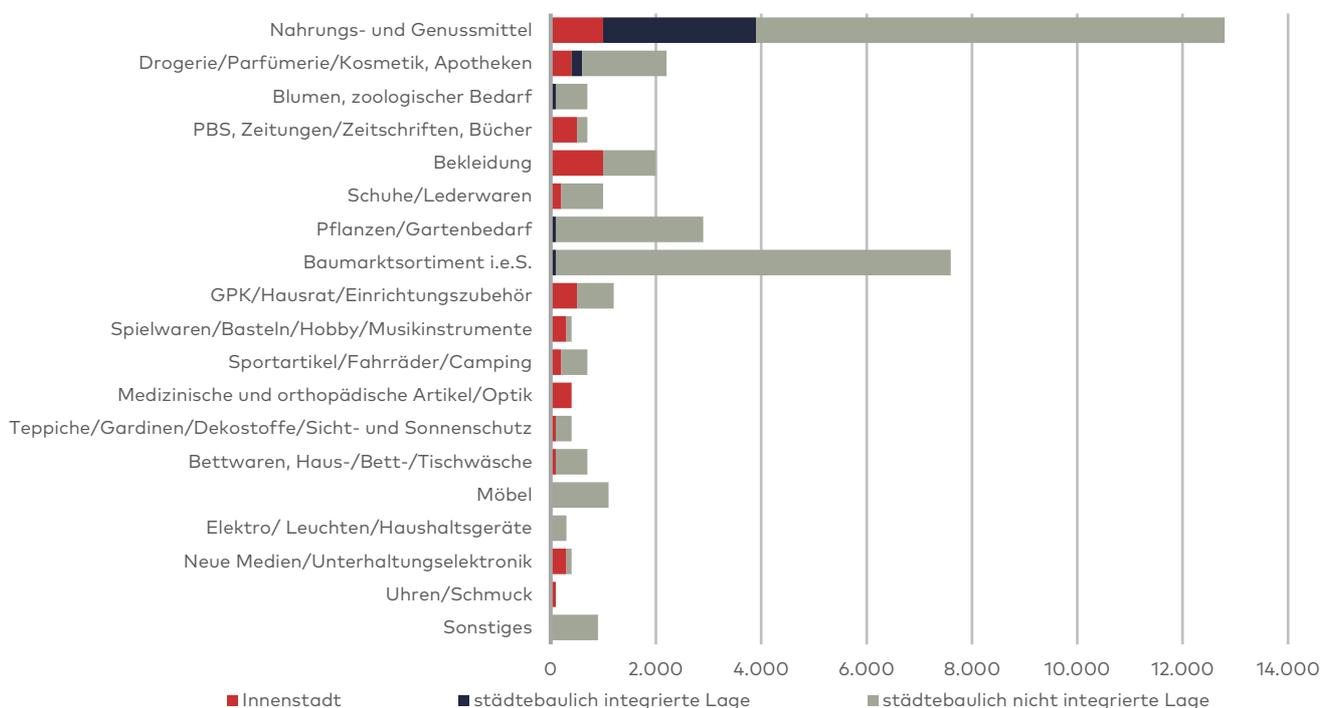


Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Dieburg nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche sind insbesondere die folgenden Punkte von besonderer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Dieburg ist überwiegend durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel geprägt, welches v. a. auf die filialisierten Angebotsformen (Kaufland, EDEKA, Rewe, Lidl, ALDI SÜD) zurückzuführen ist.
- Weitere, geringer ausgeprägte Schwerpunkte bestehen im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken, Bekleidung, Blumen/zoologischer Bedarf und Baumarktsortiment durch entsprechende Fachmarktstrukturen.

In Dieburg sind insgesamt 108 Betriebe angesiedelt, die sich auf die unterschiedlichen Lagen verteilen. Mit 52 Betrieben befindet sich der größte Anteil (rd. 48 %) im Innenstadtzentrum. Weitere 30 % der Betriebe sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt, 22 % in städtebaulich integrierten Lagen. Demnach ist – anders als an der Verkaufsfläche gemessen – ein Angebots- und Betriebschwerpunkt im Innenstadtzentrum festzustellen, wobei es sich hier vorrangig um Fachgeschäfte handelt, die durch einen Drogeriefachmarkt (Müller) sowie einen Lebensmittelmarkt (Penny) ergänzt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Dieburg hinsichtlich der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als deutlich überdurchschnittlich einzuordnen ist, was mit der Funktion von Dieburg als Mittelzentrum korrespondiert, wenngleich in einigen Sortimentsbereichen nur gering ausgeprägte Angebotsstrukturen bestehen. Besonders hervorzuheben ist auch, der Betriebschwerpunkt im Innenstadtzentrum, so dass die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe positiv zu bewerten ist.

Tabelle 5: Angebotsdaten in der Stadt Dieburg

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	12.800
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.200
Blumen, zoologischer Bedarf	700
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	800
Kurzfristiger Bedarfsbereich	16.500
Bekleidung	2.000
Schuhe/Lederwaren	1.000
Pflanzen/Gartenbedarf	3.000
Baummarktsortiment i. e. S.	7.600
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.200
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	400
Sportartikel/Fahrräder/Camping	800
Mittelfristiger Bedarfsbereich	16.000
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	400
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	300
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	700
Möbel	1.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	400
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	400
Uhren/Schmuck	100
Sonstiges	900
Langfristiger Bedarfsbereich	4.200
Gesamt	36.700

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

4.4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse wird in der nachfolgenden städtebaulichen Analyse das Innenstadtzentrum der Stadt Dieburg hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in der Stadt Dieburg einbezogen.

INNENSTADTZENTRUM DIEBURG

Räumliche Analyse

Innenstadtzentrum Dieburg

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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



Siedlungsstruktur

Einwohner (Hauptwohnsitz)

15.723

Einzelhandelsstruktur

absolut

anteilig

Anzahl der Betriebe

52

48 %

(anteilig bezogen auf Gesamtstadt)

Gesamtverkaufsfläche in m²

5.100

14 %

(anteilig bezogen auf Gesamtstadt)

Anzahl der Leerstände

9

7 %

Zentrenergänzende Funktionen

78

-

Magnetbetriebe

NKD; Müller; Bücherinsel; Penny

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2024; Kartengrundlage: Stadt Dieburg



INNENSTADTZENTRUM DIEBURG

Räumliche Integration



Das Innenstadtzentrum Dieburg erstreckt sich in West-Ost-Ausdehnung entlang der Zuckerstraße, inklusive Marktplatz, sowie in Nord-Süd-Ausdehnung entlang der Steinstraße. Darüber hinaus ist der Standortbereich Penny, welcher sich südöstlich der Zuckerstraße befindet, Teil des Innenstadtzentrums. Hinsichtlich der räumlichen Integration befindet sich das Innenstadtzentrum im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Dieburg und wird durch Wohnbebauung eingefasst.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Die Stadt Dieburg ist über die Bundesstraße 26 sowie die B 45 gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Das Innenstadtzentrum ist aus dem Stadtgebiet ebenfalls gut mit dem Auto erreichbar (Rheingaustraße, Hinter der Schießmauer, Kettelerstraße/Altstadt, Frankfurter Straße, Minnefeld, Albinstraße, An der Bruckenmühle), innerhalb und umliegend zum Innenstadtzentrum sind mehrere öffentliche Parkplätze gelegen. Zudem befinden sich südlich und westlich des Innenstadtzentrums mehrere Bushaltestellen und im Norden der Dieburger Bahnhof. Für die Einwohner der Stadt Dieburg ist das Innenstadtzentrum zu großen Teilen fußläufig erreichbar.

Versorgungsfunktion



Das Innenstadtzentrum wird seiner Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet sowie die Kommunen des Mittelbereichs aktuell noch gerecht. Die grundlegende Nahversorgung wird insbesondere durch den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Penny sowie den Drogeriemarkt Müller gewährleistet, ergänzt durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen des kurzfristigen (insbesondere Lebensmittelhandwerk), mittelfristigen sowie langfristigen Bedarfs.

Einzelhandelsbesatz



Im Innenstadtzentrum Dieburg sind derzeit 52 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt (rd. 48 % der Betriebe der Gesamtstadt) die eine Verkaufsfläche von rd. 5.100 m² (rd. 14 % der gesamtstädtischen VKF) aufweisen. Die Betriebe konzentrieren sich v. a. in West-Ost-Ausdehnung entlang der Zuckerstraße. Die Einzelhandelsstrukturen bestehen insbesondere aus kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und inhabergeführten Fachgeschäften. Der südöstlich gelegene Lebensmitteldiscounter Penny sowie der Drogeriemarkt Müller sind zusammen mit NKD, der Buchhandlung Bücherinsel und dem Kaufhaus Enders wesentliche Magnetbetriebe und Frequenzanker des Innenstadtzentrums. Im Innenstadtzentrum Dieburg ist keine ausgeprägte Leerstandproblematik erkennbar, eine leichte Häufung an Leerständen ist in der Zuckerstraße vorfinden.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Im Innenstadtzentrum Dieburg sind derzeit überwiegend kleinteilige und inhabergeführte Betriebe mit Gesamtverkaufsflächen von meist <100 m² angesiedelt. Mit dem Lebensmitteldiscounter Penny sowie dem Drogeriemarkt Müller sind zwei strukturprägende Nahversorgungsbetriebe im Innenstadtzentrum angesiedelt. Das Angebot wird insgesamt durch den mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt und durch Angebote der kurz- und langfristigen Bedarfsbereiche ergänzt.

Zentrenergänzende Funktionen



Innerhalb des Innenstadtzentrums Dieburg sind viele zentrenergänzende Funktionen angesiedelt. Der räumliche Fokus liegt dabei insbesondere im Bereich des Marktplatzes sowie entlang der Steinstraße. Dabei prägen überwiegend Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe den Besatz. Auch mehrere medizinische Einrichtungen (u. a. Arztpraxen) befinden sich innerhalb des Innenstadtzentrums. Die vorhandenen zentrenergänzenden Funktionen sind wichtige Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum und ergänzen die angesiedelten Einzelhandelsbetriebe wesentlich.

Städtebauliche Struktur



Das Innenstadtzentrum Dieburg zeichnet sich durch eine recht kompakte Struktur aus. Die Angebote im Innenstadtzentrum bestehen überwiegend aus kleinteiligen Bestandsstrukturen, ein Schwerpunkt ist v. a. beidseitig der Zuckerstraße erkennbar. In Richtung Norden der Steinstraße und im Westen der Rheingaustraße ist ein abnehmender Einzelhandelsbesatz und somit eine Abnahme der Versorgungsfunktion erkennbar. Allerdings finden sich auch hier noch vereinzelt Betriebe und zentrenergänzende Funktionen. Der Standort des Penny befindet sich im südöstlichen Anschluss an die historische Innenstadt.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Das Innenstadtzentrum Dieburg zeichnet sich durch eine größtenteils geschlossene, historisch geprägte Baustruktur aus, welche nur von kleineren Freiflächen durchsetzt ist. Das historische Innenstadtzentrum ist dabei v. a. von zumeist gepflegten Fachwerkhäusern geprägt, die ein entsprechend (hoch) attraktives Erscheinungsbild bewirken. Die Aufenthaltsqualitäten im Standortbereich sind dadurch relativ hoch, wenngleich im einzelnen

Verbesserungen bzgl. Verweilqualitäten und der Gestaltung des öffentlichen wie auch privaten Raums bestehen. Die Anbindung des Standortbereichs Penny an den historischen Altstadtbereich könnte attraktiver gestaltet werden.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)

Das Innenstadtzentrum Dieburg wird der Versorgungsfunktion für die Stadt Dieburg wie auch deren Mittelbereich derzeit insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich durch Fachgeschäfte größtenteils gerecht. Im Bereich der Nahversorgung strahlen der Lebensmitteldiscounter Penny und der Drogeriemarkt Müller über den unmittelbaren Nahbereich des Innenstadtzentrums hinaus. Demnach kommt dem Innenstadtzentrum Dieburg kommt als Mittelpunkt der Stadt mit Angebotsstrukturen v. a. des kleinteiligen Facheinzelhandels, vielen zentrenergänzenden Funktionen sowie einem attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung zu. Dies gilt es zukünftig zu erhalten und die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums weiter zu sichern und bestmöglich weiter zu stärken.

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel

4.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Dieburg im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Dieburg

Die Stadt Dieburg weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 12.800 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.200 m² in der Warengruppe Drogeriewaren auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,82 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,14 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (Bundesdurchschnitt rd. 0,41 m² je Einwohner⁷) als auch im Bereich der Drogeriewaren (rd. 0,08 m² je Einwohner⁸) über dem Bundesdurchschnitt.

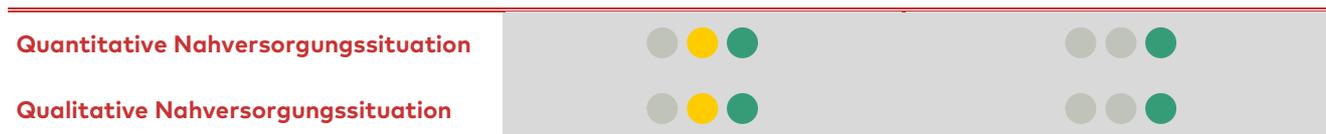
Tabelle 6 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

⁸ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Dieburg

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner	15.723	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	12.800	2.200
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,82	0,14
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter 3x Getränkemarkt 30x sonstige Lebensmittelgeschäfte	2x Drogeriefachmarkt 6x sonstige Drogeriewarengeschäfte 3x Apotheke



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2024; Einwohner: Statistisches Landesamt Hessen (Stand: 31.12.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, ohne Wein-güter.

Insgesamt sind im Stadtgebiet zwölf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind drei Betriebe Lebensmittelsupermärkte, während es sich bei vier weiteren um Lebensmitteldiscounter handelt. Ergänzt wird das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch zwei Getränkemarkte, einen Biomarkt und einen Verbrauchermarkt sowie einen ethnischen Lebensmittelmarkt. Hinzu kommen 32 sonstige Lebensmittelgeschäfte, darunter mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Diese zählen aufgrund von Verkaufsflächen unter 400 m² nicht zu den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird insbesondere durch zwei Drogeriemärkte sowie ergänzend durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte und durch Apotheken sichergestellt.

Die quantitative Nahversorgungssituation bezogen auf die Stadt Dieburg ist insgesamt als **gut** zu bezeichnen. Unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Dieburgs für die umliegenden Gemeinden zeigen bezogen auf die Verkaufsflächen und Betriebstypen keine wesentlichen Optimierungsbedarfe (vgl. Kapitel 4.3).

Die qualitative Nahversorgungssituation bietet ein gewisses **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Branchenmixes wie auch des Marktauftritts einzelner Lebensmittelmärkte (v. a. Verkaufsflächenausstattung). Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Räumliche Nahversorgungssituation in Dieburg

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte durch Nahversorgungs-

isochronen von 8, 10 und 12 Minuten Gehzeit um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (siehe Abbildung 4). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Abbildung 4 verdeutlicht, dass durch die Lebensmittelvollsortimenter Kaufland, Rewe und EDEKA sowie die Lebensmitteldiscounter Netto, Lidl, Penny und ALDI SÜD derzeit vor allem die südlichen und nördlichen Teile der Stadt Dieburg fußläufig nahversorgt sind. Lediglich im Osten sind größere Teilbereiche des Siedlungsgebietes aktuell nicht fußläufig versorgt (vgl. Abbildung 4), was jedoch hinsichtlich der Ausprägung des Bereichs als Gewerbegebiet unerheblich ist.

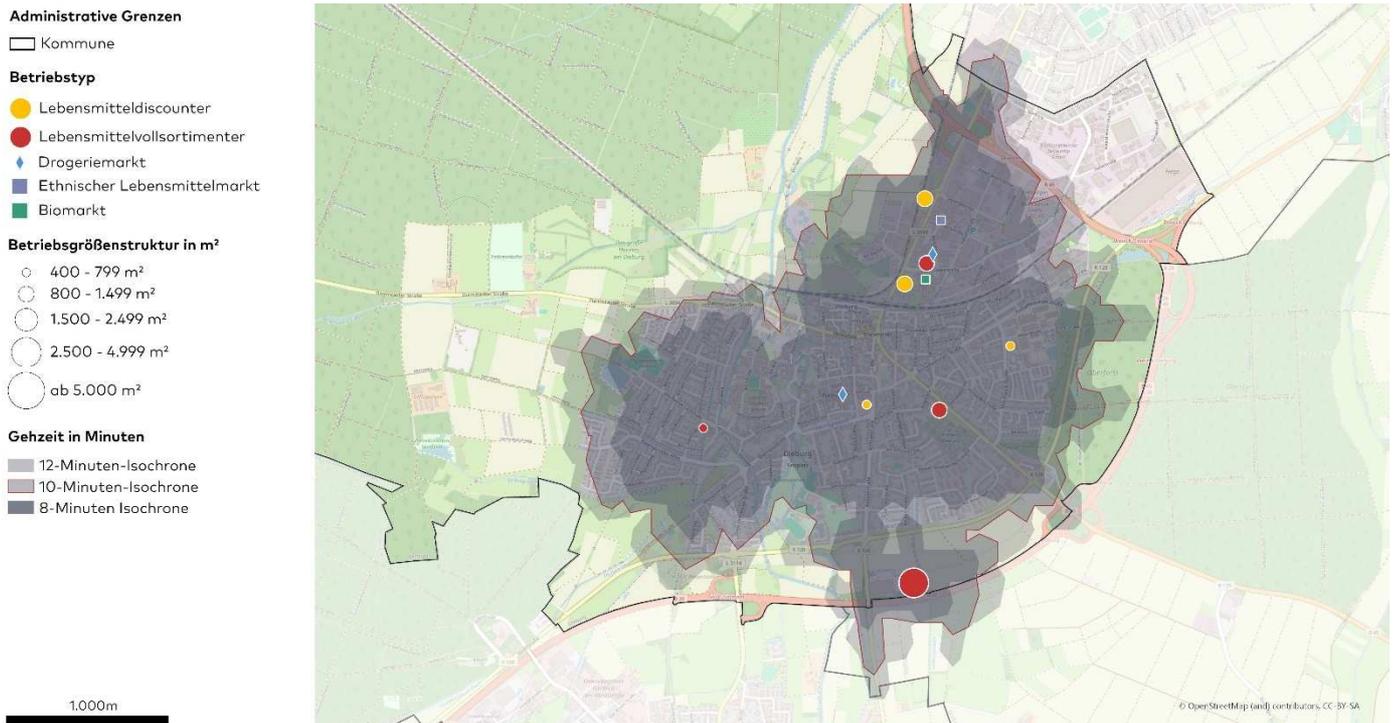


Abbildung 4: Räumliche Nahversorgungssituation von Dieburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.6 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Dieburg dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Dieburg übernimmt als **Mittelzentrum** die Versorgungsfunktion für 15.723 Einwohner im eigenen Stadtgebiet sowie weitere Kommunen in ihrem Mittelbereich.
- Die Stadt Dieburg ist von mehreren Mittelzentren (Groß-Umstadt, Rödermark, Rodgau und Dietzenbach) sowie Oberzentren (Darmstadt, Frankfurt, Aschaffenburg und Hanau) umgeben, so dass sich ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld ergibt.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- In der Stadt Dieburg beträgt die gemittelte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer rd. 105,5** und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100).

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,33 m² je Einwohner **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner, was sich jedoch in die Funktion als Mittelzentrum einfügt.
- Der **Verkausflächenschwerpunkt** des Einzelhandelsangebots befindet sich in **dezentralen Lagen**.
- Gleichwohl befindet sich der **Betriebsstättenschwerpunkt im Innenstadtzentrum**.
- Das **Einzelhandelsangebot** in der Stadt ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Wesentlichen leicht überdurchschnittlich ausgeprägt.

Innenstadtzentrum Dieburg

- Im **Innenstadtzentrum Dieburg** bestehen derzeit 52 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.100 m². Müller, NKD, Penny und das Fachgeschäft Bücherinsel fungieren dabei als Magnetbetriebe. Prägend sind kleinteilige inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe, die durch zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Das Innenstadtzentrum Dieburg wird somit der ihm **zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht**.

Nahversorgungssituation

- Die **quantitative Nahversorgungssituation** in der Stadt Dieburg liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,81 m² je Einwohner wie auch im Bereich Drogeriewaren mit rd. 0,14 m² je Einwohner jeweils über dem Bundesdurchschnitt. Die dargestellten Kennwerte sind jedoch vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der Stadt Dieburg als Mittelzentrum für die Kommunen des Mittelbereichs zu relativieren.
- Die **qualitative Nahversorgungssituation** bietet ein gewisses Optimierungspotenzial v. a. hinsichtlich des Marktauftritts (v. a. VKF-Dimensionierung) einzelner Betriebe.
- Im gesamten Stadtgebiet wird eine vollumfängliche fußläufige Nahversorgung gewährleistet. Somit ist die **räumlichen Nahversorgung** insgesamt positiv zu bewerten.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt auf der einen Seite und der Sicherung des Innenstadtzentrums von Dieburg als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze werden in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht erarbeitet.

5

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Dieburg zu erarbeiten.

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Dieburg bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Stadt Dieburg in ihrer mittelzentralen Funktion:** Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Dieburg, sowie Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität.
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs:** Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums Dieburg durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Gleichzeitig Sicherung und Ausbau von Nahversorgungsangeboten und Steigerung der Funktionsvielfalt aus Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Sozialem und Wohnen als Frequenzbringende und belebende Nutzungen jenseits des Einzelhandels.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demographischen Wandels durch Optimierung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation. Gleichzeitige Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.
4. **Ergänzende Standorte bereitstellen:** Sinnvolle Ergänzung durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel. Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung innenstadtrelevanter Sortimente an diesen Standorten.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzende Standorte bereitstellen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Einzelhandelsbestands durch geeignete Maßnahmen ▪ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und von Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrierte Nahversorgungsstrukturen sichern und stärken ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels ▪ Optimierung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Ergänzung durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel ▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ▪ Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung innenstadtrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Dieburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in der Form eines Zentren- und Standortkonzeptes sowie einer Liste innenstadtrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für die Stadt Dieburg).

6

Einzelhandelskonzept für Dieburg

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Entwicklungszielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept sowie eine Liste innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche für die Stadt Dieburg. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden im Folgendem detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren 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 bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches 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. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 6), einem Nebenzentrum sowie Bestandsstandorten Nahversorgung (inkl. ggf. Planstandorte Nahversorgung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.



Abbildung 6: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:⁹

1. **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadt-/Gemeindegebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadt-/Gemeindeteile größerer Kommunen) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Bestandsstandorte Nahversorgung** sind in städtebaulich integrierten Lagen verortet und verfügen über einen kleineren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf eine bestimmte Ortsgemeinde bzw. mehrere Ortsgemeinden) und bieten insbesondere ein nahversorgungsrelevantes Angebot sowie teilweise, dann jedoch deutlich nachgeordnet, Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an. Die **Planstandorte Nahversorgung** sind perspektivische **Bestandsstandorte Nahversorgung**, die im Kontext einer sinnvollen Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen (v.a.

⁹ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Lebensmittelnahversorgung) im Rahmen der konzeptionellen Zentrenhierarchie entsprechend entwickelt werden können.

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.¹⁰

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹¹

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 aufgrund 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.¹²

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.¹³

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 Gastronomieangebote – geprägt ist.

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 demograf-

¹⁰ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

¹¹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹² Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

¹³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

ischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucher-ernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.¹⁴

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.¹⁵

Sind 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 Einzelhandelskonzepts 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.

Abbildung 7 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

¹⁴ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

¹⁵ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

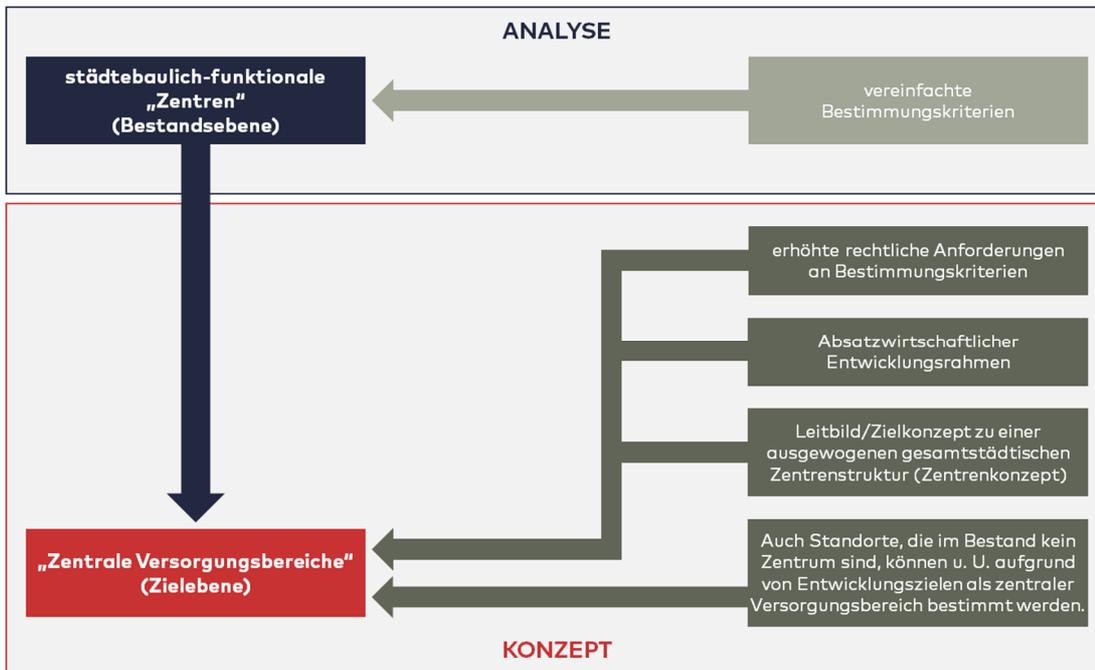


Abbildung 7: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹⁶

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 Versorgungsbereiches 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.¹⁷

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.

6.1.2 Zentrenstruktur in der Stadt Dieburg

Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts wurde überprüft, inwieweit das Innenstadtzentrum von Dieburg oder andere Standortbereiche in der Stadt Dieburg die rechtlichen Standortanforderungen zur Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien wurden im vorangegangenen Kapitel 6.1.1 detailliert vorgestellt. Für die Stadt Dieburg wurde ein Standortbereich ermittelt, welcher sich als zentraler Versorgungsbereich eignen kann. Dabei handelt es sich um das **Innenstadtzentrum Dieburg**. Eine Erläuterung der jeweiligen Funktionszuweisung erfolgt im Rahmen der Einzelfallbetrachtung.

Darüber hinaus sind im Dieburger Stadtgebiet zwar weitere Standortbereiche Funktionsbündelungen bzw. Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu erkennen, diese entsprechenden jedoch nicht den Festlegungskriterien (s. Kapitel 6.1.1) für zentrale Versorgungsbereiche.

¹⁶ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW 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 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

¹⁷ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

6.1.3 Innenstadtzentrum Dieburg

Das Innenstadtzentrum Dieburg ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich in Dieburg und hat durch seine Lage im Kern der Stadt ein hohes städtebauliches Gewicht inne.

Im Innenstadtzentrum der Stadt Dieburg sind 52 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.100 m² angesiedelt. Dem Innenstadtzentrum kommt damit mit rd. 48 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe ein übergeordnetes Standortgewicht hinsichtlich der Betriebsanzahl zu. Die überwiegend kleinteiligen Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum übernehmen zusammen mit den Magnetbetrieben Müller, NKD, der Buchhandlung Bücherinsel und dem Kaufhaus Enders, sowie dem strukturprägendem Lebensmittelmarkt Penny und den vielen zentrenergänzenden Funktionen eine wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Dem Innenstadtzentrum kommt zudem in seiner Funktion als Knotenpunkt für soziale Beziehungen und urbanes Leben eine wichtige Bedeutung in der Stadt Dieburg zu.

Mit diesen Gegebenheiten sowie bedingt durch die weiteren Merkmale des Innenstadtzentrums, erfüllt dieses die Anforderungen, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden. Das Innenstadtzentrum wird daher als ZVB Innenstadtzentrum Dieburg ausgewiesen. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Innenstadtzentrums Dieburg findet sich in Kapitel 4.4.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Innenstadtzentrum Dieburg umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Das Innenstadtzentrum erstreckt sich damit auf die Zuckerstraße mit der höchsten Einzelhandelsdichte an kleinteiligen, inhabergeführten Geschäften, die im Wesentlichen zugleich die südliche ZVB-Abgrenzung darstellen. Südöstlich der Zuckerstraße befindet sich der strukturprägende Lebensmittelmarkt Penny mit einer Bäckerei sowie das Restaurant und die Veranstaltungshalle „Römerhalle“, welche in die räumliche Zentrenabgrenzung aufgenommen werden und die südöstliche Begrenzung bilden. Im Norden erstreckt sich die ZVB-Abgrenzung entlang der Steinstraße bis nahezu zur Eulengasse.

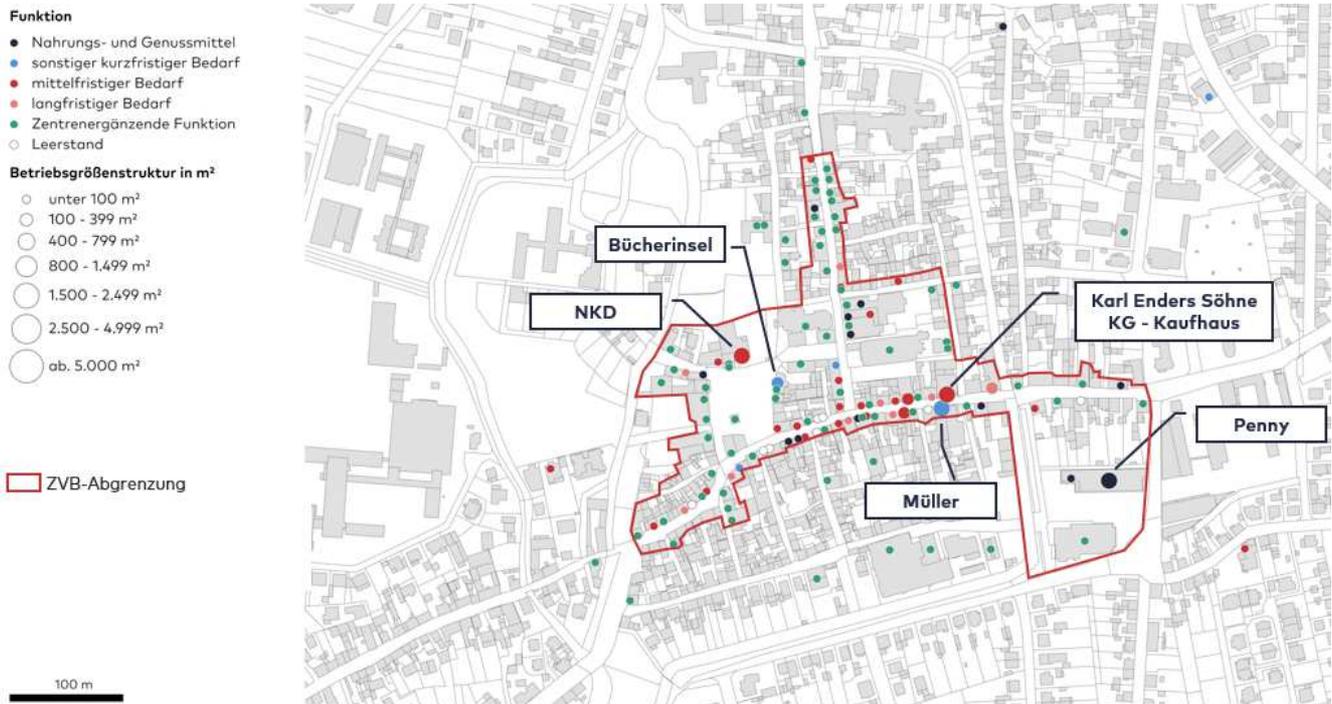


Abbildung 8: Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Dieburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2024; Kartengrundlage: Stadt Dieburg.

Der ZVB Innenstadtzentrum Dieburg ist in seiner derzeitigen Ausprägung ein zentraler und wesentlicher Versorgungsstandort für die Stadt Dieburg und umliegende Kommunen mit kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfsgütern.

Mit den Fachgeschäften NKD und dem Kaufhaus Enders, dem Drogeriemarkt Müller sowie dem Lebensmitteldiscounter Penny verfügt der Standortbereich aktuell über strukturprägende Anbieter, deren Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht.

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: ZVB INNENSTADTZENTRUM DIEBURG

- Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Dieburg mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Quantitative, qualitative und branchenspezifische Ergänzung des Einzelhandelsangebots
- Sicherung und Stärkung sowie ggf. Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.5 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Dieburg ausgesprochen.

Die **quantitative Nahversorgungssituation** bezogen auf die Stadt Dieburg ist insgesamt als gut zu bezeichnen (vgl. Kapitel 4.4).

Die **qualitative Nahversorgungssituation** bietet ein gewisses Optimierungspotenzial hinsichtlich des Branchenmixes wie auch des Marktauftritts einzelner Lebensmittelmärkte (v. a. Verkaufsflächenausstattung).

Im Bereich der **räumlichen Nahversorgung** bestehen zunächst keine wesentlichen Handlungserfordernisse.

Handlungsprioritäten

Vor dem Hintergrund der hohen Ausstattungskennziffern in Dieburg im Bereich der Nahversorgung sind zusätzlich Ansiedlungspotenziale begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen einhergehen können, sollten zukünftige Ansiedlungen oder Erweiterungen nach einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie erfolgen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN DER STADT DIEBURG

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Verkaufsflächenentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten

Ziel 2: Bestehende integrierte Nahversorgungstrukturen sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

Ziel 3: Neue Nahversorgungsbetriebe sollten städtebaulich integriert liegen

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Es wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Im folgenden Kapitel wird die Ausweisung von Sonderstandorten geprüft. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im Innenstadtzentrum, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,

- die im Innenstadtzentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären (ansonsten Fokussierung auf den ZVB Innenstadtzentrum),
- die Sortimente führen, die der ZVB wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten 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 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 Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtgemeindliche Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Zugleich muss allerdings die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verhindert werden. Ebenso ist ein restriktiver Umgang mit innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten notwendig.

Im Rahmen des EHK Dieburg wird künftig ein Sonderstandort für die Stadt Dieburg empfohlen. Dieser Sonderstandortbereich entspricht dem im regionalen Flächennutzungsplan Südhessen definierten Ergänzungsstandort.¹⁸

6.3.2 Handlungsprioritäten

Im Folgenden werden zunächst grundsätzliche Handlungsprioritäten im Umgang mit Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem oder nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgestellt. Daraus leiten sich grundsätzliche und gesamtstädtisch wirksame Entwicklungszielstellungen für

¹⁸ Vgl. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt 17.10.2011.

Sonderstandorte ab. Diese werden durch standortspezifische Entwicklungszielstellungen weiter ergänzt oder konkretisiert werden.

EMPFEHLUNGEN ZUM NICHT INNENSTADTRELEVANTEN EINZELHANDEL

Ziel 1: Wenn möglich, Fokussierung auf den ZVB Innenstadtzentrum Dieburg (klein-/großflächig)

- Sicherung und Weiterentwicklung des ZVB
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des ZVB resultieren könnten
- Komplettierung des Angebotes insb. im Rahmen kleinflächiger Betriebsformate

Ziel 2: Fokussierung von großflächigen Ansiedlungsvorhaben auf den Sonderstandortbereich Frankfurter Straße/Lagerstraße

Ziel 3: Grundsätzlich darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen

- Bei neuen, bislang nicht durch Einzelhandel geprägten Standorten sind die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Dieburg zu berücksichtigen.
- Grundsätzlich sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP Hessen zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
- Bei der Entwicklung neuer Standorte sind im besonderen Maße die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu berücksichtigen (absatzwirtschaftlich, Verkehr, Lärm, etc.)

Ziel 4: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie unternehmensorientierte Dienstleistungen

Die grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen sind bei der Entwicklung aller bestehender und zukünftiger Sonderstandorte zu beachten. Nachfolgend wird der empfohlene Sonderstandort mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie weiteren standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

SONDERSTANDORT FRANKFURTER STRAÙE/LAGERSTRASSE

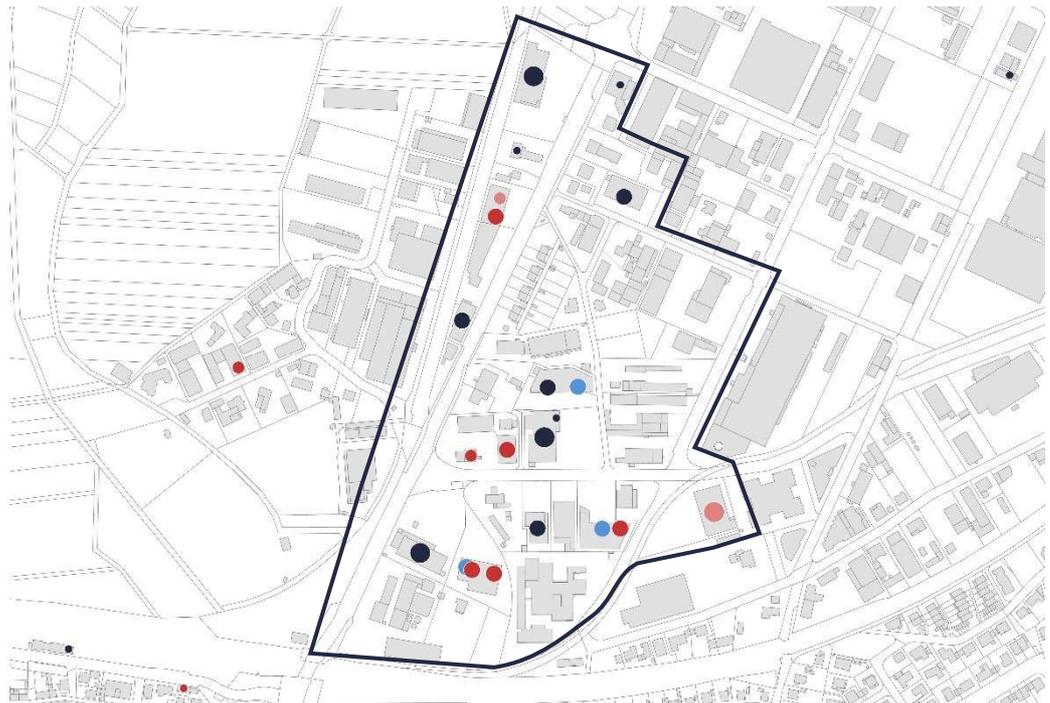
Räumliche Analyse

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2024; Kartengrundlage: Stadt Dieburg.

Strukturprägende Betriebe

Aldi Süd, Lidl, Rewe, Rossmann, Deichmann, Tedi, Takko, Fressnapf, JYSK

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standortbereich im Nordosten der Stadt in städtebaulich nicht integrierter Lage
- im Flächennutzungsplan Ausweisung als Gewerbegebiet
- gute verkehrliche Erreichbarkeit über B 45
- Bushaltepunkte in fußläufiger Entfernung verortet
- aufgrund der umliegenden Bebauung keine größere Verfügbarkeit von Potenzialflächen

Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem* Hauptsortiment
- keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit innenstadtrelevantem und innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment
- aufgrund fehlender Potenzialflächen keine Ausweitung des Sonderstandorts möglich (umliegend Gewerbegebiete, Landschaftsschutzgebiet, Siedlungsgebiet)

6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Stadt Dieburg als innenstadtrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

6.4.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, 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 bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Kommune sortimentspezifisch und abschließend darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.¹⁹

6.4.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Innenstadtrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als innenstadtrelevant 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. 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 Innenstadtrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch innenstadtrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit

¹⁹ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 – 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Steuerungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE INNENSTADTRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Innenstadtrelevant sind in der Regel 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,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht innenstadtrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Dieburg, die sogenannte „Dieburger Liste“ als innenstadtrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

6.4.3 Sortimentsliste für die Stadt Dieburg

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste innenstadtrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Dieburg.

Tabelle 7: Sortimentsliste für die Stadt Dieburg (Kurzfassung)

innenstadtrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht innenstadtrelevante** Sortimente***
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Elektrogroßgeräte
Bettwaren	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Großteilige Sportgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitungen/Zeitschriften	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		Kinderwagen
Elektrokleingeräte		Matratzen
Fahrräder und Zubehör		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz		Pflanzen/Pflanzartikel
Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche (Einzelware)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tiernahrung)
Haushaltswaren (Hausrat)		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		
Parfümartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch innenstadtrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; *** erläuternd, aber nicht abschließend.

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

7

Schlusswort

Die Stadt Dieburg verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums Dieburg sowie der Nahversorgungsstrukturen. Gleichwohl ist die Ausgangsbasis im Bereich nahversorgungsrelevanter Bestandsstrukturen als solide zu bewerten. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – 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 formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium (Stadtverordnetenversammlung) am #) werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (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. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 9).

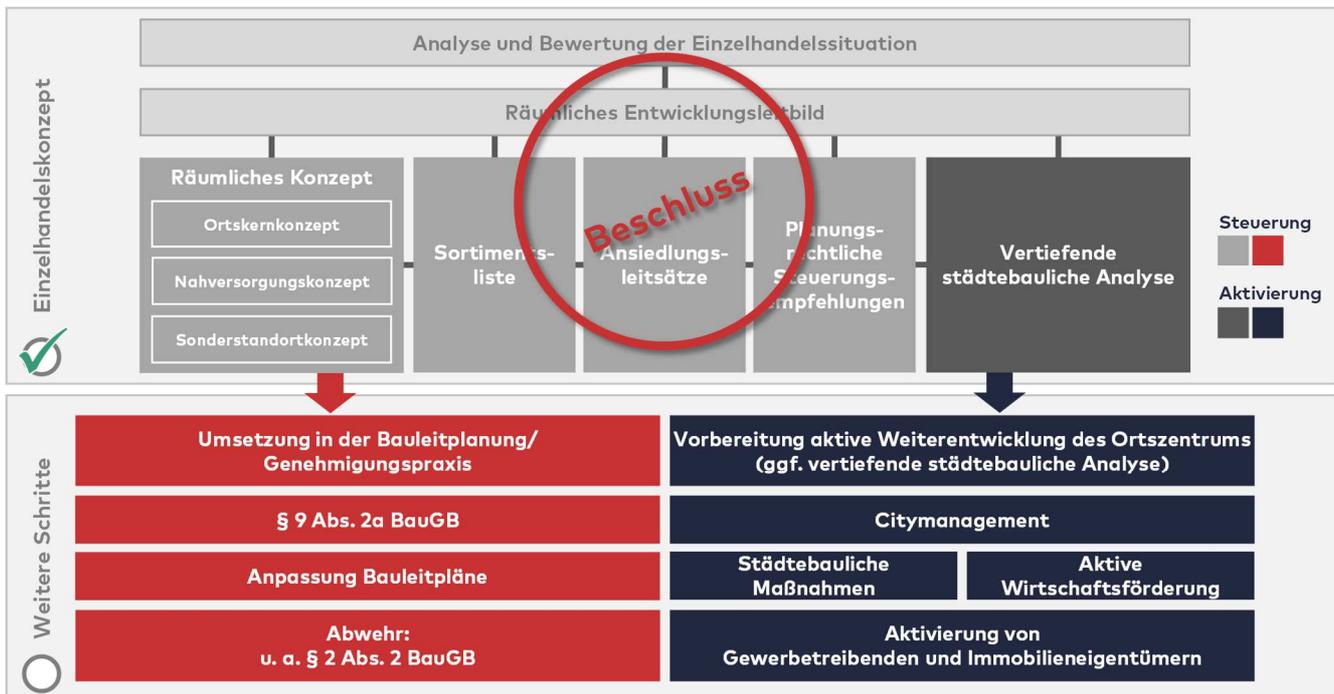


Abbildung 9: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungs-

vorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa der Nahversorgung) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – 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.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Der Magistrat der Stadt Dieburg

Dieburg, den 08.12.2024

gez. Frank Haus

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Das vorstehend ausgefertigte Einzelhandelskonzept wurde am 07.12.2024 im Dieburger Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Der Magistrat der Stadt Dieburg

Dieburg, den 08.12.2024

gez. Frank Haus

Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2019): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Verbandsge-meindeteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2023): Retail Real Estate Report Germany 2023/2024. Ber-gisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2023): Online-Monitor 2023. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortge-rechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (2011): Regionalplan Südhessen/ Regio-naler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt.

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

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): statistik.hessen.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	11
Abbildung 2:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Dieburg und Umgebung	16
Abbildung 3:	Einzelhandelsbestand in Dieburg nach Warengruppen und Lagebereichen	17
Abbildung 4:	Räumliche Nahversorgungssituation von Dieburg	24
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Dieburg.....	26
Abbildung 6:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)	29
Abbildung 7:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	32
Abbildung 8:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Dieburg.....	35
Abbildung 9:	Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	43

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden.....	11
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Dieburg.....	15
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg	15
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Dieburg	16
Tabelle 5:	Angebotsdaten in der Stadt Dieburg	19
Tabelle 6:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Dieburg.....	23
Tabelle 7:	Sortimentsliste für die Stadt Dieburg (Kurzfassung)	42
Tabelle 8:	Sortimentsliste für die Stadt Dieburg (Langfassung).....	50

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Verbandsgemeinde- und Raumforschung
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum
LEP	Landesentwicklungsprogramm
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Tabelle 8: Sortimentenliste für die Stadt Dieburg (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
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- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähmaschinen, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72.1 47.72.2	Einzelhandel mit Schuhen Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Spielwaren Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2 aus 47.72.1	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln) Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

(Fortsetzung von Tabelle 8)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht innenstadtrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dieburg als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43