



Nutzungskonzept für die Räumlichkeiten rund um das Zentrum am Puiseauxplatz

**„Auf Veränderung zu hoffen,
ohne selbst etwas zu tun,
ist wie am Bahnhof zu stehen
und auf ein Schiff zu warten.“**

frei nach Albert Einstein

Vorbemerkung

Die Stadt Rodgau hat die imakomm AKADEMIE GmbH (im Folgenden: imakomm) im Dezember 2022 mit der Erarbeitung eines „Nutzungskonzepts für die EG-Lagen rund um den Puiseauxplatz sowie den dazugehörigen öffentlichen Raum“ (im Folgenden: **Nutzungskonzept**) beauftragt. Gefördert wird die Konzepterstellung durch das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Ziele des Projektes (gemäß Angebot der imakomm; wesentliche Elemente sind durch imakomm fett hervorgehoben):

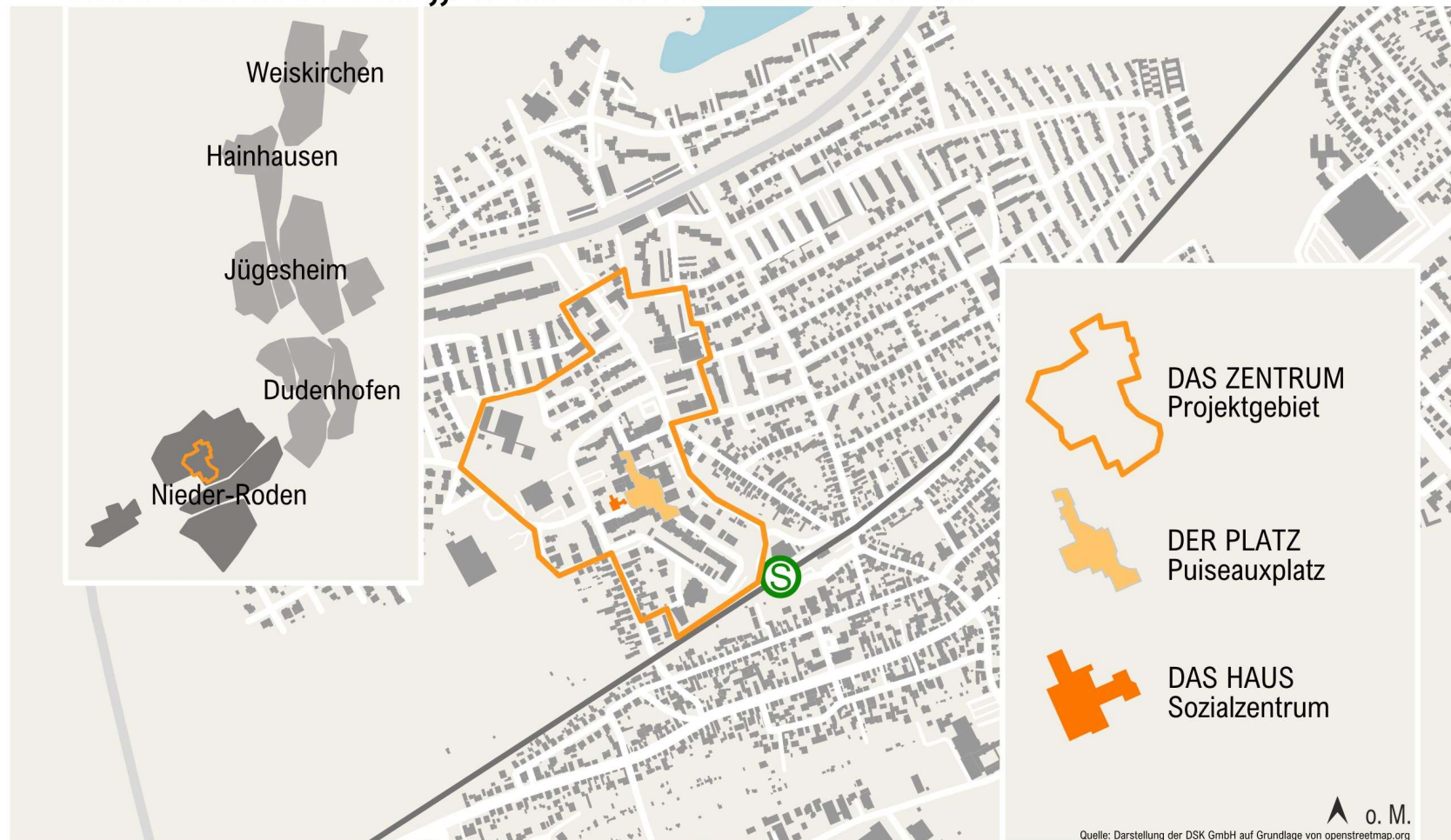
- Stärkere **Identifikation der Bewohner** mit „ihrem“ Stadtteilzentrum durch gezielte **Beteiligung** schon in der Erarbeitungsphase des Nutzungskonzeptes. Ergänzend wurde besprochen, dass auch eine Beteiligung der **Akteure** (Eigentümer der Immobilien, Gewerbetreibende) zwingend ist.
- **Aktivierung und Belebung** des Zentrums **durch** hierfür geeignete und realistische **Nutzungen**.
- Ausformung der Ergebnisse als Orientierungsrahmen für die **Nutzungsverteilung**.

Projektgebiet:

Im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ wurde für das Projekt „Nieder-Roden: Zuhause im Zentrum“ ein „Untersuchungsgebiet“ als Projektgebiet im Zentrum des Stadtteils Nieder-Roden definiert. Besonderer Fokus gilt innerhalb des Projektgebiets (Das ZENTRUM) dem Puiseauxplatz (Der PLATZ) und dem sich am Puiseauxplatz befindlichen Sozialzentrum (Das HAUS). Nachfolgende Grafik zeigt das Projektgebiet und seine drei Säulen: Zentrum, Platz, Haus.

Grafik: Projektgebiet

NIEDER-RODEN „ZUHAUSE IM ZENTRUM“



Quelle: DSK GmbH, 2023.

1. Ansatz:

Das vorliegende Nutzungskonzept für die Räumlichkeiten rund um das Zentrum am Puiseauxplatz zielt darauf ab, eine strategisch-konzeptionelle Basis für die mittel- bis langfristige Entwicklung und damit nachhaltige Belebung und Attraktivität des Zentrums in Nieder-Roden zu schaffen. Demzufolge gibt das Konzept einen Rahmen und damit primäre klare strategische Leitplanken (= Schwerpunkte, also Ableitung von Themen, die angegangen werden müssen) vor. Aufbauend auf den strategischen Leitplanken, werden mehrere Maßnahmenimpulse (bewusst kein umfangreicher Maßnahmenkatalog) abgeleitet. Im Zuge eines funktionsräumlichen Entwicklungskonzept werden diese Leitplanken und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet verortet.

2. Beteiligungsformate:

Im Laufe des Projektes wurden unterschiedliche lokale Akteure zielgerichtet eingebunden, so dass das Nutzungskonzept die Impulse und Anregungen der Beteiligten aufgreift. Neben der wiederkehrenden Abstimmung mit einer verwaltungsinternen Steuerungsgruppe, bestehend aus Amt für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Deutsche Stadt und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK), erfolgten folgende Beteiligungsformate:

- Expertengespräch Gewebeverein Rodgau e.V.
- Expertengespräch Rodgau Erleben
- Online-Abfrage und Face-to-Face-Interviews Gewerbetreibende im Zentrum Nieder-Rodens
- Gespräche Immobilieneigentümer
- Abstimmung Planungsbüros (parallel in Erarbeitung befindliche Konzepte)
- Beteiligung interdisziplinär besetztes Bürgergremium
- Abstimmung kommunalpolitisches Gremium

3. Bearbeitung und Umsetzung des integrierten Nutzungskonzeptes:

Die folgende Dokumentation gibt die zentralen Ergebnisse aus der Analyse, Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge wieder. Im Anschluss obliegt es grundsätzlich dem kommunalpolitischen Gremium und / oder der Stadtverwaltung, über die konkrete Umsetzung und Finanzierung einzelner Projekte für die unterschiedlichen Themen zu entscheiden.

Gender-Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Konzept überwiegend das generische Maskulinum verwendet. Die in diesem Konzept verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – jedoch explizit auf alle Geschlechter.

Dr. Christian Eckert und Felix Ziegler, im Oktober 2023.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	9
1 Einführung	12
1.1 Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“	12
1.2 Inhalte und Grenzen des Nutzungskonzeptes für die Räumlichkeiten rund um das Zentrum am Puiseauxplatz	12
1.3 Der Erarbeitungsprozess	13
1.3.1 Die Methodik.....	13
1.3.2 Zeitschiene	15
1.3.3 Analyse bestehender Konzepte / Unterlagen	17
2 Ist-Situation Zentrum Nieder-Roden	19
2.1 Impact-Analyse	19
2.2 Fokusthema „Strukturwandel in Kleinstädten“	22
3 Der Einzelhandelsstandort Nieder-Roden	25
3.1 Die Nachfragesituation.....	26
3.2 Die Angebotssituation.....	27
3.2.1 Zentrale Kennziffern des Einzelhandelsstandortes	28
3.2.2 Einzelhandelskennziffern nach Warengruppen und Sortimenten	29
3.2.3 Einzelhandelskennziffern nach Standortlagen	31
3.2.4 Bewertung des Einzelhandelsstandortes Nieder-Roden insgesamt	39
3.3 Prognose der Einzelhandelsentwicklung bis zum Jahr 2030	40
3.3.1 Prognoseszenarien.....	40
3.3.2 Quantitative Ansiedlungspotenziale	41
4 Die Ist-Situation im Zentrum Nieder-Roden	45
4.1 Die Nutzungsstruktur des Zentrums	45
4.2 Potenzialbewertung Dienstleistungen und Gastronomie	52
4.3 Leerstandssituation.....	57
4.4 Ergebnisse der Beteiligungsformate.....	70
4.4.1 Expertengespräche Gewerbeverein Rodgau e.V. und Rodgau Erleben.....	70
4.4.2 Gespräche Immobilieneigentümer	71
4.4.3 Kurz-Interviews Betriebe.....	71
4.4.4 Bürgergremium.....	79

5	Strategische Stoßrichtungen.....	83
5.1	Konsequenzen aus der Analyse – Herausforderungen	83
5.2	Strategische Stoßrichtungen	84
5.3	Funktionsräumliches Entwicklungskonzept.....	89
5.4	Nutzungsmix	93
6	Umsetzung	99
6.1	Strukturen	99
6.2	Maßnahmen.....	106
6.2.1	Kernmaßnahmen.....	106
6.2.2	Weitere Maßnahmen	112
7	Anhang	117
7.1	Details zur Nachfragesituation im Einzelhandel.....	117
7.2	Details zur Einzelhandelsprognose.....	118
7.3	Details zur Potenzialbewertung Dienstleistung und Gastronomie.....	122

Management Summary

Aufgrund des umfassenden Gesamtumfangs der vorliegenden Dokumentation zum Projekt „Nutzungskonzept für die Räumlichkeiten rund um das Zentrum am Puiseauxplatz“ werden die wichtigsten Inhalte der erarbeiteten strategischen Stoßrichtungen für einen schnellen Überblick an dieser Stelle stichpunktartig dargestellt. Die eigentliche Strategie setzt sich aus drei zentralen Elementen zusammen, deren Details in den Kapiteln fünf und sechs zu finden sind.

1. **Strategische Stoßrichtungen** für das Zentrum Nieder-Rodens: Für die künftige Aktivierung und Belebung des Zentrums und eine damit verbundene stärkere Identifikation der Bewohner sollen in Zukunft insgesamt vier strategische Stoßrichtungen bearbeitet werden:
 - Wohnzimmer Puiseauxplatz
 - Gastronomie, Gesundheit & Soziales
 - Handel bewahren
 - Erreichbarkeit & Sichtbarkeit.
2. Zur Umsetzung wurde pro strategischer Stoßrichtung insbesondere **eine konkrete Kernmaßnahme** herausgearbeitet. Dabei handelt es sich um:
 - temporäre zusätzliche Begrünungselemente
 - Ausweitung des gastronomischen Angebots und aktive Ansiedlungsbemühung im Bereich Restaurant
 - Aufbau digitaler Kommunikationskanäle
 - Fußgängerleitsystem durch Beschilderung und gestalterische Elemente.
3. Eine Empfehlung zur künftigen **Gestaltung der Strukturen** für die strategischen Stoßrichtungen und Umsetzung besteht aus folgenden zentralen Aspekten:

- Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung Rodgau und Gewerbeverein Rodgau e.V. durch dauerhaftes Austauschformat
- Förderung des Engagements privater Akteure durch dauerhaften Informationsfluss und System aus Anreizen und Verpflichtungen
- Dauerhafte Beteiligung des Bürgergremiums durch die Stadtverwaltung Rodgau und den Gewerbeverein Rodgau e.V.

Mit dem funktionsräumlichen Entwicklungskonzept (s. Kapitel 5.3) beinhaltet das vorliegende Nutzungskonzept zudem Empfehlungen für teilräumliche Schwerpunktbereiche bzw. eine teilräumliche Entwicklungsstrategie mit entsprechenden Nutzungsempfehlungen.

Einordnung: Nutzungskonzept für die Räumlichkeiten rund um das Zentrum am Puiseauxplatz

1 Einführung

1.1 Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Die Stadt Rodgau lässt das vorliegende Nutzungskonzept im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) erarbeiten. Im Zuge dessen wurden weitere konzeptionelle Projekte angestoßen, welche zeitgleich zur Erstellung des Nutzungskonzeptes in Bearbeitung sind. Einzelne angestoßene Projekte bzw. Prozesse sind dabei: Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum, Mobilitätskonzept, Innenstadtmarketing (z.B. Branding, Corporate Design usw.), Ideenwettbewerb für das Sozialzentrum.

Aufgrund zahlreicher und weitreichender Transformationsprozesse in Deutschland und der damit einhergehenden großen Herausforderungen und Veränderungen in deutschen (Innen-) Städten und Ortskernen, fördert das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstadt und Zentren“ Projekte für innovative Konzepte und Handlungsstrategien zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung. Hierfür konnte sich die Stadt Rodgau mit dem Projekt: „Zuhause im Zentrum – Zukunftsfähige und innovative Entwicklung des Nieder-Röder Stadtteilzentrums zu einem lebenswerten und multifunktionalen Identifikationsort“ erfolgreich bewerben.

1.2 Inhalte und Grenzen des Nutzungskonzeptes für die Räumlichkeiten rund um das Zentrum am Puiseauxplatz

Der Aufbau des vorliegenden Nutzungskonzeptes umfasst neben der einführenden Darstellung von Grundlagen, wie beispielsweise der Methodik und Zeitschiene (Kapitel 1), eine Skizzierung von grundsätzlichen Prognosen und Entwicklungen in deutschen Innenstädten mit dem Fokus auf Kleinstädte (Kapitel 2). Kapitel 3 stellt im Anschluss die zentralen Analyseergebnisse des Stadtteilzentrums Nieder-Roden dar. Inhalte sind dabei die aktuelle Nutzungsstruktur, Leerstandssituation im Untersuchungsgebiet und die Ergebnisse der im Laufe des Projektes durchgeführten Beteiligungsformate. Kapitel 3 bildet damit die Grundlage für die im Anschluss folgenden Ausführungen. Neben den abgeleiteten Konsequenzen liefert Kapitel 4

schließlich strategische Stoßrichtungen für die künftige Entwicklung Nieder-Rodens. Zudem beinhaltet es das funktionsräumliche Entwicklungskonzept und klare Empfehlungen für künftige Nutzungen im Untersuchungsgebiet. Abgerundet wird das Nutzungskonzept in Kapitel 5 mit Empfehlungen zu umzusetzenden Strukturen und konkreten Maßnahmen.

Hinweis: Es obliegt grundsätzlich den politischen Entscheidungsträgern und / oder der Stadtverwaltung, über die konkrete Umsetzung und eventuelle Finanzierung der Empfehlung zu entscheiden.

1.3 Der Erarbeitungsprozess

1.3.1 Die Methodik

Es ist offensichtlich, dass einem langfristigen Nutzungskonzept eine fundierte Datenbasis zugrunde gelegt werden muss. Dies stellt jedoch ein komplexes Unterfangen dar, das einer zuverlässigen Methodik bedarf. Um belastbare Ergebnisse liefern und um einen reibungslosen und erfolgreichen Ablauf garantieren zu können, wurde im Vorfeld der Untersuchungen – in Absprache mit dem Auftraggeber – die Anwendung unterschiedlicher Erhebungsmethoden entschieden („**Methodenmix**“). Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über die im Zuge des Projekts angewandten Methoden.

Tabelle: Angewandte Methodiken in der Übersicht

Übersicht über die Methoden im Rahmen der Konzepterstellung	
▪	Analyse von seitens der Stadt Rodgau zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente im Januar und Februar 2023.
▪	Gegenüberstellung der Evaluationsergebnisse sowie weiterer Ergebnisse mit einschlägigen Trends der Innenstadtentwicklung
▪	Quantitative und qualitative Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ in Nieder-Roden im März 2023.
▪	Erfassung aller frequenzbringenden Dienstleistungen / dienstleistungsnahe Betriebe und Gastronomie- / Hotelleriebetriebe im Untersuchungsgebiet (gemäß Gewerbeverzeichnis)
▪	funktionsräumliche Analysen unter städtebaulichen, funktionalen und marketingtechnischen Gesichtspunkten.
▪	Erfassung von leerstehenden Gewerbeimmobilien in Erdgeschosslagen im Untersuchungsgebiet sowie der bestehenden Nutzungen im April 2023
▪	Kurz-Interviews mit den innerstädtischen Betrieben sowie Online-Befragung aller Betriebe im Untersuchungsgebiet von April bis Mai 2023.
▪	Einzelgespräche mit Immobilieneigentümern im Untersuchungsgebiet im August 2023
▪	Expertengespräche mit dem Vorstand Gewerbeverein Rodgau e.V. am 13. Juni 2023 und Vorstand Rodgau Erleben am 13. Juli 2023.
▪	Beteiligung des interdisziplinär besetzten Bürgergremiums am 18. September 2023.
▪	Abstimmung zentraler Analyseergebnisse und strategischer Empfehlungen mit der Steuerungsgruppe , bestehend aus Stabsstelle Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und DSK am 26. Juni 2023.
▪	Abstimmung zentraler Arbeitsstände mit anderen parallel an Konzepten für Nieder-Roden arbeitenden Planungsbüros am 21. Juli 2023.
▪	Abstimmung zentraler Inhalte und strategischer Empfehlungen mit der Stadtverwaltung am 07. September 2023.
▪	Abstimmung zentraler Inhalte und strategischer Empfehlungen mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 28. September 2023.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

¹Hinweis: Diese Zahl beinhaltet ausschließlich die als stationäre Einzelhandelsgeschäfte definierten Betriebe; Ladenhandwerksbetriebe aus den Bereichen Reinigung und Friseure (Betriebe mit Umsatzschwerpunkt im Bereich Dienstleistung und nicht Einzelhandel) wurden nicht mitberücksichtigt. Zudem wurde eine sortimentsscharfe Bestandserhebung innerhalb einzelner Betriebe durchgeführt. Aus diesem Grunde können sich in Vergleichen mit früheren Erhebungen anderer Beratungsunternehmen Abweichungen und damit eine eingeschränkte Vergleichbarkeit ergeben.

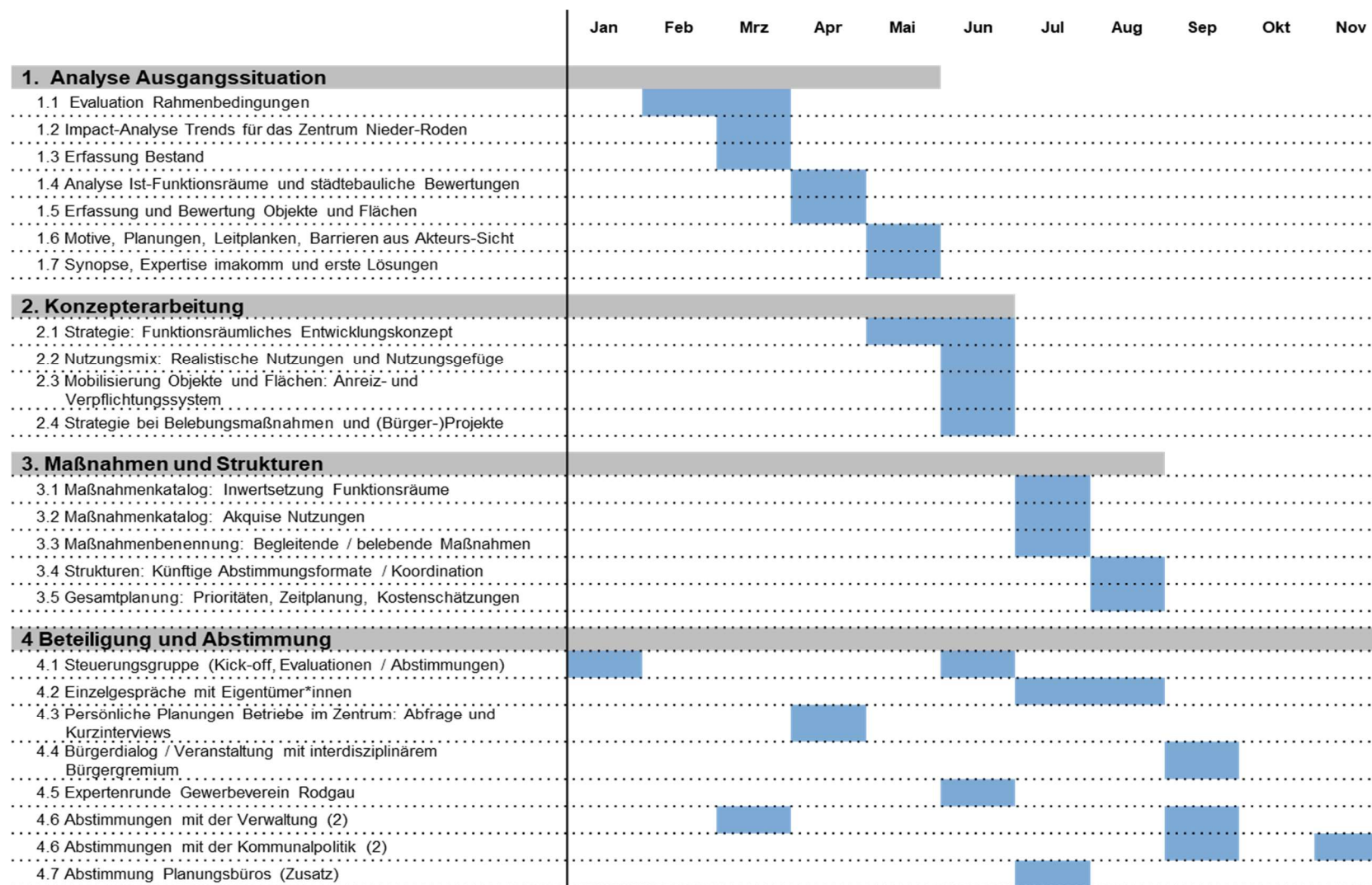
1.3.2 Zeitschiene

Nach dem Projektauftritt, zusammen mit der Stadtverwaltung Rodgau, DSK und imakomm, im Januar 2023, erfolgte eine weitere Abstimmung der genannten Akteure im März 2023 bei einer gemeinsamen vor-Ort-Begehung des Zentrums Nieder-Roden, insbesondere des Puiseauxplatzes. Im Zuge der Begehung erfolgten die ersten Analysen und Bestandserfassungen der aktuellen Nutzungsstrukturen, welche im April fortgesetzt und um die Abfrage der Betriebe im Zentrum ergänzt wurden. Auf die Erarbeitung erster Lösungen folgten im Juni vor allem konzeptionelle Bausteine für die weiteren Details, welche der Steuerungsgruppe präsentiert und von dieser evaluiert und weiterentwickelt wurden. In den beiden Folgemonaten Juli und August erfolgte die Ausarbeitung der als zielführend erachteten Strukturen und Maßnahmen. Mit der anschließenden Beteiligung des Bürgergremiums, Angestellten der Stadtverwaltung und Entscheidungsträger der Kommunalpolitik wurden weitere Anpassungen am Gesamtentwurf vorgenommen und finalisiert.

Hinweis: Aufgrund der Folgen eines Cyberangriffs auf die Stadtverwaltung der Stadt Rodgau am 23. Februar 2023 wurden die im Frühjahr geplanten Beteiligungs- und Abstimmungsformate dem weiteren Verlauf des Projekts angepasst und parallel zur Erarbeitung durchgeführt.

Die in den nachfolgenden Kapiteln dargestellten Analysen beruhen insofern auf den Erhebungen und weiteren methodischen Anwendungen, die im Zeitraum von Januar bis Mai 2023 durchgeführt wurden und spiegeln somit den zu diesem Zeitpunkt aufgefundenen Status-Quo wider.

Grafik: Projektablauf



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

1.3.3 Analyse bestehender Konzepte / Unterlagen

Zu Projektbeginn sichtete die imakomm unterschiedliche bereits bestehende Konzepte und Unterlagen mit Relevanz für die Erstellung des Nutzungskonzepts. Konkret wurden im Laufe des Prozesses folgende Konzepte bzw. Unterlagen berücksichtigt:

- Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Nachhaltigkeitsbericht sowie Demografiebericht der Stadt Rodgau, abrufbar unter www.wegweiser-kommune.de
- diverse Zeitungsberichte zu Nieder-Roden und speziell dem Puiseauxplatz, beispielsweise op online.de vom 21.01.2019: „Keine Post mehr am Puiseauxplatz“
- ZIV – Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH: Mobilitätskonzept der Stadt Rodgau, Schlussbericht, Juni 2021
- Cima: Städtebauliches-funktionales Entwicklungskonzept Rodgau-Dudenhofen, Hegelstraße, Arbeitsbericht, Januar 2021
- NHI | ProjektStadt: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Zwischen Rodgau und Rodgausee“, 2019
- Stadt und Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Rodgau, 2013

Trend-Analyse

2 Ist-Situation Zentrum Nieder-Roden

2.1 Impact-Analyse

Nicht erst seit der Corona-Pandemie und der Energiekrise in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, beides mit sicht- und spürbaren volkswirtschaftlichen Folgen behaftet, befindet sich die Landschaft der deutschen **Innenstädte in einem Transformationsprozess**. Corona-Pandemie bzw. Energiekrise sind dafür zwar nicht ursächlich, fungieren aber gleichwohl als Katalysator der Veränderungen. Weitere Elemente, welche zum genannten Transformationsprozess beitragen, sind der Strukturwandel im Einzelhandel, ein sich veränderndes Konsumentenverhalten und auch der steigende Druck auf stationäre Ladenlokale vor dem Hintergrund komplementärer Angebote im Internet. Beispielhafte Schlagzeilen verschiedener Medienportale unterstreichen diese seit mehreren Jahren beobachtbaren Entwicklungen und Herausforderungen für Innenstädte:

- *„Einzelhandel - Düstere Prognose für kleinere Städte“²*
- *„Überalterung, Online-Handel und Corona Das große Ladensterben der kleinen Städte“³*
- *„Lust und Frust in der Provinz – Haben unsere Kleinstädte eine Zukunft?“⁴*
- *„Innenstädte schon vor Corona in Gefahr“⁵*

Im Sinne einer Impact-Analyse untersuchte die nationale imakomm-Studie „Zukunftsfeste Innenstädte“⁶ vor diesem Hintergrund die kurz- bis langfristigen Entwicklungen in deutschen Innenstädten (als Download kostenlos verfügbar unter: <https://www.imakomm-akademie.de/in->

² <https://www.deutschlandfunk.de/einzelhandel-duestere-prognose-fuer-kleinere-staedte-100.html>, Abruf am 23. März 2023.

³ <https://www.tagesspiegel.de/berlin/das-grosse-ladensterben-der-kleinen-staedte-4189033.html>, Abruf am 23. März 2023.

⁴ <https://www.swr.de/swr2/leben-und-gesellschaft/lust-und-frust-in-der-provinz-haben-unsere-kleinstaedte-eine-zukunft-swr2-forum-2022-10-21-100.html>, Abruf am 23. März 2023.

⁵ <https://www.deutschlandfunk.de/urbanes-leben-innenstaedte-schon-vor-corona-in-gefahr-100.html>, Abruf am 23. März 2023.

⁶ Gemeinsam mit den Spitzenverbänden Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK), Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. (bcsd), City-Management-Verband Ost e.V. (CMVO) und Deutscher Verband der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaften e.V. (DVWE).

dex.php/publikationen/nationale-imakomm-studie), insbesondere angesichts der Corona-Pandemie. Ein n von insgesamt 747 auswertbaren Datensätzen mit Antworten von u.a. Bürgermeistern, Verwaltungsmitarbeitern oder Stadtmarketingorganisationen aus ganz Deutschland erlaubt dabei fundierte Aussagen zu den Prognosen und künftigen Entwicklungen in deutschen Innenstädten. Die nachfolgend dargestellten, ausgewählten Ergebnisse unterstreichen dabei die oben skizzierten Entwicklungen und Herausforderungen. Zur besseren Einordnung im Kontext des Nutzungskonzepts für die Räumlichkeiten rund um das Zentrum am Puiseauxplatz werden die allgemeinen Ergebnisse zudem mit den Antworten speziell für Teilnehmer aus Kleinstädten (5.000 bis 19.999 Einwohner, N in diesem Fall 303) in Relation gesetzt (= „Fokus Kleinstadt“).

- **Betriebliche Dynamiken:** Gemäß den Ergebnissen der Studie wird die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in deutschen Innenstädten im Vergleich zu „vor Corona“ langfristig um 13-14 % zurückgehen.

Fokus Kleinstadt: Die Mehrheit erwartet hier einen nicht ganz so starken Rückgang, der zwischen 5 % und 10 % liegt.

- **Kunden- / Besucherfrequenzen:** Qualifizierte Frequenz wird in deutschen Innenstädten ein Zukunftsthema, denn: die Besucherfrequenzen werden im Zeitfenster von 9.00 – 18.00 Uhr dauerhaft unter dem Vor-Corona-Niveau (2019) liegen und sich bei einem Niveau von ca. 91 % einpendeln.

Fokus Kleinstadt: Die Mehrheit erwartet hier langfristig ein Niveau von 90 – 95%.

- **Leerstandsquoten:** Langfristig wird ein Anstieg der Leerstandsquoten auf 14-15 % erwartet (bezogen auf die absolute Zahl leerstehender Ladenlokale in der gesamten Innenstadt).

Fokus A-/B-/C-Lagen Kleinstadt: Auffällig hierbei ist, dass auch in A-Lagen von Kleinstädten zukünftig mit hohen Leerstandsquoten zu rechnen ist. Für sowohl A- als auch B-Lagen wird langfristig eine Leerstandsquote von 18% erwartet. Für C-Lagen ein Wert von 23 – 24%.

- **Ausdehnung von Handelsbereichen:** Die insgesamt stärkere Konzentration auf zentrale Lagen bedeutet, dass die räumliche Ausdehnung innerstädtischer Handelsbereiche kleiner werden wird. Erwartet wird ein Rückgang um 11-12 %. Heißt konkret: Eine Straße mit einem Handelsbesatz auf einer Länge von 1.000 m wird künftig nur noch auf 900 m einen Handelsbesatz aufweisen.

Fokus Kleinstadt: Die Mehrheit erwartet hier einen Rückgang um 5-10 %.

- **Leerstandsmanagement:** 84 % und damit mehr als acht von zehn Befragungsteilnehmer weisen Immobilieneigentümern künftig eine Schlüsselrolle bei der Innenstadtentwicklung zu.

Fokus Kleinstadt: Hier haben Immobilieneigentümer für 83 % der Teilnehmer künftig eine Schlüsselrolle.

- **Innerstädtischer Funktionswandel:** Der Aussage, dass der Einzelhandel seine dominierende Funktion verlieren wird, stimmen 48 % der Standorte zu. Heißt: Für jeden zweiten Befragungsteilnehmer wird der Einzelhandel künftig nicht mehr *der*, sondern lediglich *einer* von mehreren Besuchsründen in der Innenstadt sein.

Fokus Kleinstadt: Hier zeichnet sich das erwartete Bild der zurückgehenden prägenden Funktion des Einzelhandels noch deutlicher ab: Hier stimmen 54 % der entsprechenden Aussage zu.

- **Mobilität und Erreichbarkeit:** In Bezug auf die Erreichbarkeit der Innenstädte vertreten 50 % der Umfrageteilnehmer die Ansicht, dass künftig vor allem teilräumliche Betrachtungen auf kleinerer Maßstabsebene nötig sind. Pauschale Aussagen wie „grundsätzlich autofrei“ oder „v.a. PKW-Erreichbarkeit, sonst stirbt der Handel“ werden als weniger zielführend erachtet.

Fokus Kleinstadt: Hier erachten 49 % der Standorte eine teilräumliche Betrachtung als notwendig.

Zwischenfazit:

Mit Blick auf die grundsätzlichen Entwicklungsdynamiken in deutschen Innenstädten ist festzustellen, dass diese mehr denn je vor größeren Umwälzungsprozessen stehen. Neben dem generellen Strukturwandel im Einzelhandel, der erwartbaren Zunahme an Leerständen (in Kleinstädten auch besonders für A-Lagen relevant) und der damit verbundenen Verkleinerung von Handelsbereichen ist eine zentrale Frage vor allem je nach der qualifizierten Frequenz. Die lange Zeit gültige Gleichung „Innenstadt = Einkaufen“ scheint auf Dauer so nicht mehr ohne Weiteres aufzugehen. Neue bzw. zusätzliche Besuchsründe sind somit erforderlich. Das vorliegende Konzept greift diesen sich vollziehenden Wandel im Rahmen des entwickelten funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes bestmöglich auf.

2.2 Fokusthema „Strukturwandel in Kleinstädten“

Mit dem starken Bedeutungsverlust des Einzelhandels, der sich nach den Ergebnissen der nationalen imakomm-Studie „Zukunftsfeste Innenstädte“ gerade in Kleinstädten besonders deutlich abzeichnet („je kleiner eine Kommune, desto stärker der Bedeutungsverlust des Handels“), stehen diese vor großen Herausforderungen, muss der klassische Einzelhandel als Frequenzbringer hier durch andere Besuchsründe aufgefangen bzw. ersetzt werden. Im Zuge dieses Strukturwandels gewinnen vor allem die Nutzungen Wohnraum, Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten, Co-Working-Spaces, Frei- bzw. Grünflächen und Betreuungseinrichtungen an Bedeutung. Ein weiteres Problem: Zur Bewältigung der sich aus diesem Strukturwandel ergebenden Herausforderungen stehen Kleinstädten im Vergleich zu größeren Städten in den meisten Fällen stark begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen zur Verfügung.

Um auf die strukturellen Transformationsprozesse zu reagieren, gilt es, statt auf „Frequenz durch den Handel“ (also Folgenutzungen durch Handelsangebote) zu hoffen, durch Multifunktionalität „Frequenz für den Handel“ zu schaffen. Aufgrund der angesprochenen oftmals finanziell angespannten Haushaltslagen in Kleinstädten müssen entsprechende Förderprogramme konsequent genutzt werden.

Die nachfolgenden Good-Practice-Beispiele aus ausgewählten deutschen Innenstädten sollen an dieser Stelle einzelne Beispiele zeigen, wie Multifunktionalität in Kleinstädten angegangen und realisiert werden kann.

Good-Practice-Beispiel 1: Rotenburg an der Fulda

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Standort:▪ Ansatz▪ Hintergründe | <p>Rotenburg (Hessen, ca. 14.000 Einwohner)</p> <p>Erlebbarkeit der Themen Wasser und Natur verbunden mit zusätzlichen Besuchsründen durch die Umgestaltung des Fuldaufers als Antwort auf den Bedeutungsverlust des Einzelhandels in der Innenstadt.</p> <p>Mit dem 2019 begonnenen Stadtumbauprozess und einer damit verbundenen Vielzahl von Baustellen in Alt- und Neustadt, dem Ortskern der Kleinstadt, entstehen im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ mehrere</p> |
|--|--|

frequenzgenerierende und vor allem zentrale Besuchsräume abseits des Einzelhandels. Mit grünen Aufenthaltsbereichen in direkter räumlicher Nähe zur Fulda, außergastronomischen Angeboten, Spielflächen für Kinder usw. rüstet sich Rotenburg für eine Zukunft, in welcher der klassische Einzelhandel eine von vielen Funktionen der Innenstadt bildet.

- **Weiterführende Informationen:** <https://mer-rotenburg.de/umgestaltung-fuldaer/>

Good-Practice-Beispiel 2: Lohr a. Main

- **Standort:** Lohr (Bayern, ca. 15.000 Einwohner)
- **Ansatz** „Lohrer Starthilfe“ zur Förderung von Existenzgründern und damit der Etablierung unterschiedlicher Geschäftsmodelle in der Innenstadt – bewusst nicht nur Einzelhandel!
- **Hintergründe** Mit Hilfe des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr initiierte das Citymanagement der Stadt Lohr im Jahr 2022 die Lohrer Starthilfe. Hinter dieser stecken verminderte Mietkonditionen für Gründer, während Vermieter den vollen Mietpreis erhalten. Das Programm ist räumlich auf die Innenstadt begrenzt und erleichtert Gründern einen Start in die Selbstständigkeit. Die Lohrer Starthilfe konnte seit Beginn mehrere Leerstände mit Nutzungen aus verschiedenen Branchen versehen und damit die Multifunktionalität der Innenstadt ausbauen.
- **Weiterführende Informationen:** <https://www.lohr.de/starthilfe>

Good-Practice-Beispiel 3: Erbach

- **Standort:** Erbach (Hessen, ca. 13.000 Einwohner)
- **Ansatz** Gesamtstrategie und ISEK für einen Altstadtbereich (fast) ohne Handel.
- **Hintergründe** Bereits in den 1990er Jahren verlagerten sich viele Betriebe von eher kleinteiligen Immobilienobjekten in der Altstadt in dezentrale Lagen. Das Ergebnis: In der historischen Altstadt fanden sich kaum mehr Handelsbetriebe. 2019 wurde von der Stadtverwaltung daher ein gesamtstädtisches Leitbild erarbeitet, in welcher sich die Altstadt ohne die Leitfunktion des Handels mit folgenden Schwerpunkten positioniert: „Bummeln und regional genießen“, „Erholen und durchatmen“, „Kultur und Historie aktiv erleben“ und „Bewegung durch gemeinsame Projekte und Aktionen“.
- **Weiterführende Informationen:** <https://www.imakomm-akademie.de/index.php/publikationen/imakomm-konkret?download=110:konkret-ausgabe-maerz-2021>

3 Der Einzelhandelsstandort Nieder-Roden

Das Untersuchungsgebiet des vorliegenden Konzepts beschränkt sich auf den Puiseauxplatz und darüber hinaus. Die Berechnung einzelhandelsrelevanter Ansiedlungspotentiale setzt eine detaillierte Bestandserfassung aller Sortimente im gesamten Gebiet des Stadtteils voraus. Im Rahmen der Erhebungen wurde das gesamte Gebiet des Stadtteils Nieder-Roden erfasst und um einen Lebensmittelvollsortimenter im angrenzenden Dudenhofen erweitert, damit hier entsprechende Kaufkraftverflechtungen ausreichend berücksichtigt werden können.

Alle Berechnungen gründen auf der Basis, dass der Stadtteil Nieder-Roden als „eigener“ Standort behandelt wird. Ausstattungsmerkmale in der Gesamtstadt Rodgau werden als „im Wettbewerb“ stehend berücksichtigt. Demnach beschränkt sich das Marktgebiet auf den Stadtteil Nieder-Roden selbst, als Bereich mit erhöhtem Kundenaustausch wird der angrenzende Stadtteil Dudenhofen herangezogen.

Hinweise zu allgemeinen Abgrenzungskriterien

Das Markt- bzw. Einzugsgebiet eines Einzelhandelsstandortes umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Einzelhandelskunden rekrutieren. Mit anderen Worten: Die Bevölkerung aus diesem Gebiet kommt mehr oder weniger regelmäßig an den Standort und tätigt dort Einkäufe.

Die Größe des Einzugsgebietes ist grundsätzlich abhängig von

- der überörtlichen Verkehrsanbindung,
- den wirtschafts- und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Standortgemeinde,
- den topografischen und siedlungsstrukturellen Bedingungen im Umfeld (bspw. geringe Bevölkerungsdichte im ländlichen Raum, naturräumliche Grenzen),
- dem vorhandenen Angebot am Standort sowie
- der Lage zu konkurrierenden Zentren und der Attraktivität dieser Zentren

3.1 Die Nachfragesituation

Für den Einzelhandelsstandort Nieder-Roden ergeben sich folgende Kennwerte zur Nachfragesituation:

Grafik: Aktuelle Kaufkraftdaten im Marktgebiet

 einzelhandelsrelevante Kaufkraft⁷ in € pro Einwohner				
Deutschland	6.531			
Rodgau	6.702			
Kaufkraftkoeffizient		102,6 %		
Bewertung der Kaufkraft:				
stark über-durchschnittlich (>110%)	überdurchschnittlich (>102-110%)	durchschnittlich (98-102%)	unterdurchschnittlich (90-<98%)	stark unter-durchschnittlich (<90%)
	Einwohner	Kaufkraft in Mio. € pro Jahr	Anteil der Kaufkraft	
Nieder-Roden	16.026	107,4	66-67%	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023, eigene Berechnungen auf Basis Kaufkraftkennziffern der GfK 2023.

Hinweise zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist regional unterschiedlich verteilt. Diese räumlich unterschiedliche Verteilung kann für jede Stadt und Gemeinde anhand des Kaufkraftkoeffizienten angegeben werden. Dieser gibt an, inwieweit eine Kommune über bzw. unter dem genannten Bundesdurchschnitt liegt. Dieser wird über den sogenannten **Kaufkraftkoeffizienten abgebildet**. Ein Wert von 100 entspräche dem deutschlandweiten Durchschnitt.

⁷ GfK Nürnberg, 2022 (ohne Kfz-Handel und Brennstoffhandel, aber mit Autozubehör-/teile).

3.2 Die Angebotssituation

Die folgenden Grafiken zeigen den Einzelhandelsbestand in Nieder-Roden nach quantitativer Ausstattung, Leistungsstärke und Gesamtbetrachtung nach Warengruppen und nach Sortimenten.

Erläuterungen zu Begrifflichkeiten:

Anzahl der Betriebe: Diese Zahl beinhaltet ausschließlich die als stationäre Einzelhandelsgeschäfte definierten Betriebe; Ladenhandwerksbetriebe aus den Bereichen Reinigung und Friseure (Betriebe mit Umsatzschwerpunkt im Bereich Dienstleistung und nicht Einzelhandel) wurden nicht mitberücksichtigt.

Zentralität: Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes. Sie gibt an, ob Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland größer / kleiner als die Umsatzabflüsse aus Nieder-Roden sind. Berechnung: Einzelhandelsumsatz in Nieder-Roden mit allen Kunden (unabhängig von deren Herkunft) dividiert durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung von Nieder-Roden. Beispiel: Ein Wert größer 100 gibt an, dass die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland die Kaufkraftabflüsse aus der Standortgemeinde übersteigen.

Kaufkraftbindungsquote: Indikator dafür, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune selbst (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des (sortimentsspezifischen) Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Zentralitätskennziffer, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten (sortimentsspezifischen) Kaufkraft der Einwohner der Kommune.

„Stationäre Zentralität“: Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes unter besonderer Berücksichtigung von Kaufkraftabflüssen in den Online-Handel. Sie gibt an, ob Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland größer / kleiner als die Umsatzabflüsse aus der Standortkommune sind. Berechnung: Einzelhandelsumsatz in der Kommune mit allen Kunden (unabhängig von deren Herkunft) dividiert durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (abzüglich der durchschnittlich vom Online-Handel / Direktversand pro Sortiment bereits gebundenen Kaufkraft) der Bevölkerung der Standortkommune. Beispiel: Ein Wert kleiner 100 gibt an, dass tatsächlich Kaufkraftabflüsse stattfinden, die nicht nur auf den Online-Handel zurückzuführen sind.

3.2.1 Zentrale Kennziffern des Einzelhandelsstandortes

Die folgenden Grafiken zeigen den Einzelhandelsbestand in Nieder-Roden nach quantitativer Ausstattung, Leistungsstärke und Gesamtbetrachtung nach Sortimenten.

Grafik: Kennziffern zur Angebotssituation

quantitative Ausstattung	2022
Zahl der Betriebe im Einzelhandel:	61*)
Verkaufsfläche Einzelhandel insgesamt:	17.780 m ²
▪ im Lebensmittelbereich (Food):	9.200 m ² (= 52% der Gesamtverkaufsfläche)
▪ Ortskern	3.425m ² (= 19% der Gesamtverkaufsfläche)
▪ pro 1.000 Einwohner:	1.110 m ² / 1.000 Einwohner
 Leistungsstärke	
Umsatz im Einzelhandel insgesamt:	81,1 Mio. €
Zentralität insgesamt: (stationäre Zentralität)	76% (92%)
▪ Food: (stationäre Zentralität)	109% (111%)
▪ Non-Food: (stationäre Zentralität)	50% (71%)
Kaufkraftbindungsquote insgesamt:	54-55%
▪ Food:	83-84%
▪ Non-Food:	30-33%
*) Hinweis: Diese Zahl beinhaltet ausschließlich die als Einzelhandelsgeschäfte definierten Betriebe; Ladenhandwerksbetriebe aus den Bereichen Reinigung und Friseur (Betriebe mit Umsatzschwerpunkt im Bereich Dienstleistung und nicht Einzelhandel) wurden nicht mitberücksichtigt.	

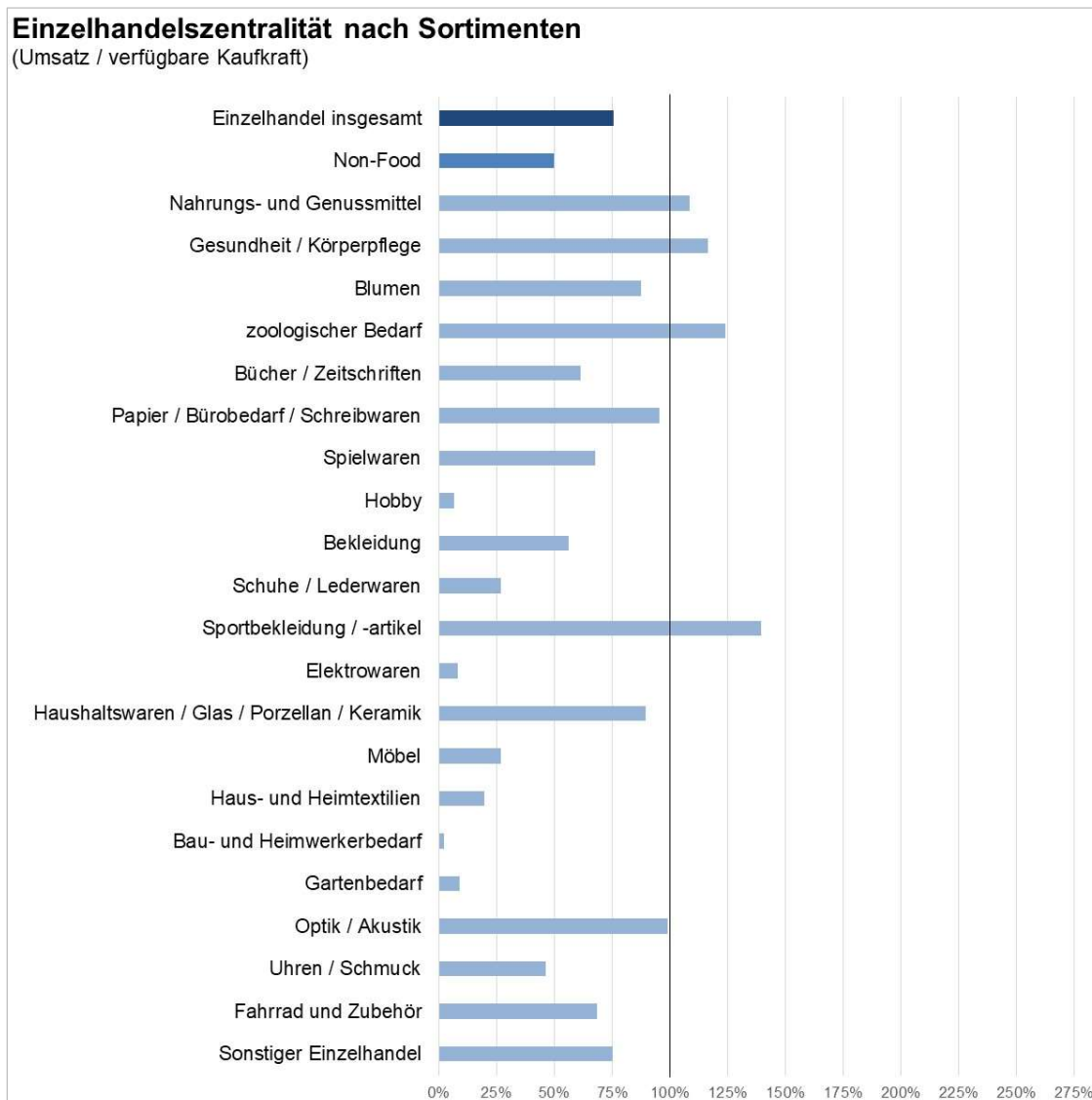
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Es zeigt sich, dass der Stadtteil Nieder-Roden derzeit eine unterörtliche Versorgungsfunktion aufweist (Zentralität <100%) und die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung in das Umland abfließt (siehe geringe Kaufkraftbindungsquote, Umland hier andere Stadtteile Rodgaus).

3.2.2 Einzelhandelskennziffern nach Warengruppen und Sortimenten

Der Einzelhandelsstandort Nieder-Roden weist **noch einzelne Sortimentslücken** auf. Diese sind aber in verkaufsflächenintensiven Branchen vorhanden. Insgesamt besteht ein für einen Ortsteil **breiter Branchenmix**. Für die Ortsmitte interessante Sortimente mit einem aktuell bestehenden Kaufkraftabfluss (auch ohne Abflüsse in den Online-Handel) sind **Hobby, Bekleidung und Schuhe / Lederwaren** sowie auch Uhren / Schmuck. Grundsätzlich sind alle Sortimente in Nieder-Roden vorhanden zumindest als Randsortiment der größeren Anbieter. Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente mit geringen Zentralitätswerten sind vor allem mit Blick auf die Gesamtstadt Rodgau interessant, aber für den Stadtteil Nieder-Roden nicht von Bedeutung, um Frequenz zu generieren.

Grafik: Einzelhandelszentralität nach Sortimenten

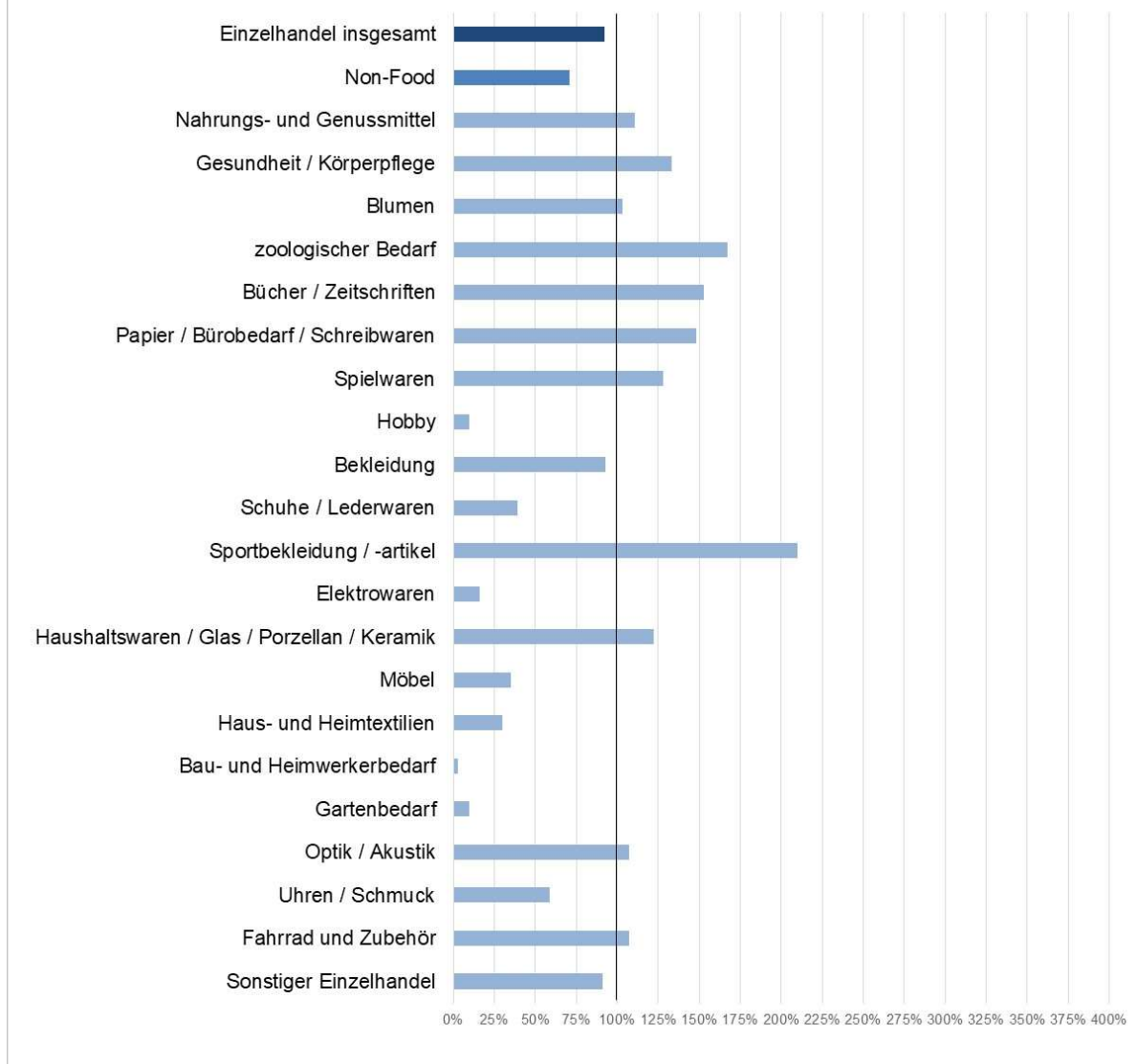


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: stationäre Einzelhandelszentralität nach Sortimenten

„stationäre“ Einzelhandelszentralität nach Sortimenten

(Umsatz / Ø-stationär verfügbare Kaufkraft)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

3.2.3 Einzelhandelskennziffern nach Standortlagen

Von besonderer Bedeutung für die künftige Einzelhandelsentwicklung ist die Stärke einzelner Standortlagen (Zentrum, Gewerbegebietslagen usw.). Es werden folgende **Standortlagen** unterschieden:

1. **Zentrum** von Nieder-Roden (gemäß vorliegender Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs – Stand 2013)

Grafik: Abgrenzung des Zentrums in der Bestandsanalyse

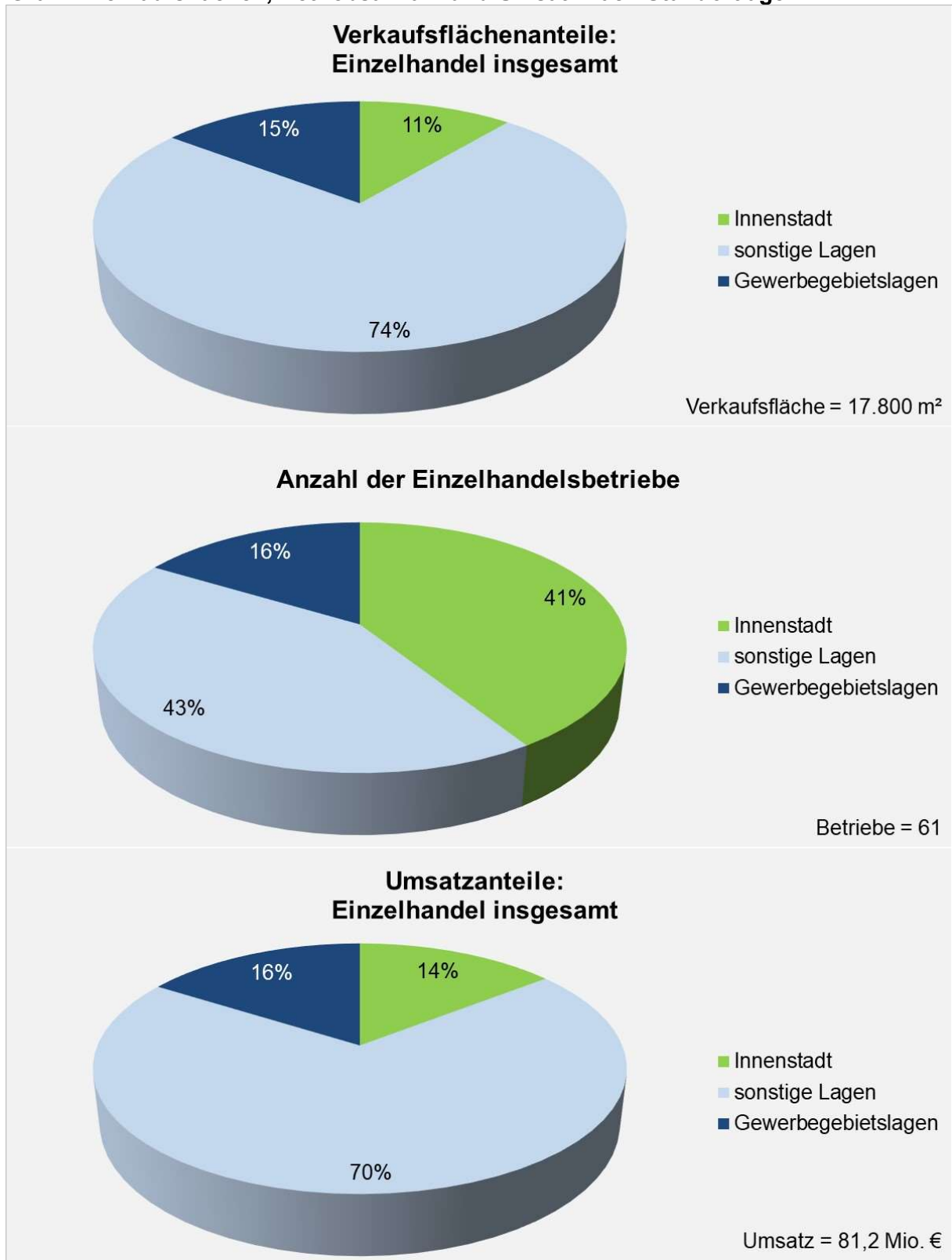


Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Rodgau, Stadt+Handel, 2013.

2. sonstige / restliche **städtebaulich integrierte Lagen** in Nieder-Roden (= **Stadtteilgebiet ohne Gewerbegebietslagen**)
3. **Gewerbegebietslagen** (überwiegend nicht integrierte Lagen).

Die folgende Grafik zeigt den Einzelhandelsbestand in Nieder-Roden nach einzelnen Standortlagen:

Grafik: Verkaufsflächen, Betriebsanzahl und Umsatz nach Standortlagen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Das Zentrum von Nieder-Roden weist im Vergleich zu den sonstigen Lagen deutliche geringere Verkaufsflächen und Umsatzanteile auf. Entscheidend ist dabei aber die Frage, welche Sortimente in den einzelnen Lagen tatsächlich vorhanden sind – Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs, die als innenstadtprägend einzustufen sind oder Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs, die aufgrund ihres Flächenbedarfs in der Regel nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können (siehe nachfolgende Betrachtung).

Die Betrachtung der **Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereiche** zeigt die **Bedeutung des Zentrums** für den Einzelhandelsstandort Nieder-Roden. Verkaufsflächen des **innenstadtprägenden mittelfristigen Bedarfsbereichs** (Bücher, PBS⁸, Spielwaren sowie Bekleidung, Schuhe, Sport) sind tatsächlich **vermehrt im Zentrum** vorhanden, auch wenn hier sonstige Lagen mit Blick auf die Verkaufsflächen dennoch noch einen Angebotsüberhang aufweisen.

Einen ersten Hinweis auf die Leistungsfähigkeit des Zentrums gibt die Anzahl der Betriebe wieder. Hier zeigt sich, dass Zentrum und sonstige Lagen ähnlich stark aufgestellt sind. Klar wird aber auch, dass die jeweiligen Verkaufsflächen verglichen mit den Gewerbegebietslagen klein ausfallen (im Durchschnitt ca. 130 m² Verkaufsfläche pro Betrieb im Zentrum, ca. 300 m² gesamtstädtisch).

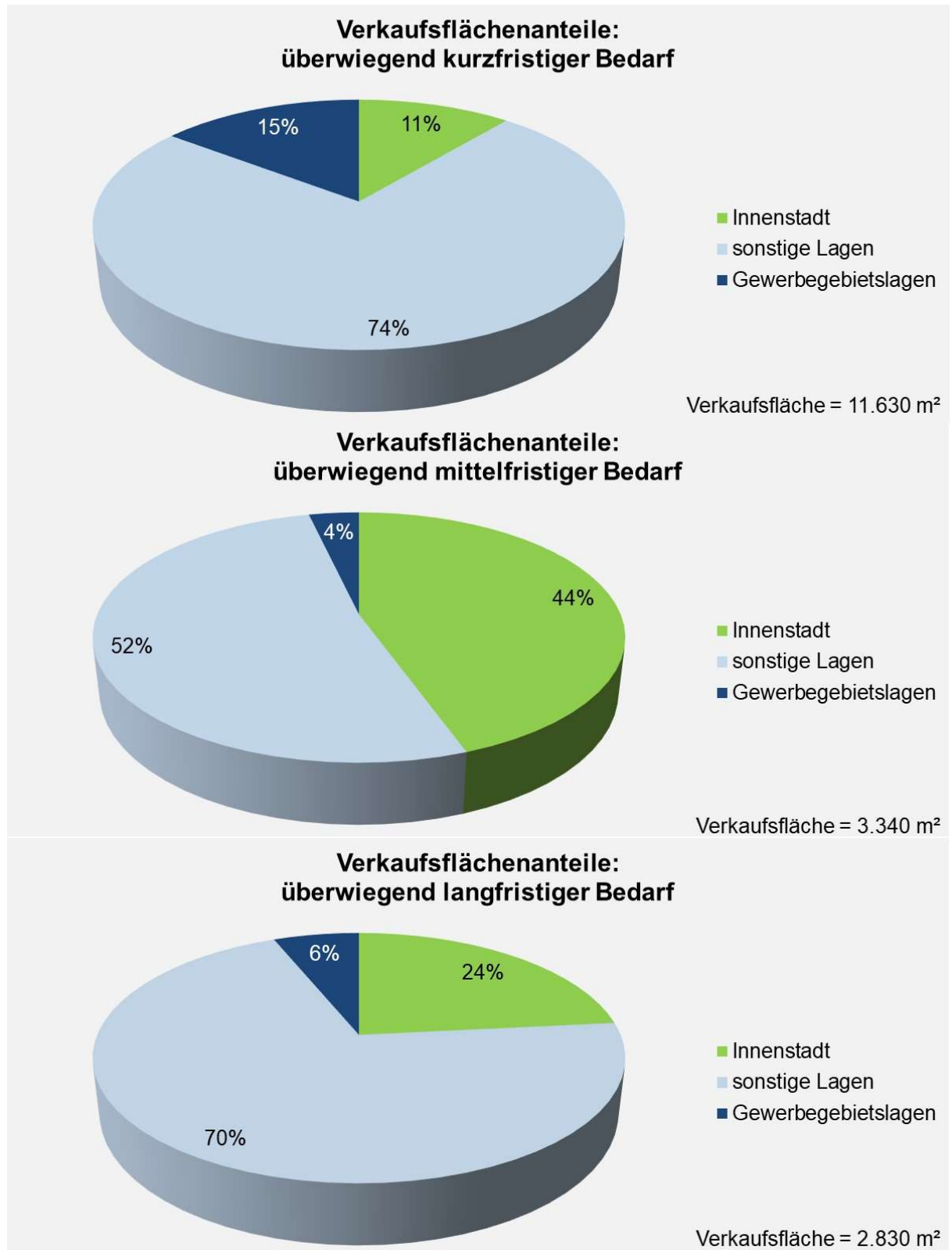
Die **nahversorgungsrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs** sind überwiegend in Gewerbegebietslagen und sonstigen Lagen verortet. Neben ihrer Bedeutung als wesentliche **Frequenzbringer** ist für sie auch eine größtmögliche **Nähe zu Wohngebietslagen** von großer Bedeutung, um tatsächlich eine **ausreichende Nahversorgungsfunktion** erfüllen zu können. Neben einer Stärkung bestehender Standortlagen ist daher auch die **Fokussierung auf städtebaulich integrierte Lagen zur weiteren Nahversorgungsentwicklung** von großer Bedeutung.

Die größtenteils **flächenintensiven Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs** sind in Nieder-Roden nur in Form von Randsortimenten angesiedelt. Dabei bestehen lediglich Auto-

⁸ PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

häuser und Fahrradgeschäfte im Stadtteil Nieder-Roden. Anbieter im Sortimentsbereich Möbel, Haus- und Heimtextilien, Bau- und Heimwerkerbedarf und Gartenbedarf sind sowohl in anderen Stadtteilen Rodgaus als auch im südlich angrenzenden Dudenhofen angesiedelt.

Grafik: Verkaufsflächen und Bedarfsbereiche nach Standortlagen

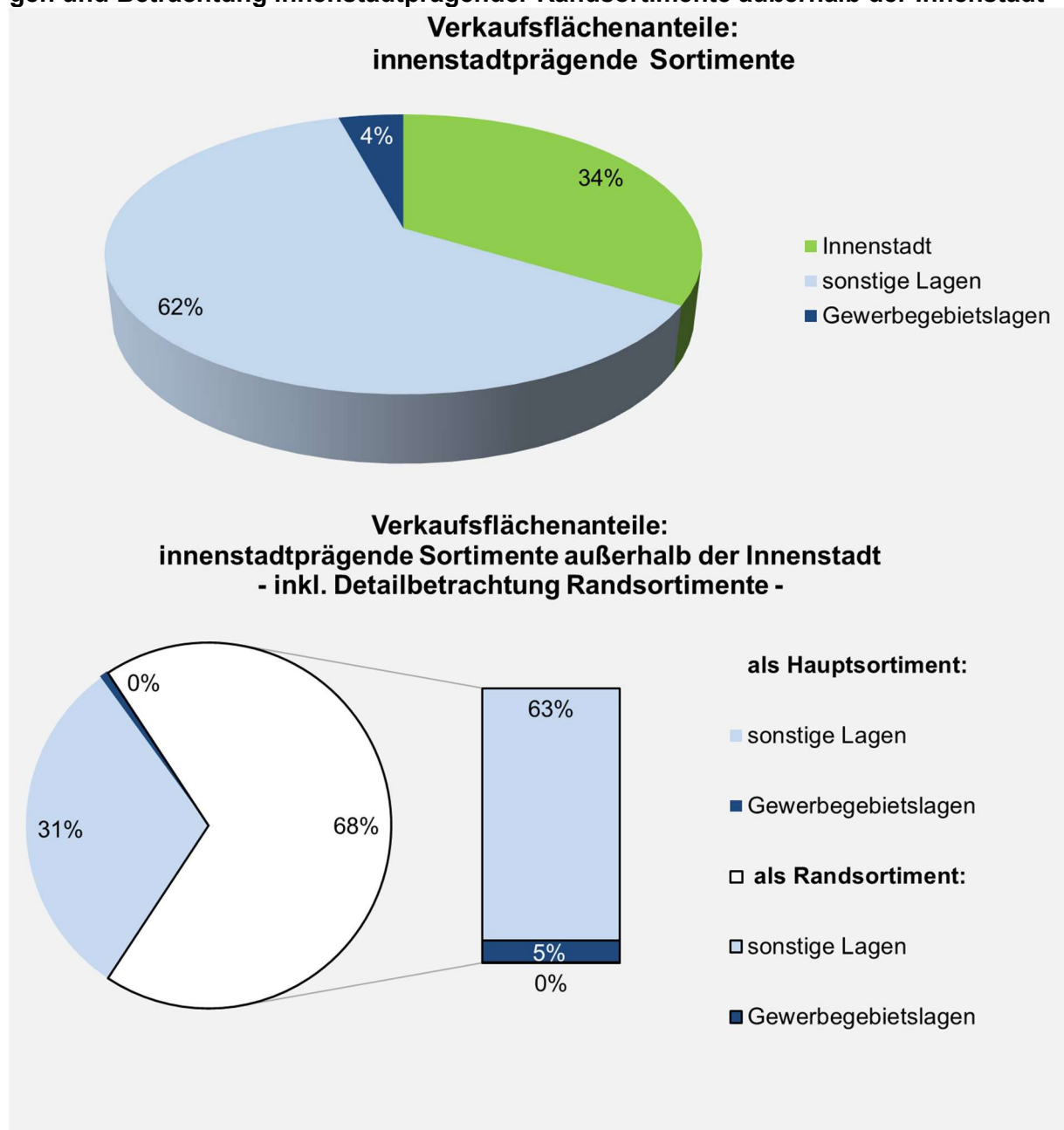


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Ergänzend zur Betrachtung der einzelnen Bedarfsbereiche wird zusätzlich eine Betrachtung aller **innenstadtprägenden Sortimente** vorgenommen. Dabei finden neben den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs auch weitere Sortimente Berücksichtigung, die aufgrund ihres Flächenbedarfs noch gut für innerstädtische Standortlagen geeignet sind (beispielsweise Blumen, Optik, Uhren / Schmuck, kleinteilige Elektrowaren, Haushaltswaren, Drogeriewaren). Die Ausweisung erfolgt dabei ohne das flächenintensive Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

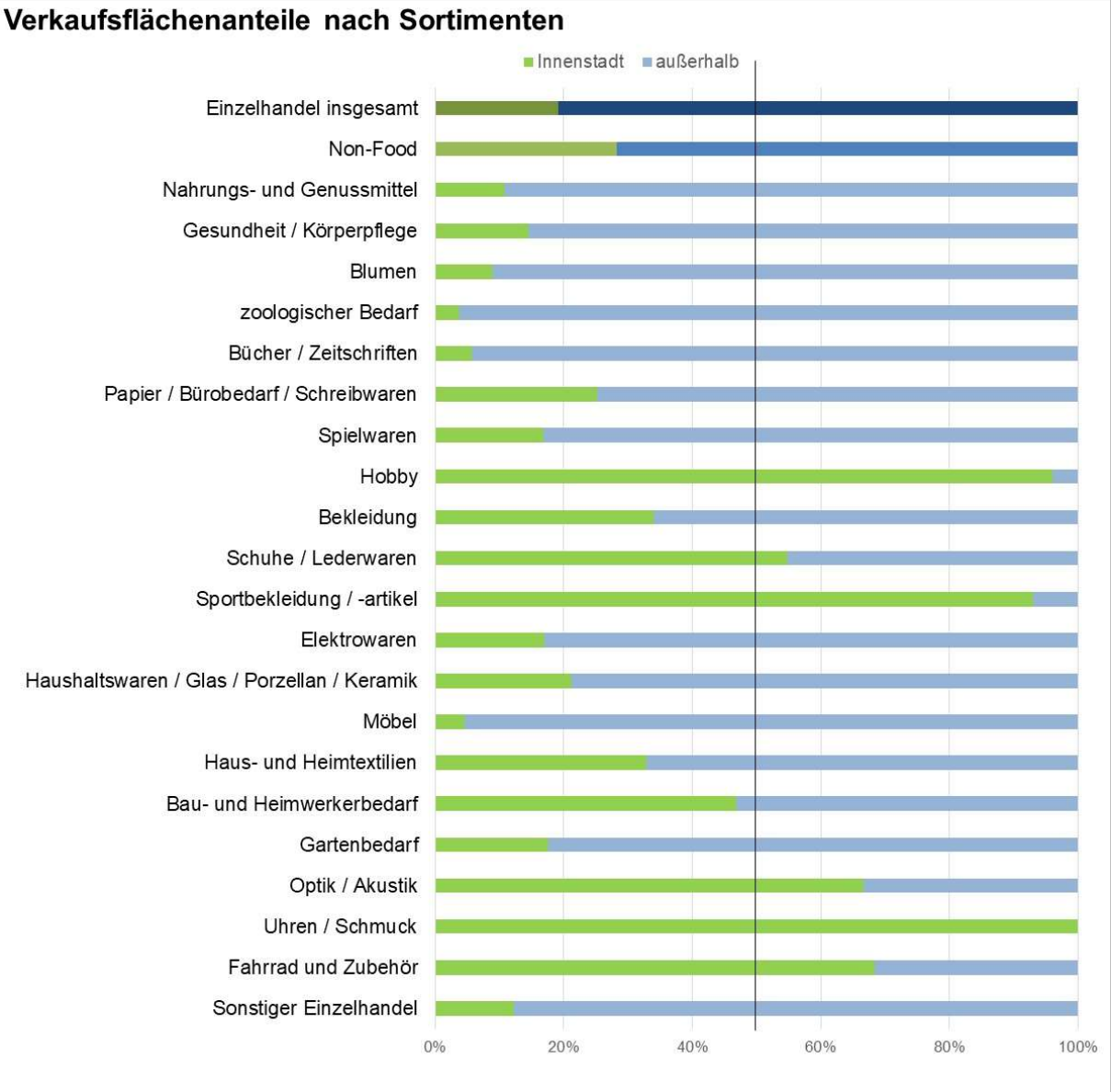
Die **detaillierte Betrachtung der innenstadtprägenden Sortimente** zeigt einerseits, dass das Zentrum nicht der Hauptversorgungsstandort ist, andererseits aber auch der **Großteil der innenstadtprägenden Sortimente außerhalb der Ortsmitte auf Randsortimentsangebote in sonstigen Lagen** zurückgeht und nur **in einem geringeren Umfang auf Hauptsortimentsangebote**.

Grafik: Verkaufsflächenanteile der innenstadtprägenden Sortimente nach Standortlagen und Betrachtung innenstadtprägender Randsortimente außerhalb der Innenstadt



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Verkaufsflächenanteile der Innenstadt nach Sortimenten
Verkaufsflächenanteile nach Sortimenten



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

3.2.4 Bewertung des Einzelhandelsstandortes Nieder-Roden insgesamt

Die Analyse des Einzelhandelsstandortes Nieder-Roden zeigt als zentrale Erkenntnisse:

- moderate Versorgungsfunktion, als Stadtteil aber ausreichend (Zentralität: 76%)
- **starke Kaufkraftbindung** im Food- (ca. 83-84%), hoher Kaufkraftabfluss im Non-Food Bereich (32-33%)
- **nahversorgungsrelevanter Einzelhandel** in verschiedenen Standortlagen verteilt, alle Betriebsformen sind vorhanden
- **das Zentrum ist nicht mehr Haupteinkaufslage**, Kunden versorgen sich überwiegend außerhalb des Zentrums oder auch in anderen Stadtteilen

Insgesamt ist im Stadtteil Nieder-Roden ausreichend Besatz für eine wohnortnahe Nahversorgung der Bürger vorhanden.

3.3 Prognose der Einzelhandelsentwicklung bis zum Jahr 2030

3.3.1 Prognoseszenarien

Für den Einzelhandelsstandort **Nieder-Roden** werden verschiedene **Szenarien** für die Prognose erarbeitet. Neben der Bevölkerungsentwicklung spielen dabei auch kaum beeinflussbare Faktoren wie die Entwicklung des Online-Handels eine Rolle, aber auch die künftige Entwicklung der **Kaufkraftbindungsquoten** sowie erreichbare Marktanteile im Marktgebiet. Aus diesen Szenarien lassen sich dann aus den erwarteten freien Umsatzpotenzialen anhand durchschnittlicher Flächenproduktivitäten pro Sortiment Ansiedlungspotenziale in m² Verkaufsfläche im Bereich Einzelhandel ableiten. **Zeithorizont** für sämtliche Überlegungen ist das **Jahr 2030**.

Prognose-Szenarien:

- Szenario 1: **pessimistisches Szenario**

Die Marktanteile des **Online-Handels** steigen stärker als aktuell prognostiziert. In Konsequenz kann in Zukunft die eigene Kaufkraft weniger stark an den Standort gebunden werden (= Kaufkraftbindungsquoten können weniger stark erhöht werden oder sogar sinken). Zugleich steht durch den Kaufkraftabfluss in den Online-Handel auch weniger Kaufkraft für den stationären Handel im Marktgebiet zur Verfügung. Von einer Erweiterung des Marktgebiets wird nicht ausgegangen. Szenario 1 stellt ein für die Zukunft **pessimistisches Prognoseszenarium** dar, das **noch bestehende Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung einer sehr starken Entwicklung des Online-Handels** darstellt.

- Szenario 2: **realistisches Szenario**

Der **Online-Handel** weist zu erwartende **durchschnittliche Wachstumsraten** (differenziert nach Sortimenten) auf. In Konsequenz steht weniger Kaufkraft für den stationären Einzelhandel zur Verfügung. Damit kann in Zukunft die eigene Kaufkraft weniger stark an den Standort gebunden werden (= höhere Kaufkraftbindungsquoten als in Szenario 1). Von einer Erweiterung des Marktgebiets wird auch in diesem Szenario

nicht ausgegangen. Szenario 2 stellt ein für die Zukunft **realistisches Prognoseszenarium** dar, das die **noch bestehenden Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des Online-Handels** darstellt.

- **Szenario 3: Wachstums-Szenario**

In Szenario 3 wird von den Rahmenbedingungen von Szenario 2 ausgegangen. Allerdings wird ein **stärkeres Bevölkerungswachstum in der Standortkommune** angesetzt als aktuell prognostiziert. Damit steht in Summe mehr Kaufkraft für den stationären Handel als in Szenario 2 zur Verfügung. Dies ist dann möglich, wenn Wohnbauprojekte in Umsetzung gehen und somit aktiv Zuzug von außen forciert wird.

Hinweis: Weitere Details zum methodischen Vorgehen der Prognoseberechnungen werden im Anhang dargestellt.

3.3.2 Quantitative Ansiedlungspotenziale

Anhand der getroffenen Annahmen und Szenarien wird es nun möglich, die Entwicklung des Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe insgesamt bis zum Jahr 2030 in verschiedenen Szenarien zu prognostizieren. Für die Abschätzung des künftigen, zusätzlichen Bedarfs an Einzelhandelsflächen wurden durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivitäten⁹ nach Sortimenten zugrunde gelegt:

Wichtig: Der **zusätzliche Flächenbedarf** aus den Szenarien 1, 2 und 3 beziffert die Einzelhandelsfläche, die **ohne spürbare Umsatzumverteilungen zu bestehenden Anbietern bis zum Jahr 2030** theoretisch realisiert werden könnte. Aus Sicht der imakomm sollte für zukünftige Ansiedlungen eine **Orientierung an den Prognosewerten von Szenario 2** erfolgen.

Nachfolgend werden die **quantitativen Verkaufsflächenpotenziale** dargestellt, die **anhand durchschnittlicher Flächenproduktivitäten im jeweiligen Sortiment** ermittelt wurden.

⁹ Flächenproduktivität = Umsatz pro m² im Jahr, Quellen: Branchenübliche Werte u.a. laut BBE: Struktur und Marktdaten, Handelsjournal factbook, Institut für Handelsforschung, EHI: handelsdaten.de, 2022/2023.

Weicht ein Vorhaben hinsichtlich seiner Umsatzstärke wesentlich vom Durchschnitt ab (beispielsweise Textildiscounter mit deutlich geringeren Flächenproduktivitäten als Textilfachgeschäfte oder Textil-Outlets mit deutlich höheren Flächenproduktivitäten) sind die Verkaufsflächenpotenziale im Einzelfall nach oben oder nach unten anzupassen.

Grafik: Szenario der Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen / Sortimenten I

Warengruppe	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Sortiment	pessimistisch	realistisch	Wachstum
Kurzfristiger Bedarfsbereich (Angabe Verkaufsflächenpotenzial in m ²)			
Nahrungs- und Genussmittel	-	200	400
Gesundheit / Körperpflege ¹⁰	-	-	100
Blumen / Zoologischer Bedarf	-	-	-
Blumen	-	-	-
zoologischer Bedarf	-	-	-
Mittelfristiger Bedarfsbereich (Angabe Verkaufsflächenpotenzial in m ²)			
Bücher / PBS / Spielwaren	200	200	200
Bücher / Zeitschriften	-	-	-
PBS ¹¹	-	-	-
Spielwaren	-	-	-
Hobby ¹²	200	200	200
Bekleidung / Schuhe / Sport	100	200	200
Bekleidung	-	-	-
Schuhe / Lederwaren	100	200	200
Sportbekleidung / -artikel	-	-	-

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023, eigene Berechnungen, ungefähre Angaben, etwaige Abweichungen bei Aufsummierung einzelner Werte durch Rundungen möglich.

¹⁰ Gesundheit / Körperpflege: Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Wasch- und Putzmittel, frei verkäufliche medizinische und orthopädische Artikel

¹¹ PBS: Papier / Bürobedarf / Schreibwaren

¹² Hobby: Bastelware, Wolle, Handarbeiten, Musikinstrumente, Briefmarken etc.

Grafik: Szenario der Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen / Sortimenten II

Warengruppe	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Sortiment	pessimistisch	realistisch	Wachstum
Langfristiger Bedarfsbereich (Angabe Verkaufsflächenpotenzial in m²)			
Elektrowaren	400	400	500
Weißer Ware ¹³ , Lampen	200	200	200
Braune Ware ¹⁴ , sonstige ¹⁵	200	200	300
Hausrat / Einrichtungsbedarf	1.900	2.300	2.300
Haushaltswaren / GPK ¹⁶	-	-	-
Möbel	1.500	1.800	1.800
Haus- und Heimtextilien	400	500	500
Sonstiger Einzelhandel	2.400	2.500	2.600
Bau- und Heimwerkerbedarf	1.600	1.600	1.700
Gartenbedarf	700	800	800
Optik / Akustik	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Fahrrad und Zubehör	-	-	-
sonstige Sortimente ¹⁷	100	100	100
Einzelhandel insgesamt	5.000	5.800	6.300
Non-Food	5.000	5.600	5.900

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023, eigene Berechnungen, ungefähre Angaben, etwaige Abweichungen bei Aufsummierung einzelner Werte durch Rundungen möglich.

¹³ Weißer Ware: Elektrohaushaltsgeräte

¹⁴ Braune Ware: Unterhaltungselektronik, elektronische Medien

¹⁵ sonstige Elektrowaren: Informationstechnologie / Telekommunikation / Foto

¹⁶ GPK: Glas / Porzellan / Keramik

¹⁷ sonstige Sortimente: Autozubehör, Waffen-/Jagdbedarf, Kinderautositze, Erotikartikel etc.

Nutzen und Grenzen der Prognosewerte

Für die Interpretation von Ansiedlungspotenzialen gilt unbedingt zu beachten:

- (1) Ansiedlungspotenziale dienen als **grobe Orientierungswerte**, für die gilt: Ein **Überschreiten der Ansiedlungspotenziale durch ein Vorhaben führt nicht automatisch zur Unzulässigkeit dieses Vorhabens**. In jedem Falle bedarf es der Einzelfallprüfung – bei großflächigen Vorhaben beispielsweise anhand der raumordnerischen Prüfkriterien. Die Ansiedlungspotenziale zeigen aber auf, ob ein Vorhaben – bei klarem Unterschreiten der Ansiedlungspotenziale – den Standort „bereichern“ dürfte, ohne schädliche Auswirkungen auf bestehende Standortlagen in der Kommune nach sich zu ziehen, oder ob – bei deutlichem Überschreiten des Ansiedlungspotenzials – eine Wettbewerbsverschärfung und ggf. sogar negative Auswirkungen auf Standortlagen innerhalb der Kommune (und evtl. im Umland) zu erwarten sind.
- (2) Die Prognosen des künftigen Flächenbedarfes basieren auf unterschiedlichen Annahmen, u.a. auch hinsichtlich der Entwicklung einzelner Vertriebsformen. **Bei Aufkommen neuer Vertriebsformen und Flächenkonzepte** des stationären Einzelhandels kommt evtl. auch die Standortkommune für Ansiedlungen derartiger Konzepte in Betracht. Entsprechend **kann dann** bei Aufkommen derartiger neuer Konzepte **der notwendige Flächenbedarf über dem hier prognostizierten Flächenbedarf liegen**.
- (3) **Spezialisierte Angebote** – bspw. im Bereich Bekleidung auf eine eng umfasste Altersgruppe (z.B. 15-30-Jährige) und auf einen klar definierten modischen Stil (z.B. sportive, flip-pige Mode) zugeschnittenes Betreiberkonzept – bedienen ein über das dargestellte Marktgebiet hinausgehendes Klientel, so dass Ansiedlungen auch in einem Umfang möglich sind, die **über die dargestellten Flächenwerte hinausgehen**.
- (4) Nicht berücksichtigt können Ansiedlungen als Ersatz für einen in den kommenden Jahren „wegfallenden“ Anbieter werden.
- (5) Für die vorliegenden Prognosewerte wurden Erwartungen bezüglich der Entwicklung des Online-Handels herangezogen, die einer Weiterentwicklung des heutigen Marktes zugrunde liegen. Diese Prognose kann nur einen groben Richtwert darstellen. Sollten hier neue Vertriebsformen, globale Einflussfaktoren oder Marktentwicklungen den Online-Markt nochmals verändern (auch in einzelnen Sortimenten), so kann sich hierdurch eine Veränderung bei den Flächenpotenzialen ergeben. Andererseits ist aber auch denkbar, dass der stationäre Einzelhandel durch eine stärkere Positionierung Marktanteil halten kann sowie dass weitere Verschiebungen hin zum Online-Handel in einzelnen Sortimenten stagnieren. Um diesem Vorgang weitestgehend gerecht zu werden, werden unterschiedliche Ansätze in den Prognoseszenarien berücksichtigt.

4 Die Ist-Situation im Zentrum Nieder-Roden

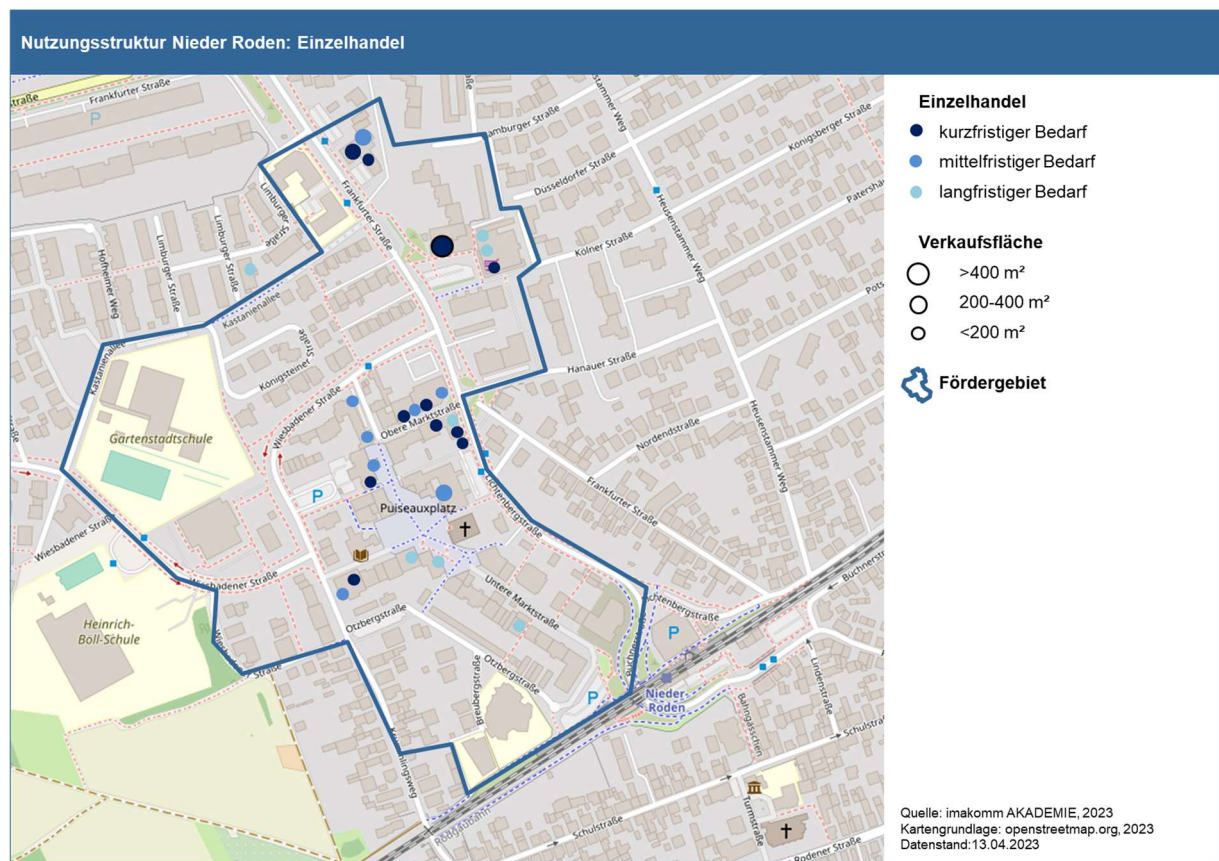
4.1 Die Nutzungsstruktur des Zentrums

Mit der Betrachtung der **aktuellen Nutzungsstruktur** in Nieder-Roden lassen sich wichtige Rückschlüsse auf aktuell vorhandene Funktionen und Nutzungen (= Ist-Nutzungen) im Untersuchungsgebiet ziehen. Die Auseinandersetzung mit den bestehenden Nutzungen liefert insofern eine essenzielle Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Nutzungskonzeptes, insbesondere mit Blick auf künftige Soll-Funktionsräume und das damit verbundene künftige Nutzungsgefüge im Zentrum Nieder-Rodens. Da insofern nur auf der Grundlage einer validen Basis eine entsprechende Weiterentwicklung möglich ist, betrachten nachfolgende Ausführungen die gewerblichen Nutzungen in Nieder-Roden ebenso wie eine Potenzialbewertung der aktuell vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, sowie kulturelle und öffentliche Nutzungen / Freiflächen.

Entscheidend für eine funktionierende und belebte Einzelhandelslage in der Innenstadt ist ein möglichst durchgängiger Besatz mit **nahversorgungsrelevanten und innenstadtprägenden Sortimenten** (= überwiegend Sortimente des mittelfristigen Bedarfs), da diese ganz wesentlich zu **ausreichenden Kundenfrequenzen** beitragen. Ist eine solche Nutzung nicht weiter möglich, können zusätzliche Frequenzen insbesondere über gastronomische Angebote aufgebaut werden. Auch Dienstleistungs- bzw. Freizeitangebote können Frequenzen generieren, dies allerdings (abhängig von der jeweiligen Nutzung) in der Regel in einer geringeren Höhe.

Die Betrachtung des Zentrums in Nieder-Roden zeigt, dass sich Geschäftsbereiche mit überwiegend **Einzelhandelsnutzungen** aus dem mittelfristigen Bereich sowie frequenzbringenden nahversorgungsrelevanten Angeboten im Bereich Frankfurter Straße / Kölner Straße und Obere Markstraße konzentrieren. Der Einzelhandelsstandort an der Frankfurter Straße / Kölner Straße liegt damit zwar nicht direkt am Puiseauxplatz, jedoch in fußläufiger Distanz und bildet damit ein wichtiges Versorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete. Abseits dieser beiden Einzelhandelsbereiche bestehen keine weiteren großflächigen Frequenzbringer.

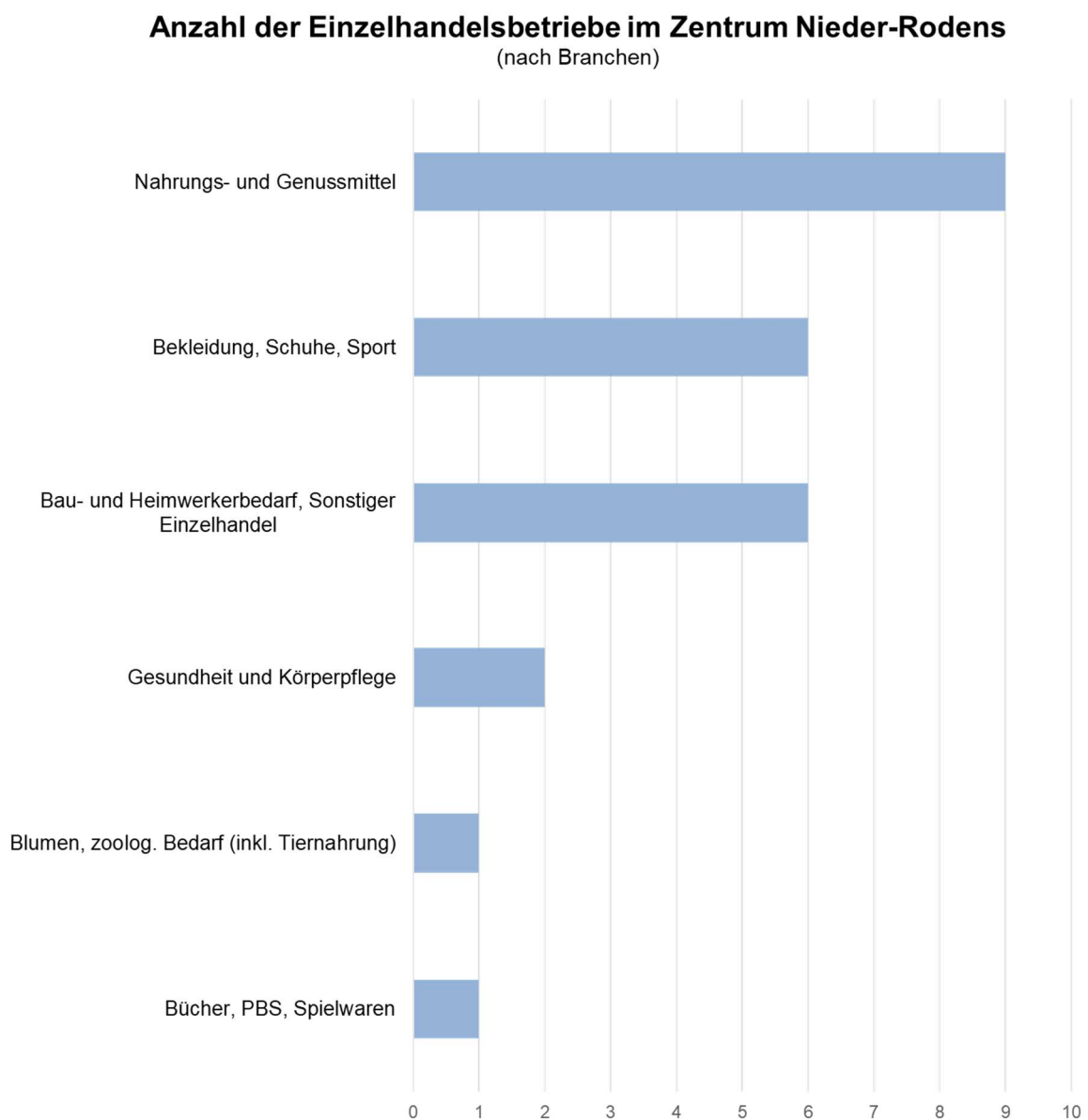
Grafik: Nutzungsstruktur im Zentrum Nieder-Roden: Einzelhandel



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023; Kartengrundlage: openstreetmap.org

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Betriebe des Einzelhandels sind größtenteils in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (neun Betriebe), Bekleidung, Schuhe, Sport (sechs Betriebe) und Bau- und Heimwerkerbedarf bzw. dem sonstigen Einzelhandel (sechs Betriebe) zuzuordnen. Das Gesamtangebot im Zentrum Nieder-Rodens beläuft sich auf 25 Betriebe.

Grafik: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Zentrum Nieder-Rodens



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

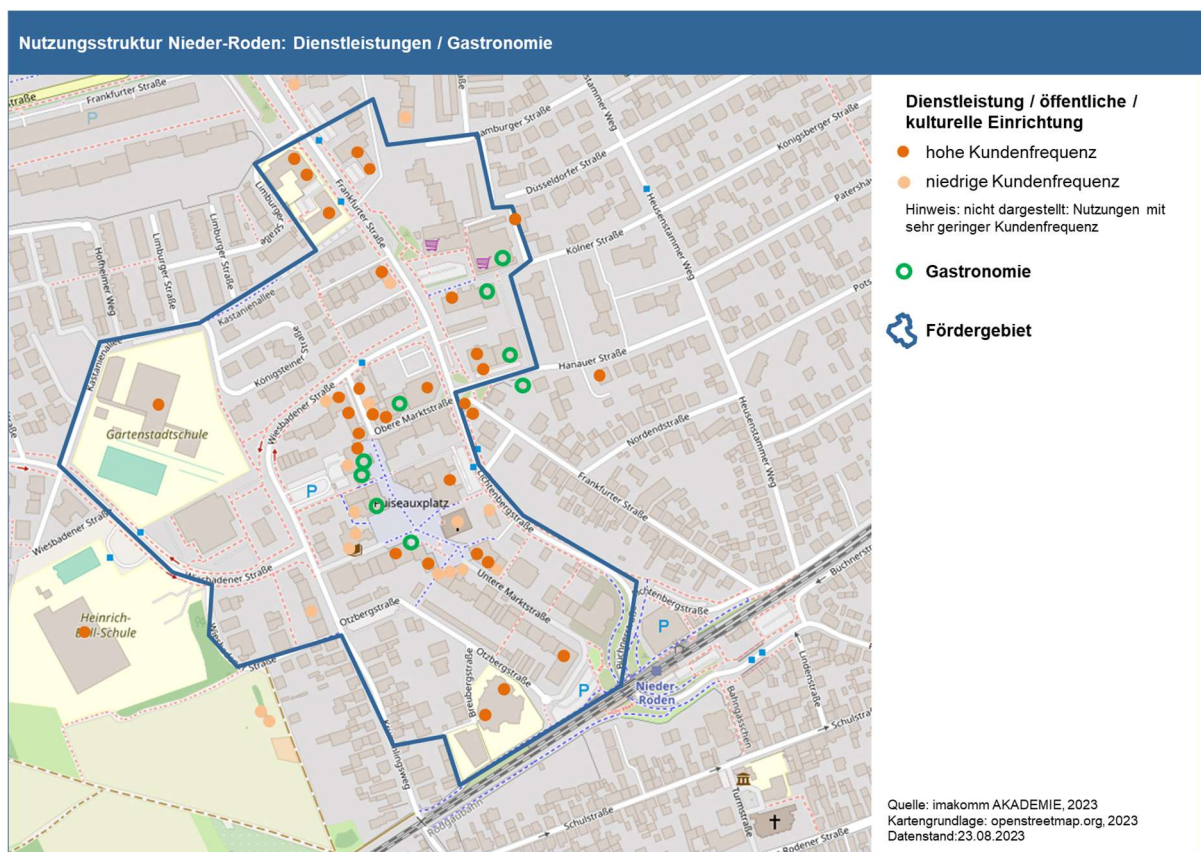
Gastronomische Angebote haben sich über die vergangenen Jahre positiv entwickelt, weshalb aktuell eine leichte Konzentration am Puisseauxplatz selbst zu verzeichnen ist. Das Angebot hier geht weiter mit Außengastronomie, welche sich auf den Puisseauxplatz erstreckt, einher. Einzelne, weitere Angebote sind im Bereich Frankfurter Straße / Kölner Straße vorhanden.

Dienstleistungsangebote sind besonders raumprägend im Zentrum Nieder-Rodens. Gerade die Obere Marktstraße und Untere Marktstraße weisen einen hohen Besatz unterschiedlicher frequenzbringender Dienstleistungsangebote auf. Einzelheiten und weitere Details, v.a. zur

Potenzialbewertung im Bereich der Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten sind in Kapitel 4.2 aufgeführt.

Von hoher Bedeutung für die Frequentierung des Zentrums in Nieder-Roden sind neben Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten auch **kulturelle, öffentliche und soziale Einzelnutzungen**. Neben der Gartenstadtschule und der, zwar nicht im Untersuchungsgebiet, aber für die Belebung/Frequentierung bedeutende, Heinrich-Böll Schule ist mit dem Sozialzentrum und der hier verorteten Stadtbücherei eine wichtige öffentliche Einrichtung direkt am Puisseauxplatz zu finden. Zusätzlich zur Stadtbücherei befinden sich im Sozialzentrum Räumlichkeiten, welche von Privatpersonen, Vereinen und sonstigen Institutionen für Veranstaltungen auf Anfrage gemietet und genutzt werden können. Bewusst nicht unerwähnt bleiben soll an dieser Stelle das überregional bekannte und jährlich eine Vielzahl an Besuchern nach Nieder-Roden ziehende Weinfest als temporäre Nutzung im kulturellen Bereich.

Grafik: Nutzungsstruktur im Zentrum Nieder-Roden: Dienstleistungen / Gastronomie

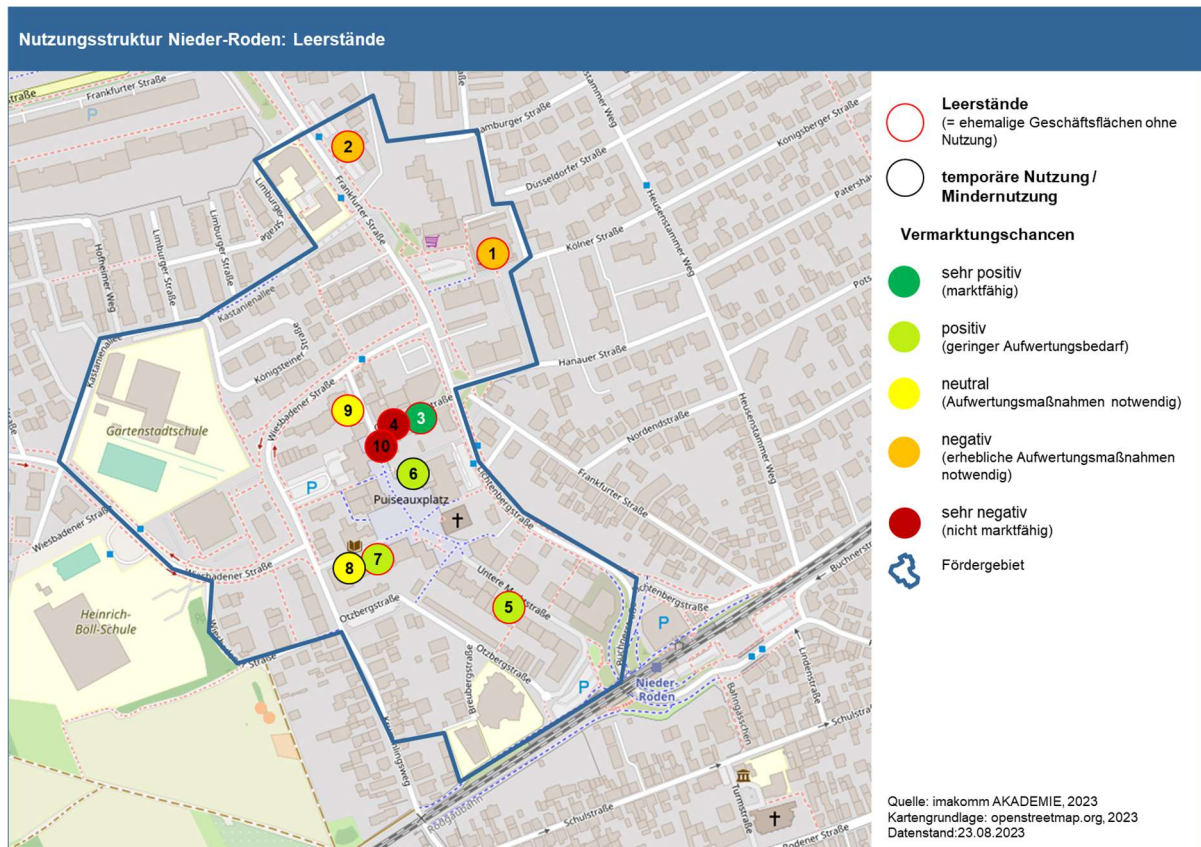


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023; Kartengrundlage: openstreetmap.org

Defizite lassen sich im Bereich der Oberen Marktstraße feststellen, die sich an einzelnen Leerständen manifestieren. Besonders die stark sanierungsbedürftigen Gebäude der Oberen Marktstraße 6 wirken sich negativ auf das direkte Umfeld aus und können trading-down-Effekte

hervorrufen. Aktuelle Planungen sehen bereits einen Abriss und Neubau mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss vor. Einzelne Leerstände / Mindernutzungen zeigen sich zudem in der Rodensteinstraße, Unteren Markstraße und Frankfurter Straße. Weitere Details zu leerstehenden Gewerbeflächen im Zentrum Nieder-Rodens inkl. Angaben Größe, Vermarktungschancen usw. sind in Kapitel 4.3 zu finden.

Grafik: Nutzungsstruktur im Zentrum Nieder-Roden: Leerstände

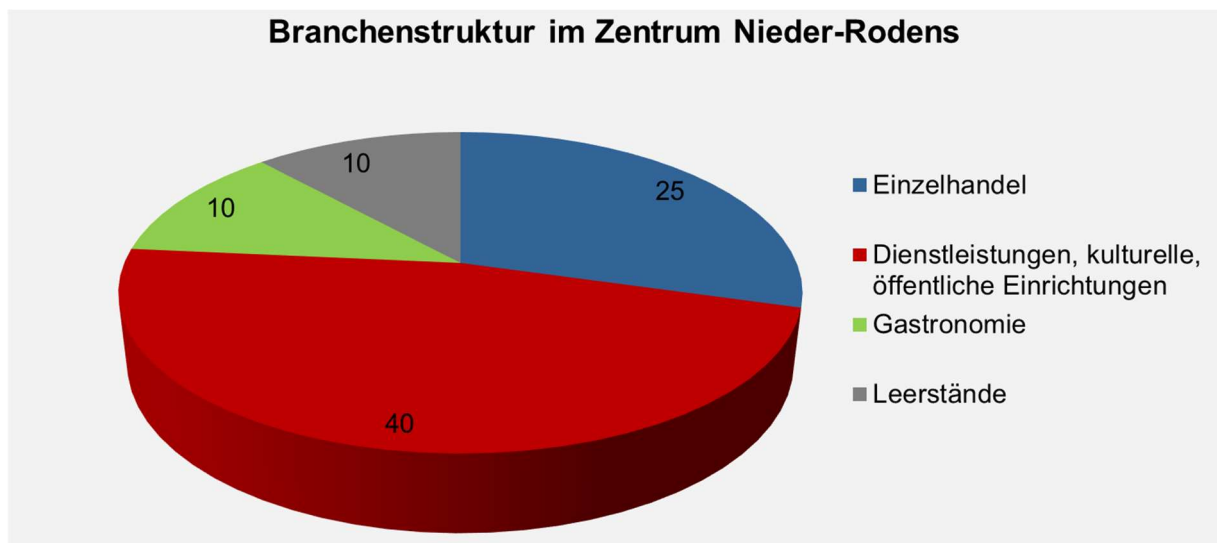


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023; Kartengrundlage: openstreetmap.org

Aktuelle Branchenstruktur im Überblick

Die aktuelle Struktur innerhalb des Fördergebiets, also im Zentrum, weist mit einer absoluten Anzahl von 40 Nutzungen eine auffällige hohe Dichte an Dienstleistungsnutzungen (inkl. kulturelle und öffentliche Einrichtungen) auf. In relativen Zahlen ist das Zentrum damit zu 29% mit Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel besetzt, 47% der Nutzungen sind den Dienstleistungen, und jeweils 12% sind der Gastronomie und den Leerständen zuzurechnen.

Grafik: Absolute Zahl der Nutzungen im Zentrum Nieder-Rodens



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Konsumfreie Räume / Aufenthalts- und Umfeldqualität

Wichtig für ein belebtes und funktionierendes Zentrum sind neben gewerblichen, öffentlichen und kulturellen Nutzungen jedoch auch konsumfreie Räume, Freiflächen und die allgemeine Aufenthalts- und Umfeldqualität. Daher sollen diese Aspekte abschließend kurz betrachtet werden.

Mit dem Puiseauxplatz verfügt Nieder-Roden über eine von außen stellenweise unscheinbare und für nicht ortskundige Personen wenig sichtbare zentrale Platzlage, und damit über ein im gesamtstädtischen Kontext betrachtetes Alleinstellungsmerkmal. Zwar sind auf dem Puiseauxplatz selbst einzelne dauerhafte begrünende und blaue Elemente vorhanden (z.B. Brunnenanlage, Bäume). Grüne Infrastrukturelemente beschränken sich jedoch größtenteils auf die Randlagen des Platzes, weshalb dieser gerade in Hitzephasen während der Sommermonate als „Betonwüste“ und „Wärmeinsel“ wahrgenommen werden kann. Besonders positiv fallen die beiden Schachfelder und die daneben liegende Boule-Bahn am Puiseauxplatz auf. In Kombination mit dauerhafter Begrünung und damit beschatteten Sitzgelegenheiten wird im Zentrum Nieder-Rodens ein attraktiver, konsumfreier Raum geschaffen. Weitere zu nennende kleinere konsumfreie Aufenthaltsbereiche mit einzelnen Sitzgelegenheiten im Zentrum Nieder-Rodens bestehen im Bereich der Frankfurter Straße (zwischen Frankfurter Straße 85 und Frankfurter Straße 87) und entlang der Wiesbadener Straße (zwischen Wiesbadener Straße 48a und Frankfurter Straße).

Fotodokumentation: Das Zentrum Nieder-Rodens in ausgewählten Bildern

(Fotos: © imakomm AKADEMIE)



Einzelhandel in der Frankfurter Straße mit wichtiger Versorgungsfunktion für Nieder-Roden

Foto: © imakomm AKADEMIE



Der Puiseauxplatz als zentrale Platzlage und gesamtstädtisches Alleinstellungsmerkmal

Foto: © imakomm AKADEMIE



Das Sozialzentrum als öffentliche Einrichtung in zentraler Lage

Foto: © imakomm AKADEMIE



Objekt Obere Markstraße 6: Beispiel für einen auffallenden Leerstand mit Strahlkraft

Foto: © imakomm AKADEMIE



Konsumfreier Aufenthaltsbereich am Puiseauxplatz neben Außengastronomie

Foto: © imakomm AKADEMIE



Obere Markstraße als Mischgebiet und zentrale Zugangsachse zum Puiseauxplatz

Foto: © imakomm AKADEMIE

4.2 Potenzialbewertung Dienstleistungen und Gastronomie

Neben Einzelhandelsnutzungen werden auch die **Potenziale in den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie für die Innenstadt** bewertet. Dazu wurden alle dienstleistungsnahen Betriebe und gastronomischen Betriebe gemäß Gewerbeverzeichnis des Stadtteils Nieder-Roden erfasst. Des Weiteren fand ein Abgleich mit der imakomm-Standortdatenbank statt, in der übliche „Soll-Ausstattungen“ vergleichbarer Kommunen (in Größe und Funktion) hinterlegt sind, um dann einen Soll-Ist-Abgleich durchzuführen.

Details:

- In Nieder-Roden sind derzeit in allen Dienstleistungsbereichen noch Potenziale vorhanden. Im Besonderen sind Gesundheitsdienstleister und Ärzte derzeit unterrepräsentiert. Chancen der Ansiedlung bestehen hier vor allem im Zentralen Bereich, um die wohnortnahe/zentrale medizinische Grundversorgung der Bevölkerung zu decken.
- Im Bereich Gastronomie weist Nieder-Roden rein quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung auf. Ansiedlungspotenziale bestehen hier vor allem in den Bereichen der Speisegaststätten. Die Ansiedlung von Erlebnisgastronomie kann dabei die Brücke zwischen Restaurant und Bar sein, um die Ausstattung im gastronomischen Bereich zu bereichern und qualitativ aufzuwerten.

Folgende Übersichten zeigen die Ausstattungen nach einzelnen Bereichen auf. Eine detaillierte Analyse nach Untergruppen wird ergänzend im Anhang dargestellt.

Gastronomisches Angebot pro 10.000 Einwohner

 Speisewirtschaft ¹⁸	8,1	 Ø *	14,6
 Imbiss ¹⁹	6,3	 Ø *	4,1
 Café	7,5	 Ø *	3,9
 Kneipe / Bar	5,6	 Ø *	1,2
 Gastronomie gesamt	27,5	 Ø *	23,8

* imakomm-Datenbank (Kommunen 12.500 – 17.500 Einwohner) | Hinweis: die Erfassung erfolgte durch Abgleich von Daten des Gewerbeverzeichnis – etwaige Unschärfen sind damit grundsätzlich nicht auszuschließen – Grundsatzaussagen zu Bedarfen lassen sich aber dennoch ableiten.

¹⁸ Restaurant, Gasthof, Systemgastronomie

¹⁹ Imbiss, Lieferservice mit Straßenverkauf

Kundenorientiertes Dienstleistungsangebot pro 10.000 Einwohner

 körpernahe Dienstleistungen ²⁰	16,9	 $\emptyset^*$	17,9
 endkundenorientierte DL ²¹	10,0	 $\emptyset^*$	9,7
 Ärzte ²²	10,0	 $\emptyset^*$	14,1
 Gesundheitsdienstleister ²³	11,3	 $\emptyset^*$	17,8
 Finanzen & Immobilien ²⁴	7,5	 $\emptyset^*$	16,8
 Kreativbranche ²⁵	5,6	 $\emptyset^*$	13,1
 Dienstleistungen gesamt	61,3	 $\emptyset^*$	89,6

²⁰Friseur, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Sonnenstudio, Tattoo Studio

²¹ Reisebüro, Textil-Reinigung, Waschsalon, Copy Shop, Refill-Station, Textil-Druck, Änderungsschneiderei, Schuh-/Schlüsseldienst, (Tele-)Kommunikationsdienstleister (auch Handyreparatur)

²² Anzahl der Arztpraxen, nicht einzelne Ärzte

²³ Physiotherapie, Krankengymnastik, Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktik, Osteopathie, Massagepraxis

²⁴ Finanzen (Banken inkl. Bausparkassen), Versicherungen, Makler, sonstige private Beratungsstellen im Bereich Finanzen / Immobilien,

²⁵ Fotografie, Grafikdesign, Werbeagentur, Kunst, Malerei, Atelier (keine Galerie), sonstige Kreative

* imakomm-Datenbank (Kommunen 12.500 – 17.500 | DL = Dienstleistungen | *Hinweis: die Erfassung erfolgte durch Abgleich von Daten des Gewerbeverzeichnis – etwaige Unschärfen sind damit grundsätzlich nicht auszu-schließen – Grundsatzaussagen zu Bedarfen lassen sich aber dennoch ableiten.*

Neben der rein quantitativen Betrachtung ist auch die räumliche Betrachtung von Bedeutung. Hier sind besonders einzelne frequenzgenerierende Einrichtungen für die Innenstadt hervorzuheben.

Frequenzgenerierende Einrichtungen im Zentrum

 Ärzte-/ Gesundheit- szentrum	✓	 Rathaus	✗
 Bank (-filiale)	✓	 Bibliothek	✓
 Kino	✗	 Jugendzentrum	✗
 Fitness- / Sportstudio	✗	 kirchliches Gemeindehaus	✓
 Hotel	✗	 Theater	✗
 Post	✓	 Museum / Galerie	✗

✓ = vorhanden | ✗ = an der Innenstadt angrenzend | nicht vorhanden

In Nieder-Roden sind fünf von zwölf frequenzbringenden Einrichtungen im Zentrum selbst angesiedelt. Mit den Bank- und Postfilialen sind einzelne Frequenz generierende öffentliche Einrichtungen vorhanden. Besonders in den Bereichen Freizeitgestaltung und kulturelle Einrichtungen fehlen wichtige Besuchermagnete wie Fitness- /Sportstudio, Kino oder auch Theater und Museum. Hervorzuheben und als besonders wichtig für das Zentrum Nieder-Rodens sind die Angebote im Bereich Gesundheit in der Oberen Markstraße 13 und Puiseauxplatz 1. Auch

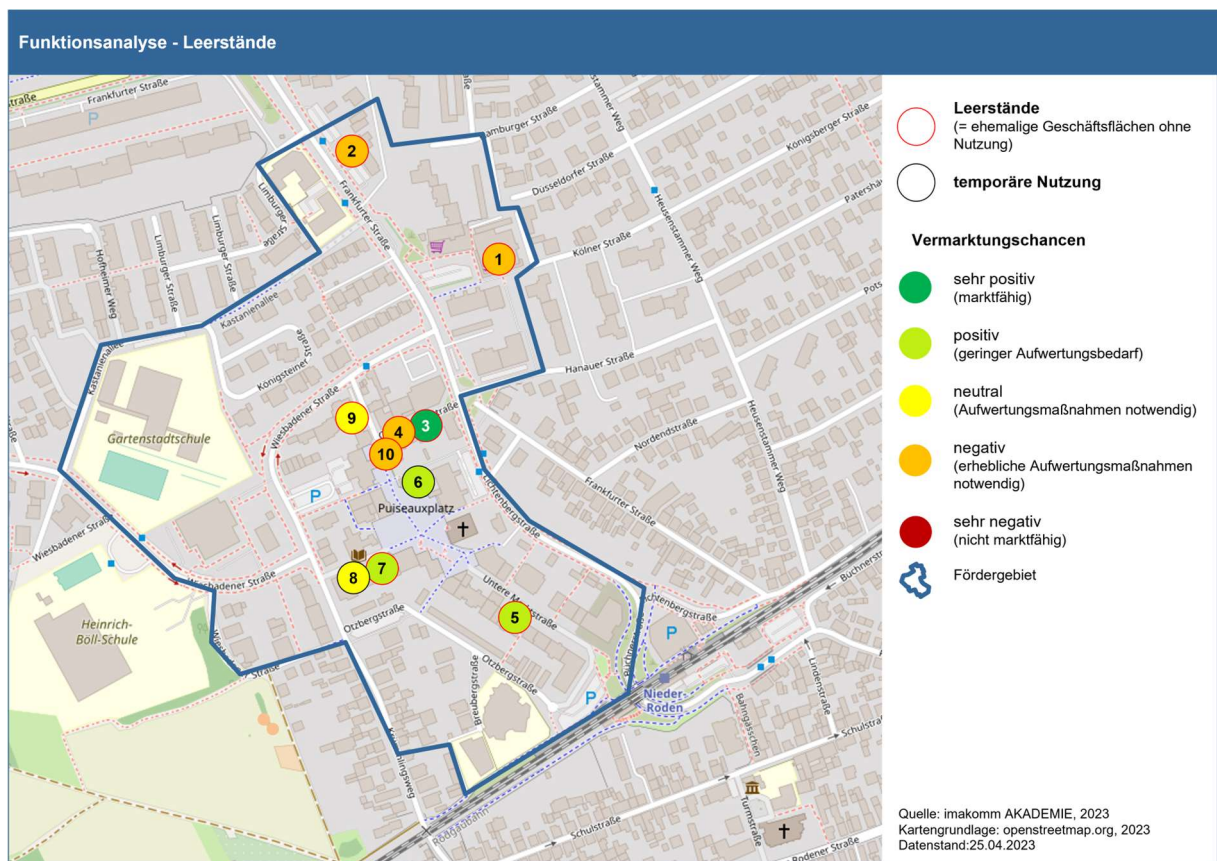
die Bibliothek im Sozialzentrum ist als sehr positiv zu bewerten, da darüber hinaus spezielle Angebote für Jugendliche (z.B. klassischer Jugendtreff) fehlen.

4.3 Leerstandssituation

Ein weiterer zentraler Bestandteil im Zuge der Ausarbeitung des Nutzungskonzepts ist eine Erfassung und hierauf aufbauende Bewertung der leerstehenden Gewerbeimmobilien im Untersuchungsgebiet. Grundlage hierfür bildet eine Erhebung durch die imakomm im Untersuchungsgebiet im April 2023, in deren Zuge alle **Leerstände in den Erdgeschosslagen** erfasst wurden. In diesem Rahmen wurden insgesamt zehn leerstehende Gewerbeimmobilien in Erdgeschosslage erfasst.

Bestandteil der nachfolgenden Darstellungen für jedes der erfassten Objekte sind neben der Angabe von Lage und Größe auch eine Kurzbeschreibung sowie darüberhinausgehende Informationen zum allgemeinen Zustand sowie der Umgebung der Immobilie. **Perspektiven für mögliche Folgenutzungen** in den Kategorien Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen / Kultur / Kreative sowie Wohnen werden ebenso gegeben wie eine konkrete **Empfehlung in Bezug auf die Priorität bei der Vermarktung** des entsprechenden Leerstandes. Einen weiteren Bestandteil der nachfolgenden Darstellung bildet die Einschätzung der künftigen Vermarktungschancen aus imakomm-Sicht.

Grafik: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in EG-Lage im Untersuchungsgebiet



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Lesehinweise für nachfolgende Darstellungen zu den einzelnen Leerstandsobjekten

Die folgenden Darstellungen zu den einzelnen Leerstandsobjekten basieren vor dem Hintergrund einer **Vergleichbarkeit** in den Angaben auf einer **standardisierten Beschreibung** in insgesamt sechs verschiedenen Rubriken. Dabei bilden die Angaben in den ersten vier der nachfolgend erläuterten Rubriken zugleich die Grundlage für die Angabe eines jeweiligen Gesamteindrucks zum Leerstandsobjekt.

- Rubrik „Verkaufsfläche“: Angegeben wird die geschätzte Verkaufsfläche, hierbei erfolgt eine Einordnung in eine von insgesamt fünf möglichen Kategorien ($< 25 \text{ m}^2$, $25 - 50 \text{ m}^2$, $51 - 100 \text{ m}^2$, $101 - 200 \text{ m}^2$ sowie $> 200 \text{ m}^2$). Zudem wird die augenscheinliche Geschosshöhe der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit angegeben, die nicht zwangsläufig mit der gesamten Geschosshöhe der Immobilie übereinstimmen muss (z.B., weil noch eine Wohnnutzung oberhalb der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit vorliegt).

- Rubrik „Kurzbeschreibung“: Hier ist, sofern bekannt, die Vornutzung der Immobilie angegeben sowie eine eventuelle Nutzung in der/den über der gewerblichen Nutzung befindlichen Obergeschosslage(n). Sofern eine entsprechende Einsehbarkeit der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit gegeben ist, runden Angaben zum Vorhandensein einer Betriebseinrichtung die Kurzbeschreibung ab.
- Rubrik „Zustand“: Hierin sind Angaben zum direkt sichtbaren Erscheinungsbild der Gewerbeimmobilie zu finden, die wiederum Rückschlüsse auf eine sofortige Bezugsfertigkeit oder aber auch erforderliche Investitionen ermöglichen. Die Angaben umfassen dabei Aussagen zum äußeren Zustand der Fassade, den Schaufenstern und auch dem Zugang zum Objekt, letzteres unter Berücksichtigung von Aspekten der Barrierefreiheit. Zudem werden Informationen zu den Lichtverhältnissen und der Raumhöhe gegeben.
- Rubrik „Umgebung“: Mit Blick auf das direkte Umfeld der Objekte werden Angaben zu den unmittelbaren Nachbarnutzungen gemacht und Informationen zur Sichtbarkeit der Nutzungsmöglichkeit (auffallende oder eher „versteckte“ Lage). Zudem wird für alle Objekte die direkte verkehrliche Erreichbarkeit beschrieben, dies vor dem Hintergrund der eingangs skizzierten Standardisierung auch bei Objekten, die sich ggf. in verkehrsberuhigten Bereichen befinden. Grundsätzlich ist dabei zu betonen, dass für alle Objekte Parkhäuser und ÖPNV-Anbindungen in vertretbarer Entfernung vorhanden sind, auch wenn keine direkte Stellfläche vor der eigentlichen Gewerbeimmobilie gegeben sein sollte.
- Rubrik „Mögliche Folgenutzung“: Für jedes identifizierte Leerstandsobjekt werden (basierend auf den Erhebungen, den damit verbundenen „Außeneindrücken“ der Immobilie und dem dargestellten Gesamteindruck) Möglichkeiten zur jeweiligen Folgenutzung in den vier Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung / Kultur / Kreative sowie Wohnen ausgesprochen. Dabei wird unterschieden zwischen hohen Realisierungschancen, geringen Realisierungschancen sowie dem Nicht-Vorhandensein von Realisierungschancen einer entsprechenden Nutzung. Auffällig: Keiner der identifizierten Leerstände kommt für eine unmittelbare Wohnnutzung in Frage, es sollten auch weiterhin Bestrebungen in Richtung gewerblicher Nutzung angestellt werden.
- Rubrik „Priorität bei der Vermarktung“: Hinsichtlich der Priorisierung wird dabei differenziert zwischen 1) *sehr hoher Priorität* (unmittelbare Vermarktungsbestrebungen sind anzustellen), 2) *vorrangig* (Vermarktungsbemühungen ins Blickfeld nehmen), 3)

eher nachrangig (Vermarktungsbemühungen nutzen, wenn sich Optionen ergeben; keine intensiven aktiven Bestrebungen) und 4) *keine* (Vermarktungsbemühungen aussetzen).

- Rubrik „Vermarktungschancen“: Auf Basis der zuvor beschriebenen Rubriken und der hier gewonnen Informationen und Eindrücke, wird eine Einschätzung zur künftigen Vermarktungschance des jeweiligen Leerstandsobjektes abgegeben. Die Vermarktungschance wird dabei auf einer Skala mit den Extremwerten -) sehr geringe Vermarktungschancen, und +) sehr hohe Vermarktungschancen eingestuft. Zwischenwerte sind auf dieser Skala nicht vorgegeben.

Grafik: Leerstandsobjekt Frankfurter Straße 83

Frankfurter Straße		83					interne Nr. 1	
Verkaufsfläche [m²]	<25 25-50 51-100 101-200 >200					Geschosse	 Vermarktungschancen - </	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Frankfurter Straße 87

Frankfurter Straße		87			interne Nr. 2	
Verkaufsfläche [m²]	<25 25-50 51-100 101-200 >200	Geschosse 1				
Kurzbeschreibung	- Vornutzung: Handy Reparatur - aktuell keine Nutzung - Betriebseinrichtung nicht ersichtlich					
Zustand	- optisch in schlechtem Zustand, Farbe blättert ab, Rost setzt an - kleine Schaufensterfront; Sanierung nötig - Zugang ebenerdig - Renovierungsbedarf besteht, aber sonst nicht einsehbar					
Umgebung	- Nachbarnutzung: Parkplatz / Bäcker Bauder mit Café - Lage an Hauptverkehrsstraße Frankfurter Straße - Umfeld mit hohem Entwicklungspotential - gute Sichtbarkeit - Stellplätze sehr viele im Umfeld, direkt daneben mit Parkplatz - verkehrlich gut erreichbar					
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistungen / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig		keine	
Umsetzungsempfehlung Umsetzungsoption Umsetzung nicht priorisieren						

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Obere Marktstraße 4

Obere Marktstraße 4					interne Nr. 3		
Verkaufsfläche [m²]	<25	25-50	51-100	101-200	>200	Geschosse 1	
Kurzbeschreibung	- Vornutzung: unklar (vermutlich Dienstleistung) - aktuell keine Nutzung, Wohnen/Büros im OG - Betriebseinrichtung nicht vorhanden						
Zustand	- optisch in gutem Zustand - große Schaufensterfront; intakt, schon modernisiert - Zugang ist ebenerdig über breite Glastür - Renovierungsbedarf besteht nicht, innen bereits saniert						
Umgebung	- Nachbarnutzung: Früchtehaus Staudt/ Leerstand - Umfeld mit hohem Entwicklungspotential - gute Sichtbarkeit direkt in der Innenstadt - viele Stellplätze: direkt vor dem Gebäude, im Umfeld - Verkehrlich gut erreichbar, Einkaufsstraße					Vermarktungschancen 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistungen / Kultur / Kreative		Wohnen
Priorität bei Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig		keine
Umsetzungsempfehlung Umsetzungsoption Umsetzung nicht priorisieren							

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Obere Marktstraße 6

Obere Marktstraße		6				interne Nr. 4	
Verkaufsfläche [m²]	<25	25-50	51-100	101-200	>200	Geschosse	
Kurzbeschreibung	- Vornutzung: Lokanta Restaurant - aktuell keine Nutzung - Betriebseinrichtung aktuell nicht vorhanden					1	
Zustand	- optisch in mäßigem Zustand, Fassade beschmutzt und verblasst - kleine Schaufensterfront - Zugang über 3 Stufen - Abbruch bereits geplant						
Umgebung	- Nachbarnutzung: Leerstand/Leerstand - Umfeld mit hohem Entwicklungspotential - alle Nutzungen im Umfeld vertreten - gute Sichtbarkeit an Oberer Marktstraße - Stellplätze im Umfeld viele vorhanden - verkehrlich gut erreichbar						
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistungen / Kultur / Kreative		Wohnen
Priorität bei Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig		keine
Umsetzungsempfehlung Umsetzungsoption Umsetzung nicht priorisieren							

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Untere Marktstraße 13

Untere Marktstraße 13		interne Nr. 5		
Verkaufsfläche [m²]	<25 25-50 51-100 101-200 >200	Geschosse 1		
Kurzbeschreibung	Vornutzung: möglicherweise erster Judo-Club Nieder-Roden/Rodgau aktuell keine Nutzung Betriebseinrichtung nicht ersichtlich Nutzung im OG: keine (Leerstand)			
Zustand	Optisch in mittelmäßigem Zustand, Graffiti an der rechts benachbarten Hauswand große intakte Schaufensterfront Zugang über Treppe mit 3 Stufen Renovierungsbedarf außen besteht nicht, innen nicht erkenntlich			
Umgebung	Nachbarnutzung: Mode und Technik (Einzelhandel für Modelleisenbahn) und Wohnen angenehmes, verkehrsberuhigtes Umfeld eingeschränkte Sichtbarkeit durch einen kleineren mittig vor dem Haus gepflanzten Baum kostenlose Stellplätze im unmittelbaren Umfeld			

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Puiseauxplatz 2c

Puiseauxplatz		2c			interne Nr. 6	
Verkaufsfläche [m²]	<25 25-50 51-100 101-200 >200	Geschosse		1		
Kurzbeschreibung	Vornutzung: Unverpacktladen (Einzelhandel) aktuell keine Nutzung Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung nicht vorhanden Nachnutzung bereits in Planung					
Zustand	optisch in akzeptablem Zustand, Graffiti an der rechts benachbarten Hauswand große intakte Schaufensterfront Zugang über Treppe mit 3 Stufen mit kleiner, schmaler, seitlicher Rampe Renovierungsbedarf außen besteht nicht, innen nicht erkenntlich					
Umgebung	Nachbarnutzung: Leerstand und Best Moto Styles Fußgänger- und Radfahrzone kostenlose Stellplätze im unmittelbaren Umfeld					
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistungen / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig		keine	
Umsetzungsempfehlung Umsetzungsoption Umsetzung nicht priorisieren						

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Rodensteinstraße 7

Rodensteinstraße 7		interne Nr. 7			
Verkaufsfläche [m²]	<25 25-50 51-100 101-200 >200	Geschosse 1			
Kurzbeschreibung	- Vornutzung: Schülerhilfe - aktuell keine Nutzung - im OG Wohnnutzung				
Zustand	- optisch in gutem Zustand, - Schaufensterfront; intakt, mit Sockel - Zugang über Treppe mit 1 Stufe, Glastür - Renovierungsbedarf außen besteht nicht, - Betriebseinrichtung mit Sanierungsbedarf				
Umgebung	- Nachbarnutzung: Wohnen / Wohnen - Umfeld mit Entwicklungspotential - Randlage des Puiseauxplatzes, jedoch verstärkte Sichtbarkeit durch etwa 2m Vorbau des gesamten Hauses im Vgl. zu den Nachbargebäuden - kostenlose Stellplätze im unmittelbaren Umfeld - verkehrsberuhigtes Umfeld - verkehrlich gut erreichbar, Anlieferung von vorne, als auch von der Haushinterseite möglich		Vermarktungschancen 		
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistungen / Kultur / Kreative	Wohnen	
Priorität bei Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig	keine	
Umsetzungsempfehlung Umsetzungsoption Umsetzung nicht priorisieren					

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Rodensteinstraße 1

Rodensteinstraße 1		interne Nr.8			
Verkaufsfläche [m²]	<25 25-50 51-100 101-200 >200	Geschosse 1			
Kurzbeschreibung	- Vornutzung: Einzelhandel oder Dienstleistung - aktuell Nutzung als Lagerraum - Nutzung im OG: Wohnnutzung				
Zustand	- optisch in mittelmäßigem Zustand, veraltetes Design - große Schaufensterfront; intakt, mit kleinem Sockel - Zugang über Treppe mit 3 Stufen, oder auch schmaler Rampe - Renovierungsbedarf besteht abgesehen vom veralteten Design nicht - Betriebseinrichtung nicht ersichtlich				
Umgebung	- Nachbarnutzung: Wohnen / arabischer Lebensmittelmarkt Nour (Einzelhandel) - Umfeld Entwicklungspotential - Randlage des Puiseauxplatzes - kostenlose Stellplätze im unmittelbaren Umfeld - verkehrsberuhigtes Umfeld - verkehrlich gut erreichbar, Anlieferung direkt von vorne			Vermarktungschancen 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistungen / Kultur / Kreative		Wohnen
Priorität bei Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig		keine
Umsetzungsempfehlung Umsetzungsoption Umsetzung nicht priorisieren					

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Obere Marktstraße 13 - 15

Obere Marktstraße		13-15			interne Nr. 9	
Verkaufsfläche [m²]	<25	25-50	51-100	101-200	>200	Geschosse 1
Kurzbeschreibung	- Vornutzung: Gastronomie - aktuelle Nutzung Abstelllager - Nutzung im OG: Büroräume					
Zustand	- optisch in veraltetem, verfärbtem und zum Teil heruntergekommenem Zustand, wird z.T. bei benachbarten Geschäften schon renoviert (Salon GENI) - Zugang ebenerdig mit Glastür - Renovierungsbedarf besteht innen und außen - keine Betriebseinrichtung vorhanden					
Umgebung	- Nachbarnutzung: LoKanTa (Gastronomie) / Salon GENI (Dienstleistung) - Umfeld mit Entwicklungspotential - gute Sichtbarkeit - kostenlose Stellplätze im unmittelbaren Umfeld - verkehrlich gut erreichbar, verkehrsberuhigtes Umfeld					
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistungen / Kultur / Kreative	
Priorität bei Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig	
Umsetzungsempfehlung Umsetzungsoption Umsetzung nicht priorisieren						

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Leerstandsobjekt Obere Marktstraße 6

Obere Marktstraße 6					interne Nr. 10		
Verkaufsfläche [m²]	<25	25-50	51-100	101-200	>200	Geschosse 1	
Kurzbeschreibung	- Vornutzung: nicht ersichtlich - aktuell keine Nutzung - Nutzung im OG: Leerstand (ehemals Wohnen)						
Zustand	- optisch in schlechtem Zustand, stark modernisierungsbedürftig, mit Graffiti verschmiert, innen Rohbau - Schaufensterfront; veraltet, aber intakt - Zugang über 1 Stufe oder kleiner seitlicher Rampe - Renovierungsbedarf besteht innen und außen - Abbruch bereits geplant						
Umgebung	- Nachbarnutzung: Leerstand / Leerstand - Umfeld mit starkem Entwicklungspotential - sehr gute Sichtbarkeit - kostenlose Stellplätze direkt vor dem Gebäude, als auch im unmittelbaren Umfeld - verkehrlich gut erreichbar, Anlieferung von vorne und über den Hinterhof möglich						Vermarktungschancen 
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistungen / Kultur / Kreative		Wohnen
Priorität bei Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig		keine
Umsetzungsempfehlung Umsetzungsoption Umsetzung nicht priorisieren							

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Zwischenfazit:

Das Zentrum Nieder-Rodens weist in den Erdgeschosslagen des Untersuchungsgebiets insgesamt zehn Leerstände auf. Da Leerstand Nr. 8 (Rodensteinstraße 1) zum Erhebungszeitpunkt als Lagerraum genutzt wird, handelt es sich hierbei um eine Mindernutzung und damit keinen Leerstand im eigentlichen Sinne. Zum Erhebungszeitpunkt zeichnen sich darüber hinaus positive Entwicklungen ab: Für Leerstand Nr. 6 (Puiseauxplatz 2c) ist eine Nutzung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen. Die Leerstände Nr. 6 und Nr. 10 (beide Obere Marktstraße 6) werden voraussichtlich durch Neubauten ersetzt (EG: Gewerbeflächen, OG: Wohnnutzung).

Das Leerstandsniveau in Nieder-Roden stellt sich mit den sich abzeichnenden Entwicklungen als durchaus moderat dar. Dieses Niveau gilt es unbedingt zu halten. Folgenutzungen sind entsprechend dem funktionsräumlichen Entwicklungskonzept (s. Kapitel 5.3) zu realisieren. Hierzu bedarf es zielgerichteter Instrumente und Maßnahmen, wie sie in Kapitel 6.2 aufgeführt sind.

4.4 Ergebnisse der Beteiligungsformate

Zur Schaffung einer zielgerichteten Analysebasis für das vorliegende Nutzungskonzept, wurden private Akteure vor Ort beteiligt. Die zentralen und zusammengefassten Ergebnisse der einzelnen Beteiligungsformate sind in den nachfolgenden Kapiteln aufgeführt.

4.4.1 Expertengespräche Gewerbeverein Rodgau e.V. und Rodgau Erleben

Bewusst mit aufgegriffen wurde im Rahmen der Konzepterstellung die Kompetenz und Erfahrung des Gewerbeverein Rodgau e. V. Hierzu wurden einzelne Gespräche mit der Vorstandschaft bzw. Mitgliedern des Vereins geführt. Inhaltlich drehten sich die Gespräche um Einschätzungen zur Zukunftsfestigkeit des Bestandes in Nieder-Roden, zu realistischen Ansiedlungspotenzialen, zu belebenden Maßnahmen und möglichen bzw. nötigen Anpassungen der Strukturen zur Steigerung der Effizienz der Belebung des Zentrums.

Zentrale Ergebnisse:

- Der Puiseauxplatz versprüht in seinem jetzigen Zeitpunkt wenig Charme und wird weitestgehend als „Betonwüste“ aufgefasst. Ansätze für eine attraktive zentrale Platzlage sind mit einzelnen Begrünungselementen und blauer Infrastruktur schon gegeben. Dass mit der attraktiven Platzlage eine Besonderheit im gesamtstädtischen Kontext vorliegt, das zu bestimmten Ereignissen wahr- und angenommen wird, zeigt das bekannte jährlich stattfindende Weinfest.
- Die allgemeine Resonanz von Betrieben aus Nieder-Roden und das Interesse am Mitwirken gemeinsamer Veranstaltungen, Events, und sonstiger Maßnahmen wird als niedrig bewertet.
- Um das Zentrum Nieder-Rodens dauerhaft und nicht nur an großen Veranstaltungen wie dem Weinfest mit mehr Leben zu füllen, eignet sich die zusätzliche Bespielung des Puiseauxplatzes mit Mikro-Events.

- Fehlende und für die Belebung des Zentrums sinnvolle Angebote liegen im Bereich Gastronomie, Jugendliche und Familien. Besonders Angebote für Jugendliche und Familien schaffen eine Grundlage für mehr Identität.
- Die Zusammenarbeit zwischen privaten Akteuren bzw. Gewerbeverein Rodgau e.V. sollte künftig gestärkt werden. Regelmäßige Austauschformate zwischen Vorstandschaft Gewerbeverein e.V. und Stadtverwaltung Rodgau bestehen nicht (bisher nur auf informeller Ebene vorhanden).

4.4.2 Gespräche Immobilieneigentümer

Um die nötige Handlungsgrundlage für ein künftiges Leerstandsmanagement und damit die Aktivierung und Belebung des Zentrums am Puiseauxplatz zu ermöglichen, spielen in Zukunft angestrebte, denkbare und realistische Nutzungen in den entsprechenden Immobilien eine zentrale Rolle. Daher wurden einzelne Gespräche mit Immobilieneigentümern von Gewerbeflächen im Untersuchungsgebiet in die Reihe der Beteiligungsformate aufgenommen und durchgeführt. Einzelne Aspekte der Gespräche sind in die Ergebnisfindung mit eingeflossen. Eine Darstellung der Inhalte bzw. zentralen Ergebnisse soll an dieser Stelle bewusst nicht erfolgen, da der Umfang und die Tiefe der durchgeführten Gespräche keine anonymisierte Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse erlauben.

4.4.3 Kurz-Interviews Betriebe

Methodik

Zur Verbreiterung der Analysebasis für das Nutzungskonzept wurde im Zeitraum von April bis Mai 2023 eine Befragung aller Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Betriebe des Gastgewerbes im Zentrum Nieder-Rodens durchgeführt. Die Umfrage wurde sowohl als Onlinebefragung als auch durch Face-to-Face-Interviews vor Ort durchgeführt. Die Stadtverwaltung Rodgau hat mittels postalischem Anschreiben insgesamt 46 Nieder-Rodener Betriebe zur Teilnahme ein-

geladen. Bei der Befragung wurde ein Rücklauf von 24 auswertbaren Fragebögen erzielt. Inhalte der Befragung waren unter anderem das derzeitige Mietpreisniveau, geplante kurz- bzw. langfristige betriebliche Veränderungen (auch „Zukunftsinvestitionen“), und zentrale Ansätze zur Stärkung des Zentrums aus Sicht der Betriebe.

Zusätzliche Hinweise

Im vorliegenden Abschnitt werden die zentralen Ergebnisse der Kurz-Interviews dargestellt. Differenzierte Auswertungen wurden auch unter Berücksichtigung des Datenschutzes nur bei ausgewählten Fragen vorgenommen. Dargestellt sind diese nur aus Sicht der imakomm auffallenden Stellen.

Die Anzahl der Befragten wird mit „n“ bezeichnet. Die ausgewiesenen Prozentwerte beziehen sich demnach auf die jeweilige Gesamtzahl der Befragten. Bei Fragen mit Mehrfachnennungen ist daher in Summe ein Prozentwert über 100 möglich. Bei Häufigkeiten und Mittelwerten sind gerundete Werte dargestellt. Abweichungen zu 100% sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen. Aussagen bei weniger als drei Teilnehmern in einer Kategorie können aus Datenschutzgründen nicht separat dargestellt werden.

Erkenntnis Strukturangaben

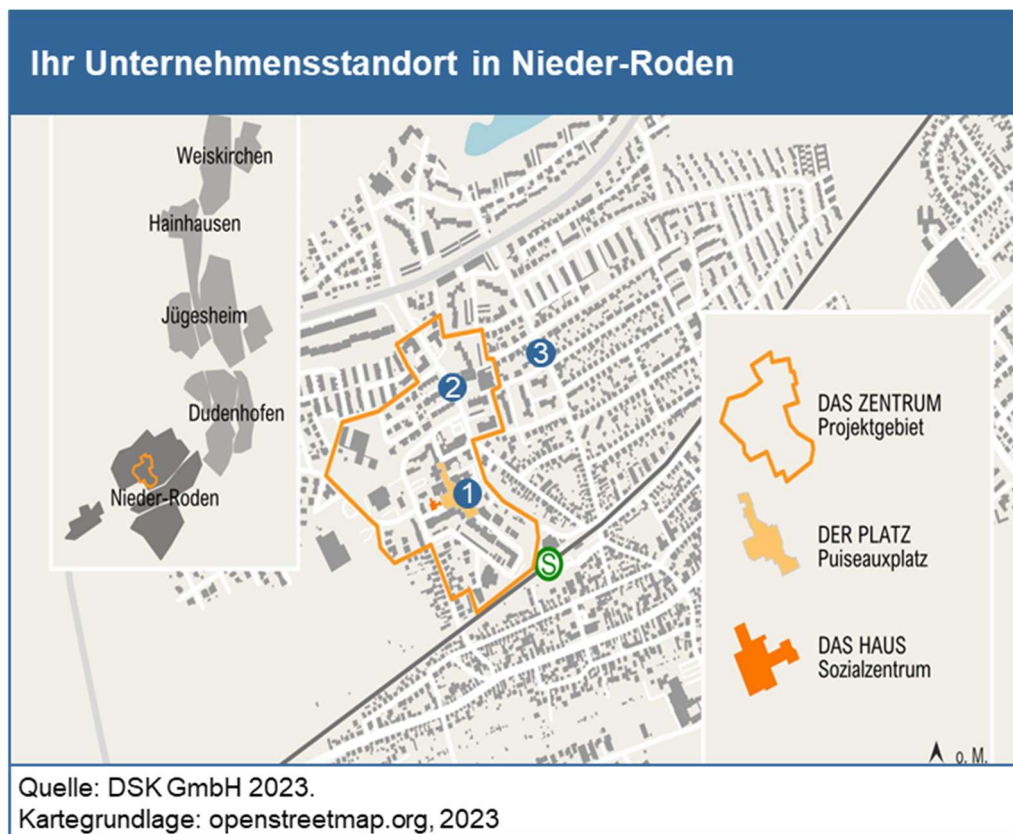
- Wie beabsichtigt konzentrieren sich die teilgenommenen Betriebe auf das Untersuchungsgebiet bzw. das Zentrum Nieder-Rodens. Dabei befinden sich 67% der teilnehmenden Betriebe in direkter Umgebung zum Puiseauxplatz. Die restlichen 33% auf den übrigen Teil des Untersuchungsgebiets.
- Höchste Teilnahme der Unternehmen aus den Bereichen Einzelhandel (46%) und Dienstleistungen (42%).

Grafik: Unternehmensstandort und Branchenstruktur der teilnehmenden Betrieben

Nieder-Roden	Stichprobe Befragung		Branche	Stichprobe Befragung	
Puiseauxplatz (Bereich 1)	16	67%	Einzelhandel	11	46%
Zentrum von Nieder-Roden (Bereich 2)	8	33%	Dienstleistungen	10	42%
Sonstige Bereiche im Stadtteil von Nieder Roden (Bereich 3)	0	0%	Gastronomie und Hotellerie	2	8%
			Handwerk	1	4%
Gesamt	24	100%	Gesamt	24	100%

Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Grafik: Übersicht Standorte



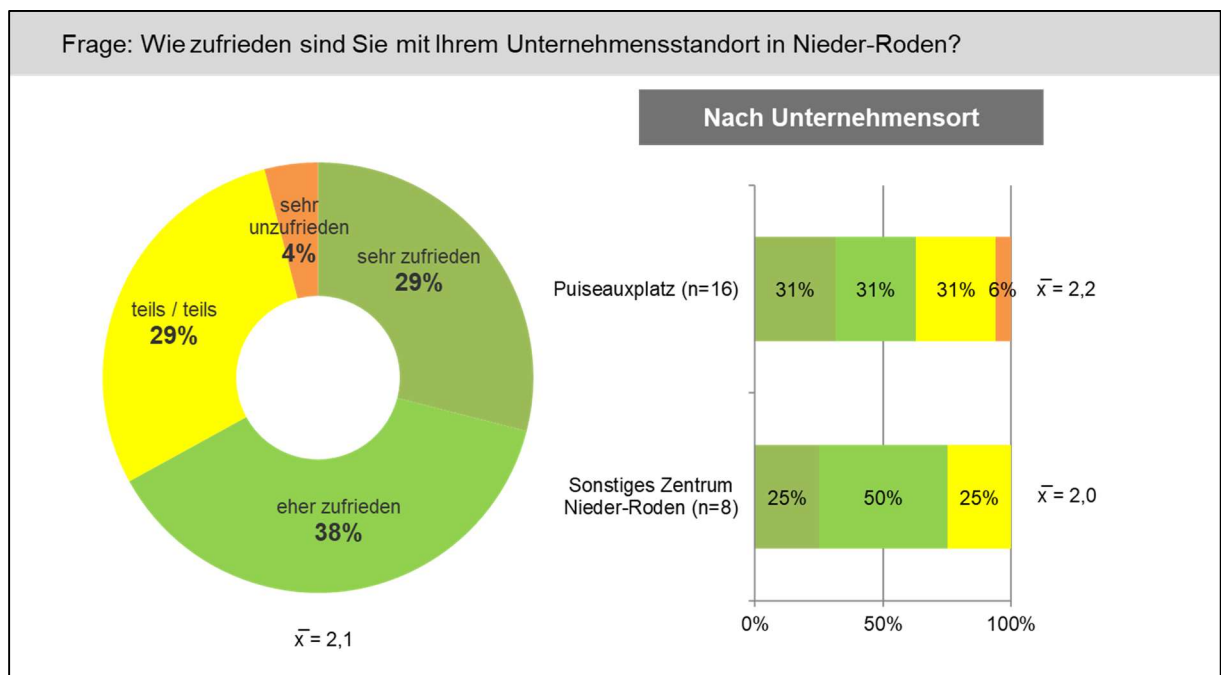
Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Wesentliche Erkenntnisse der Kurz-Interviews

Zufriedenheit mit dem Unternehmensstandort

- Die Zufriedenheit mit dem **Unternehmensstandort** wird insgesamt **positiv** bewertet. Auf einer Skala von eins bis fünf (1 = sehr zufrieden, 5 = sehr unzufrieden) beträgt der Mittelwert der Zufriedenheit insgesamt 2,1. Insgesamt geben damit 57% der Betriebe an (sehr) zufrieden mit dem Unternehmensstandort zu sein.
- Mit Blick auf die einzelnen Standortlagen ergibt sich für Betriebe mit Sitz am Puiseauxplatz selbst ein Mittelwert der Zufriedenheit von 2,2. Für das sonstige Zentrum fällt dieser Wert mit 2,0 etwas positiver aus.

Grafik: Zufriedenheit mit dem Unternehmensstandort

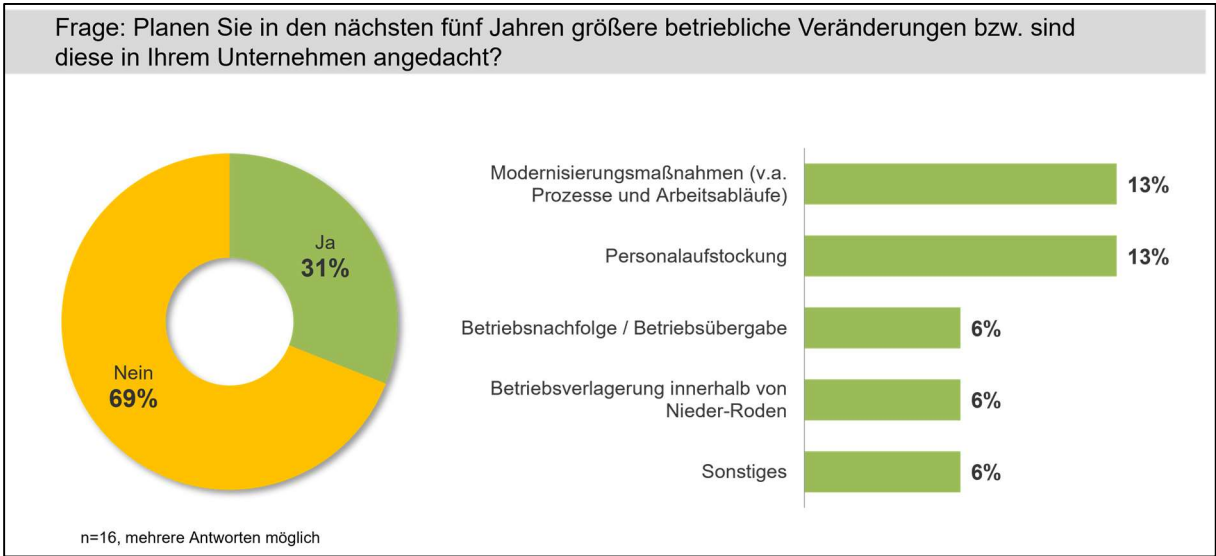


Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Geplante Betriebliche Veränderungen

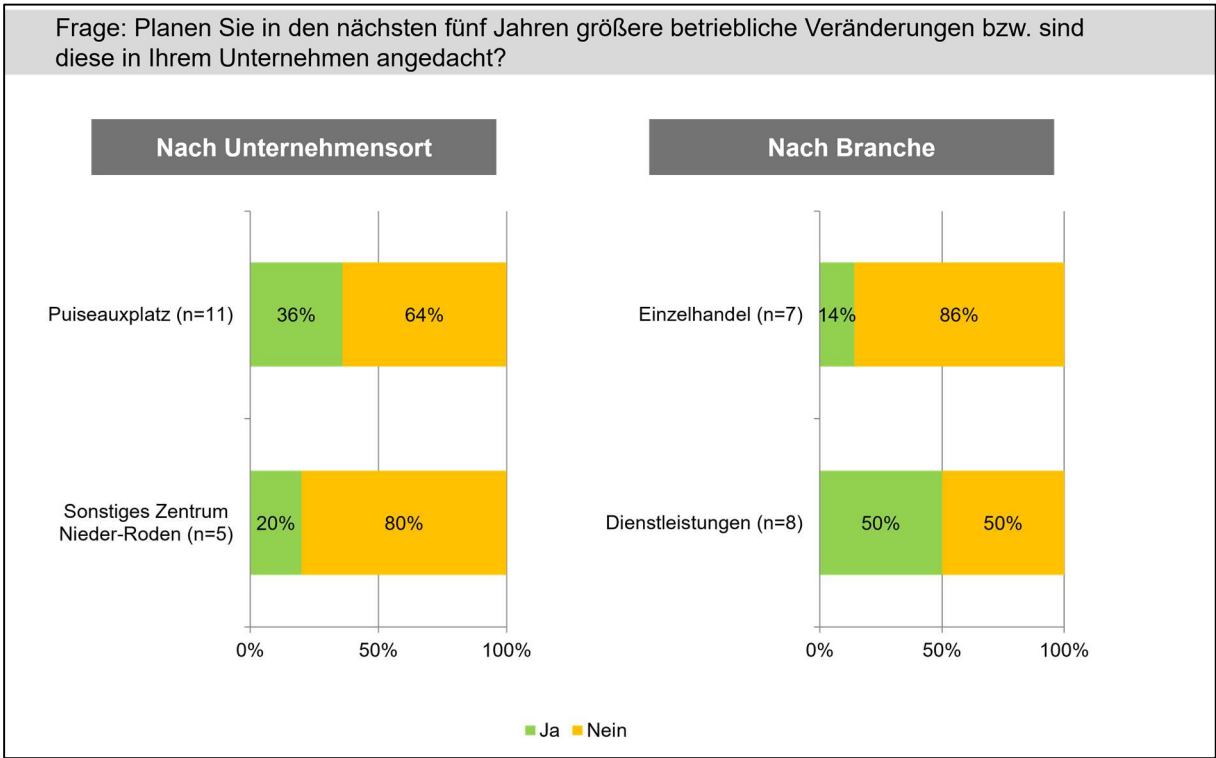
- Insgesamt zeichnet sich eine eher niedrige Standortdynamik im Hinblick auf absehbare größere betriebliche Veränderung ab. Insgesamt planen nur etwa 31% mit Veränderungen.
- Einzelne Veränderungsabsichten zielen dabei vor allem auf Modernisierungsmaßnahmen (v.a. Prozesse und Arbeitsabläufe) und Personalaufstockung ab.
- Auffällig: Bei Dienstleistern ist mit 50% geplanten Veränderungen eine höhere Standortdynamik als bei den Einzelhändlern (14%) zu beobachten.

Grafik: Geplante Betriebliche Veränderungen



Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Grafik: Geplante Betriebliche Veränderungen nach Unternehmensort und Branche

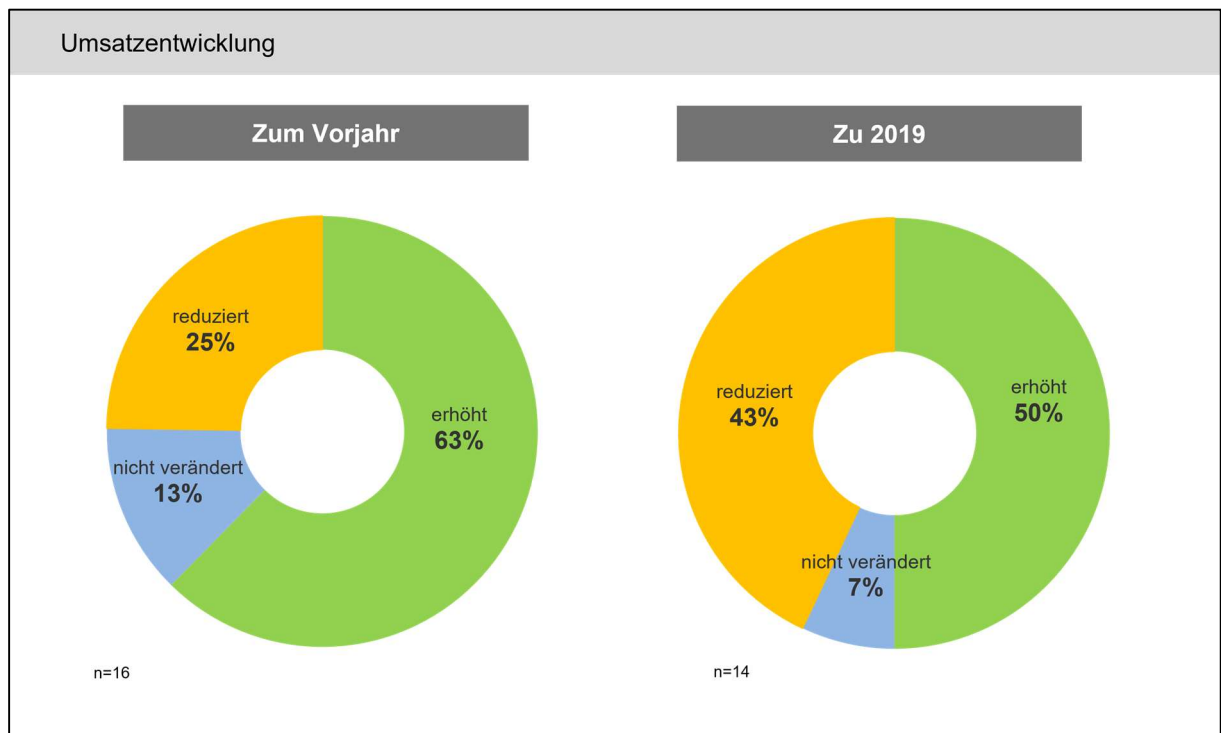


Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Umsatzentwicklung

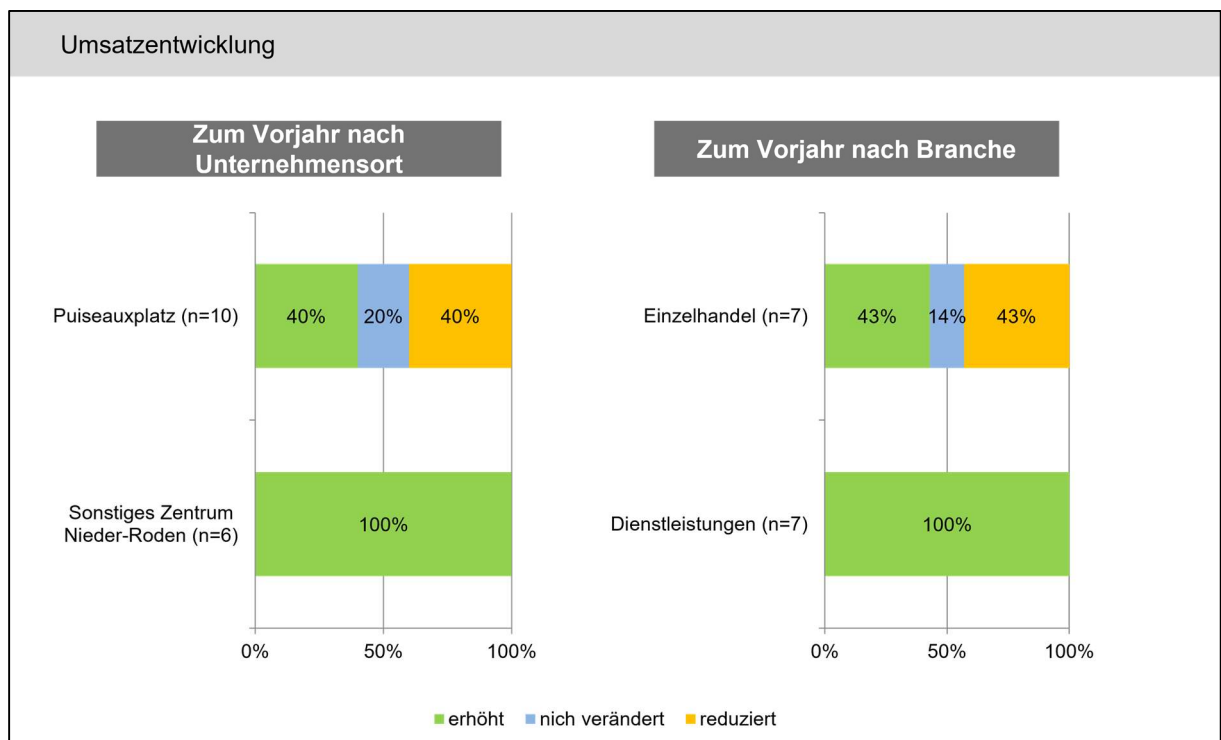
- Im Vergleich zum Vorjahr zeigen sich die Umsatzentwicklungen in Nieder-Roden als weitgehend positiv. 63% der Betriebe geben einen erhöhten Umsatz an, während nur 25% der Betriebe reduzierte Umsätze verzeichnen. Im Vergleich zum Jahr 2019 (vor Corona-Pandemie) sieht die Bilanz etwas negativer aus. Hier melden insgesamt 43% der Betriebe einen reduzierten Umsatz.
- Ein Blick auf Unternehmensort und Branche zeigt: Am Puiseauxplatz und im Einzelhandel zeigen sich deutlich durchwachsenere Umsatzentwicklungen als im sonstigen Zentrum Nieder-Rodens und den Dienstleistungen.

Grafik: Umsatzentwicklung



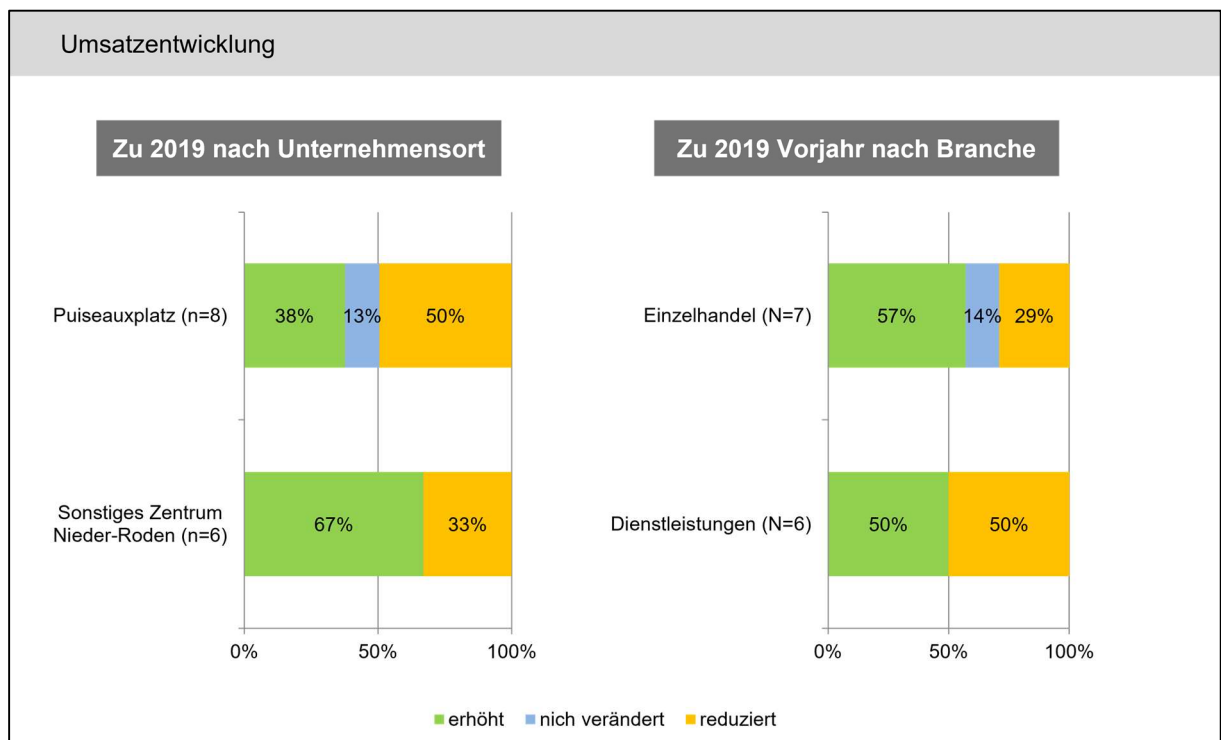
Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Grafik: Umsatzentwicklung nach Unternehmensort und Branche zum Vorjahr



Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Grafik: Umsatzentwicklung nach Unternehmensort und Branche zu 2019

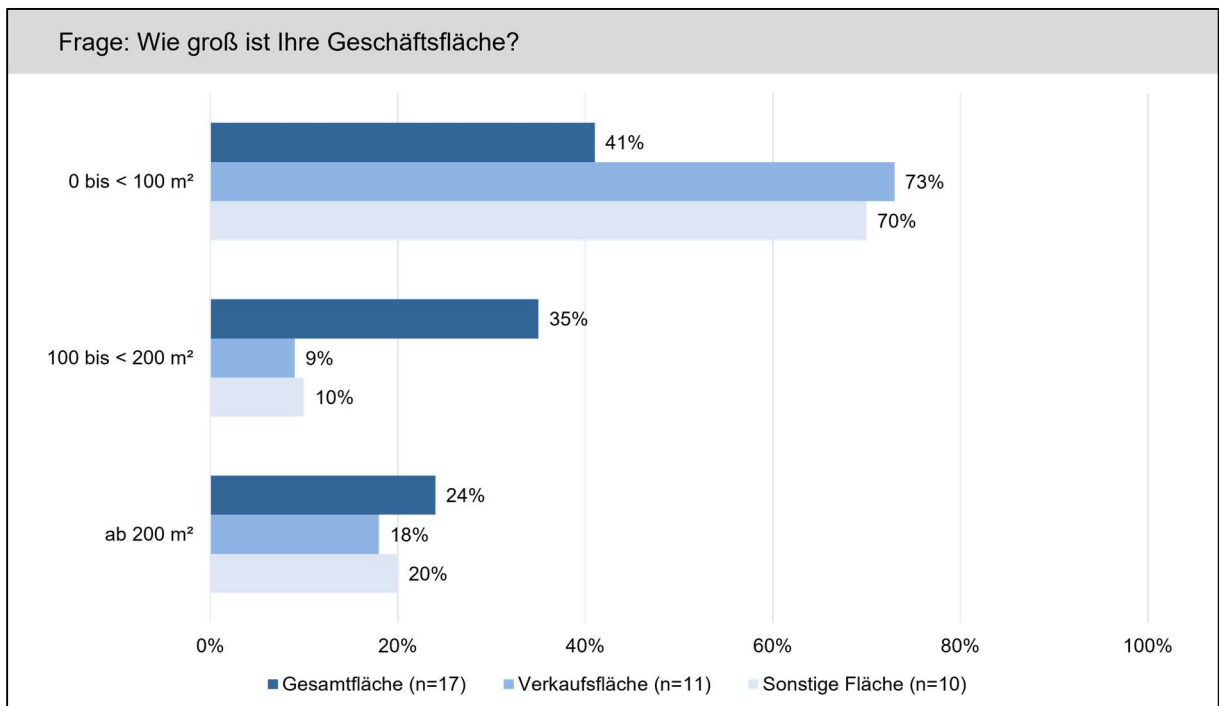


Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Größte Geschäftsfläche

- Sowohl die Geschäftsflächen insgesamt als auch Verkaufsflächen weisen in Nieder-Roden eher kleinteilige Strukturen auf. Insgesamt 73% der Verkaufsflächen von teilgenommenen Betrieben belaufen sich auf eine Fläche von unter 100m².
- Verkaufsflächen mit einer Fläche von 100 bis <200 m² (9%) bzw. einer Fläche von über 200 m² (18%) sind im Gegensatz dazu vergleichsweise unbedeutend

Grafik: Größe Geschäftsfläche

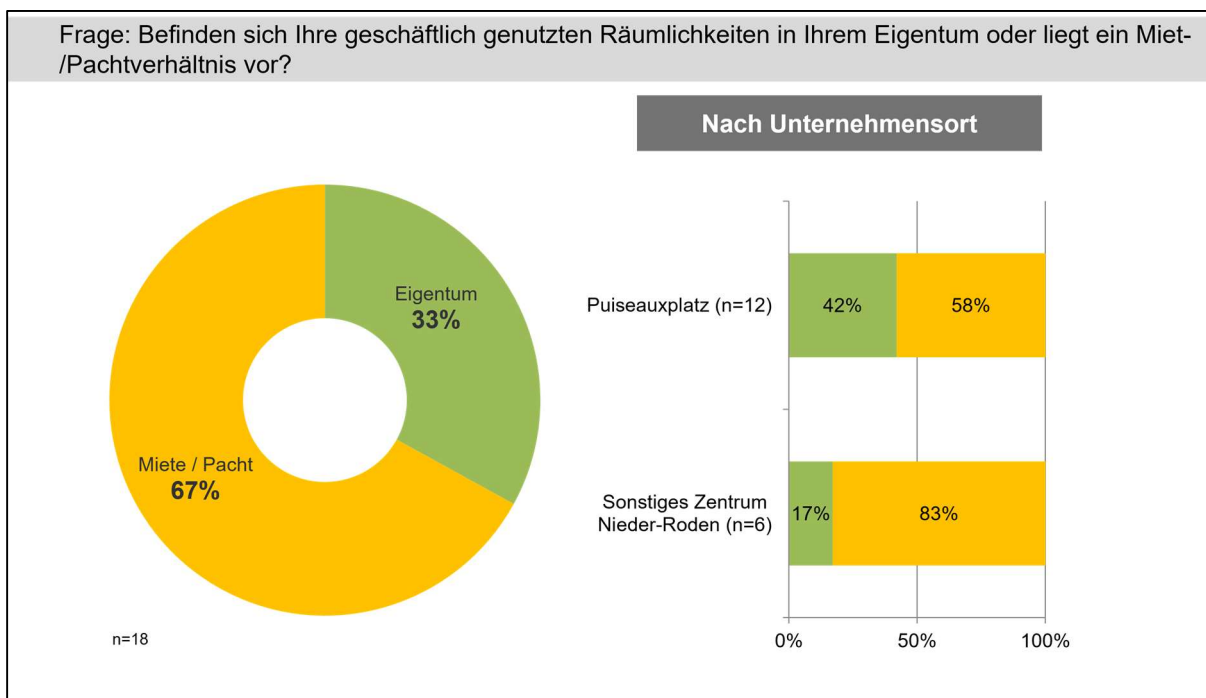


Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

Eigentumsverhältnisse

- Insgesamt befinden sich 33% der Gewerbeobjekte von teilgenommenen Betrieben in Eigentum.
- Am Puisseauxplatz selbst erweist sich die Eigentumsrate der Betriebe mit 42% höher und unterstreicht die hohe Bedeutung der Immobilieneigentümer hinsichtlich der Innenstadtentwicklung.

Grafik: Umsatzentwicklung nach Unternehmensort und Branche zu 2019



Quelle: imakomm AKADEMIE, Kurz-Interviews Betriebe; 2023.

4.4.4 Bürgergremium

Am 18. September 2023 kam das eigens für das Förderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren ins Leben gerufene Bürgergremium, zusammen, welches aus, den Standort Nieder-Roden abbildenden, interessierten Bürgern des Stadtteils besteht. Ziel des Treffens bzw. der Sitzung des Bürgergremiums war zum einen die Vorstellung zentraler Analyseerkenntnisse sowie die Präsentation der bis zu diesem Zeitpunkt durch die imakomm bereits erarbeiteten Lösungsansätze für die Belebung des Zentrums Nieder-Rodens. Zum anderen sollten die Mitglieder des Bürgergremiums Feedback und Rückmeldungen zu den bestehenden Ansätzen geben, welche im weiteren Erarbeitungsprozess von der imakomm berücksichtigt wurden und in das Konzept einfließen sollten. Moderiert wurde die Veranstaltung von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Die imakomm wurde digital zur Versammlung zugeschaltet.

Ablauf des Bürgergremiums

Nach einem kurzen, motivierenden Einstieg durch die imakomm erhielten die Mitglieder des Bürgergremiums eine kompakte Übersicht über das laufende Projekt zur Erstellung des vorliegenden Nutzungskonzeptes für die Räumlichkeiten um den Puiseauxplatz. In diesem Zusammenhang wurden vor allem die Hintergründe, also Ziele und der Ablauf des Projektes, genauer erläutert. Im Anschluss wurden die zentralen und bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Analyseergebnisse der imakomm vorgestellt, um so gleichzeitig einen „Blick von außen“ zu ermöglichen und die Grundlagen für die folgenden strategischen Stoßrichtungen (I. Wohnzimmer Puiseauxplatz, II. Gastronomie, Gesundheit & Soziales, III. Handel bewahren, IV. Erreichbarkeit & Sichtbarkeit) darzulegen. Neben diesen Stoßrichtungen und den entsprechenden Leitziele wurde auch das funktionsräumliche Entwicklungskonzept im Detail vorgestellt.

Nachdem die Mitglieder des Bürgergremiums im Anschluss ausreichend Zeit für Fragen und weitere Anmerkungen erhielten, wurden die bestehenden Maßnahmenansätze präsentiert. Die einzelnen Maßnahmen konnten im Nachgang der Veranstaltung in digitaler Form vom Bürgergremium priorisiert, also bewertet, werden. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit über eine digitale Pinnwand („Padlet“) weitere Maßnahmenvorschläge einzubringen.

Die TOPs des Innenstadtcamps in der Übersicht:

1. Hintergrund
2. Analyse
3. Perspektiven Nieder-Roden
4. Umsetzung

Zentrale Ergebnisse des Innenstadtcamps

Insgesamt wurde die Analyse als Basis der Lösungsvorschläge um die strategischen Stoßrichtungen und das funktionsräumliche Entwicklungskonzept als größtenteils richtig und ziel führend angesehen bzw. bewertet. Einzelne Hinweise und Anmerkungen durch das Bürgergremium bezogen sich dabei im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Das Zentrum Nieder-Rodens soll künftig nicht nur für Jugendliche attraktiv gestaltet werden. Auch andere Zielgruppen, besonders Senioren müssen dabei mitberücksichtigt werden.

- Die Aufenthaltsqualität am Puiseauxplatz selbst wird von einzelnen Mitgliedern des Bürgergremiums deutlich negativer eingeschätzt als es die Einschätzungen zur qualitativen Grundsубstanz durch die imakomm darstellen.

Ergebnisse zur Priorisierung der Maßnahmen

Grafik: Priorisierung der Maßnahmen durch das Bürgergremium – I Wohnzimmer Puiseauxplatz

 Durch Bürgergremium am besten bewertet

Schwerpunkt	Titel	Schwerpunkt	Titel
I. Wohnzimmer Puiseauxplatz	I.A Treffpunkt für Jugendliche am Puiseauxplatz	II. Gastronomie, Gesundheit & Soziales	II.A Anreiz- und Verpflichtungssystem für bestehenden Gastronomen, Dienstleister und Folgenutzer
	I.B öffentliche und einheitliche Sitzgelegenheiten 		II.B Ausweitung gastronomisches Angebot und aktive Ansiedlungsbemühung im Bereich Restaurant 
	I.C Mobile, multifunktionale Eventbühne		II.C Stammtische zur brancheninternen Vernetzung in Nieder-Roden
	I.D Verortung weiterer Wasserspiele bzw. blauer Infrastruktur allgemein 		II.D Einführung Gutscheine „2G“(Gutschein für Gastronomie und Gesundheit)
	I.E Temporäre zusätzliche Begrünungselemente 		II.E Erweiterung Außengastronomieflächen
III. Handel bewahren	III.A Anreiz- und Verpflichtungssystem für bestehenden Händler, und Folgenutzer	IV. Erreichbarkeit & Sichtbarkeit	IV.A Aufwertung der Eingangsbereiche zum Puiseauxplatz 
	III.B Aufbau digitaler Kommunikationskanäle		IV.B Luftraumbespielung
	III.C Gemeinsame Werbeplattform Digitale Sichtbarkeit 		IV.C Ausbau Fahrradinfrastruktur
	III.D Aktives Nutzungsvermanagement		IV.D Einführung Parkleitsystem
	III.E Geschenkgutschein (Kombination mit bestehendem System oder BIV)		IV.E Fußgängerleitsystem durch Beschilderung und gestalterische Elemente

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Zwischenfazit:

Das Bürgergremium als Beteiligungsformat konnte die vorgeschlagenen strategischen Stoßrichtungen im Nutzungskonzept für die Räumlichkeiten um den Puiseauxplatz mit der Zielsetzung zur Belebung des Zentrums in Nieder-Roden bestätigen. Zudem wurden die bestehenden Maßnahmenideen priorisiert und weitere Anregungen aufgenommen.

Strategie: Nutzungen und Strukturen

5 Strategische Stoßrichtungen

5.1 Konsequenzen aus der Analyse – Herausforderungen

Im Rahmen der umfassenden und auf unterschiedlichen methodischen Ansätzen beruhenden Analysen sowie der detaillierten fachlichen Betrachtung Nieder-Rodens ergeben sich folgende zentrale Herausforderungen:

Voraussetzungen für Aufenthaltsqualität im Zentrum vorhanden: Der Puiseauxplatz weist zwar die grundlegenden Voraussetzungen und auch bereits einzelne Angebote für eine gute Aufenthaltsqualität auf, wird aktuell allerdings zum größten Teil als unattraktive „Betonwüste“ wahrgenommen. Damit ist zwar grundsätzlich ein Ort der Begegnung im öffentlichen Raum vorhanden, wird jedoch noch zu wenig in Szene gesetzt und von den Bürgern kaum angenommen.

Geringe Perspektiven Einzelhandel: Mitverursacht durch aktuelle Transformationsprozesse und weiteren Gegebenheiten war und ist die Leitfunktion des Einzelhandels in Nieder-Roden nicht gegeben. Konzentrierter Einzelhandelsbesatz ist lediglich in der Oberen Marktstraße und an der Frankfurter Straße, in fußläufiger Distanz zum Puiseauxplatz, vorhanden. Bestehende Angebote im Einzelhandel gilt es daher zu halten und mit alternativen Nutzungen im Bereich Dienstleistungen und Gastronomie, welche sich in den vergangenen Jahren bereits positiv entwickelt haben, zu ergänzen. Ob Nachnutzungen im Bereich Einzelhandel durch ein aktives Ansiedlungsmanagement realistisch sind, ist auf Grundlage der Analyse als skeptisch zu betrachten.

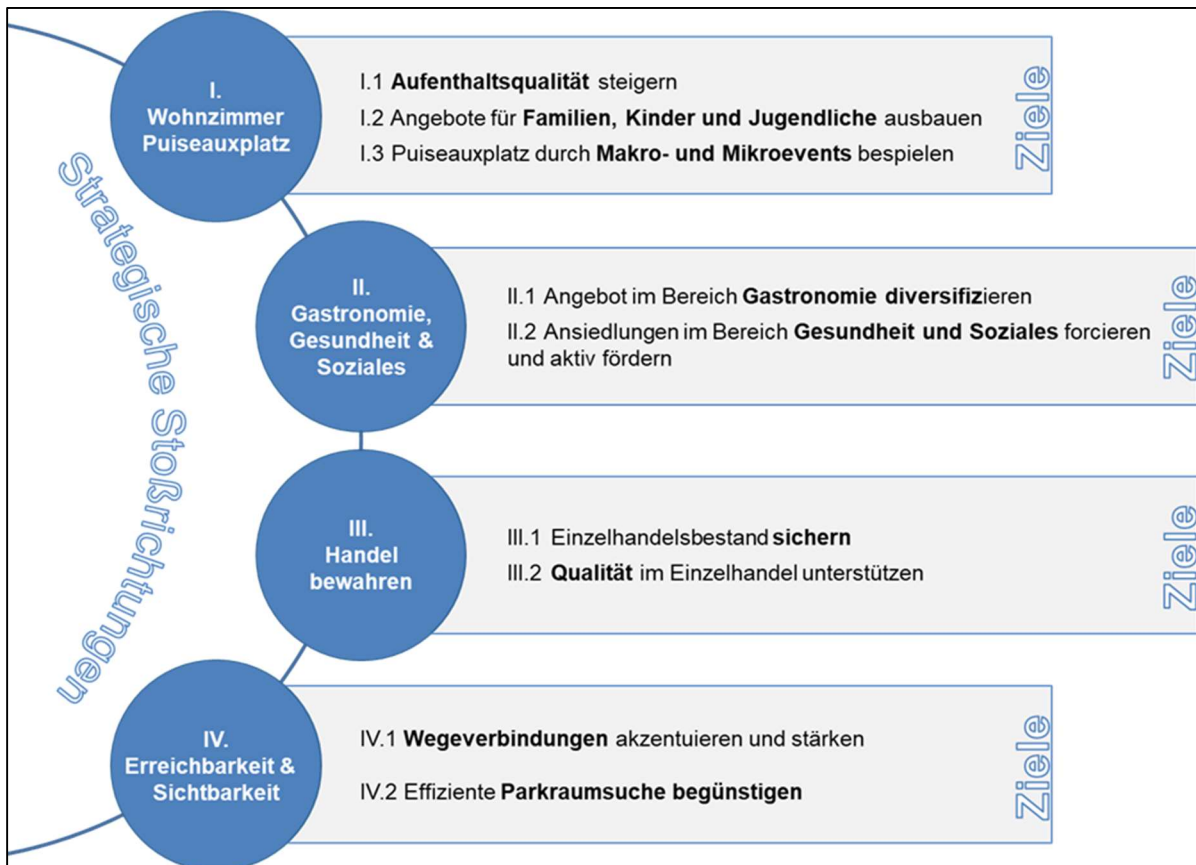
Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Zentrums weiter stärken: Mit dem verfügbaren Angebot an Parkflächen im Untersuchungsgebiet, besonders im Bereich der Frankfurter Straße, Lichtenbergstraße, Wiesbadener Straße und Otzbergstraße, und der Anbindung an das S-Bahn-Streckennetz ist die Erreichbarkeit grundsätzlich als positiv zu bewerten. Erreich- und Sichtbarkeit des Puiseauxplatzes sind jedoch aufgrund von nur lückenhaft vorhandener Ausschilderung, unklaren Wegeverbindungen und nicht immer sichtbaren Fahrradwegen weiter ausbaufähig.

Faktor Mensch berücksichtigen: Der Faktor Mensch spielt für die Entwicklung des Zentrums Nieder-Roden eine wichtige Rolle. Einzelne Analyseelemente lassen dabei auf ein eher niedriges Niveau an ehrenamtlichem Engagement oder Interesse seitens der privaten Akteure bzw. Gewerbetreibenden schließen. Insgesamt scheint eine wenig ausgeprägte Identifikation mit dem Zentrum Nieder-Roden vorzuliegen. Ein aktives „Zugehen“ auf die Akteure, im Sinne von Information, Beteiligung usw. ist anzugehen.

5.2 Strategische Stoßrichtungen

Auf Basis der dargestellten Herausforderungen können folgende Ansätze für die künftige strategische Ausrichtung, Nutzungen und Strukturen abgeleitet werden. Diese Stoßrichtungen oder auch zentralen Aspekte einer möglichen Positionierung bilden dabei keine Strategie im eigentlichen Sinne, bestehend aus Vision, Schwerpunkten, Zielen oder Querschnittthemen. Sie geben jedoch eine klare Richtung vor, in welche sich das Zentrum Nieder-Rodens künftig entwickeln soll und als welches es vermarktet und wahrgenommen werden soll.

Grafik: Strategische Stoßrichtungen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

I. „Wohnzimmer Puiseauxplatz“

I.1 Aufenthaltsqualität steigern

Der Puiseauxplatz im Zentrum Nieder-Rodens stellt als zentraler, großflächiger Platz ein absolutes Alleinstellungsmerkmal auf gesamtstädtischer Ebene in Rodgau dar. Eine Stärke, welche gleichermaßen als Chance betrachtet werden soll. Damit der Puiseauxplatz zum „Wohnzimmer“ im öffentlichen Raum wird, in dem sich die Bewohner Nieder-Rodens und auch Rodgaus aufhalten, treffen und wohlfühlen, ist eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität durch sowohl grüne als auch blaue Infrastruktur unbedingt anzugehen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Wichtigkeit klimaresilienter Standorte bildet vor allem die blaue Infrastruktur eine zentrale Bedeutung. Die Erlebbarkeit von Wasser ist durch die Umgestaltung der zentralen Brunnenanlage auf dem Puiseauxplatz bereits angedacht und unbedingt weiter zu verfolgen.

I.2 Angebote für Familien, Kinder und Jugendliche ausbauen

Freizeitangebote gibt es mit einer Boule-Bahn und einem Schachbrett bereits auf dem Puiseauxplatz. Ansprechende Spielmöglichkeiten und damit weitere Besuchsgründe und konsumfreie Nutzungsmöglichkeiten für Kinder und speziell für die Zielgruppe Familien sind anzugehen, damit der Puiseauxplatz für eben diese Zielgruppe attraktiv wird und zum Verweilen einlädt.

I.3 Puiseauxplatz durch Makro- und Mikroevents bespielen

Für mehr Frequenz und Belebung, wird der Puiseauxplatz zu **dem** Ort, wenn es um Events oder Veranstaltungen im öffentlichen Raum Rodgaus geht. Neben dem regional bekannten Weinfest, sind weitere vergleichbare Makro-Events zu implizieren. Darüber hinaus sind kleinere Mikro-Events zur ganzjährigen Bespielung des Puiseauxplatzes zu empfehlen. Sowohl Makro- als auch Mikro-Events können seitens der Verwaltung angestoßen werden, sind im weiteren Verlauf jedoch gemeinsam mit den lokalen Akteuren zu entwickeln und umzusetzen.

II. Gastronomie, Gesundheit und Soziales

II.1 Angebote im Bereich Gastronomie diversifizieren

Ein wesentliches Element des zukünftigen Zentrums Nieder-Roden soll ein attraktives und vor allem breites gastronomisches Angebot mit entsprechender Außengastronomie-Fläche sein. Die positiven Entwicklungen der vergangenen Jahre im gastronomischen Angebotsbestand Nieder-Rodens sind daher zu sichern und weiter auszubauen. Potenziale, um das bereits bestehende Angebot im Bereich „Imbiss, Lieferservice“, „Café, Eiscafé“ und „Kneipe, Bar, Café mit Barbetrieb“ noch zu erweitern und damit in der Breite des Angebots attraktiver zu gestalten, liegen im Bereich „Restaurant, Gasthof“ (s. Kapitel 4.2). Hierzu müssen vorhandene Flächen im Zentrum Nieder-Rodens auf Umsetzbarkeit geprüft und die Vermarktung durch ein aktives Nutzungsmanagement unterstützt werden.

II. Ansiedlungen im Bereich Gesundheit und Soziales forcieren und aktiv fördern

Neben den auszubauenden gastronomischen Angeboten soll sich das Zentrum Nieder-Rodens mit einem Ausbau zu einem breit gefächerten Angebotsmix im Gesundheitssektor künftig als attraktiver Gesundheitsstandort darstellen und als solcher gesamtstädtisch wahrgenommen werden. Dieser Angebotsmix reicht dabei von Physiotherapie und Krankengymnastik, über Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktik und Osteopathie bis hin zur Niederlassung von Ärzten (vorhandene Potenziale s. Kapitel 4.2).

III. Handel bewahren

III.1 Einzelhandelsbestand sichern

Eine Belebung des Zentrums von Nieder-Roden durch den klassischen Ansatz über flächendeckende Handelsansiedlungen ist auf Basis der durchgeführten Analysen weder zielführend noch realistisch. Ansatz in Nieder-Roden muss viel mehr sein, den noch vorhandenen Handelsbestand, besonders im Bereich der Oberen Marktstraße mit den noch eigentümergeführten Betrieben und größeren Nahversorgern in der Frankfurter Straße unbedingt zu sichern. Gerade der Nahversorgungsstandort Frankfurter Straße / Kölner Straße nimmt aus Sicht der imakomm aufgrund seiner fußläufigen Erreichbarkeit zum Puiseauxplatz und den umliegenden Wohnnutzungen eine hohe und zentrale Bedeutung für den Stadtteil Nieder-Roden ein.

III.2 Qualität im Einzelhandel unterstützen

Ein bedeutender noch bestehender Vorteil der stationären Ladengeschäfte im Vergleich zum ständig wachsenden Onlinehandel stellt die Qualitäts- und Serviceorientierung dar. Entsprechend sind diese beiden Eigenschaften in den bestehenden Geschäften hervorzuheben und entsprechend zu unterstützen. Dies spiegelt sich von der Präsentation der Produkte bis hin zur Schulung des Personals wider. Hier sind entsprechende Konzepte zu entwickeln und ein Zusammenwirken der Einzelhändler (z.B. gemeinsamer Online-Auftritt, Verbundwerbung, Absprache Öffnungszeiten, einheitliche Gestaltungselemente usw.) anzustreben. Hierzu ist die Etablierung eines Systems zur begleitenden Qualitätssicherung der innerstädtischen Betriebe in Form eines freiwilligen Anreiz- und Verpflichtungssystem für die Betriebe anzudenken, wie es in Kapitel 6.1 ausgearbeitet ist.

IV. Erreichbarkeit & Sichtbarkeit

IV.1 Wegeverbindungen akzentuieren und stärken

Essenziell für eine Frequentierung und Belebung des Zentrums in Nieder-Roden ist die nachhaltige Verbesserung und Stärkung der Erreichbarkeit für vor allem Fußgänger und Fahrradfahrer. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine besucherfreundliche Kundeninfrastruktur sowie sichere und klar als solche erkennbare Fahrradwege und Abstellplätze am und um den Puiseauxplatz. Ein weiteres zentrales Element wird künftig eine verbesserte Sichtbarkeit des Puiseauxplatzes selbst. Durch klar erkennbare Zu- bzw. Eingänge zum Puiseauxplatz und zu stärke Wegeverbindungen, besonders Rodensteinstraße,

Obere und Untere Markstraße soll der Puiseauxplatz als Zentrum Nieder-Rodens klar herausgestellt und die Erreichbarkeit für Fußgänger deutlich kundenfreundlicher werden. Um dies zu erreichen können einfache Beschilderungen oder Wegeleitsysteme, Fußwegemarkierungen oder auch die Luftraumbespielung dienen.

IV.2 Effiziente Parkraumsuche begünstigen

Auch für PKWs soll der Puiseauxplatz und das Zentrum Nieder-Rodens generell attraktiver und bequemer zu erreichen sein. Obwohl Parkplätze im Zentrum Nieder-Rodens und rund um den Puiseauxplatz vorhanden sind, fällt besonders nicht ortskundigen Besuchern die Orientierung bei der Parkplatzsuche schwer. Für eine effiziente Parkraumsuche sollte eine klare Wegweisung im Sinne eines einfachen Parkleitsystems unbedingt geprüft werden.

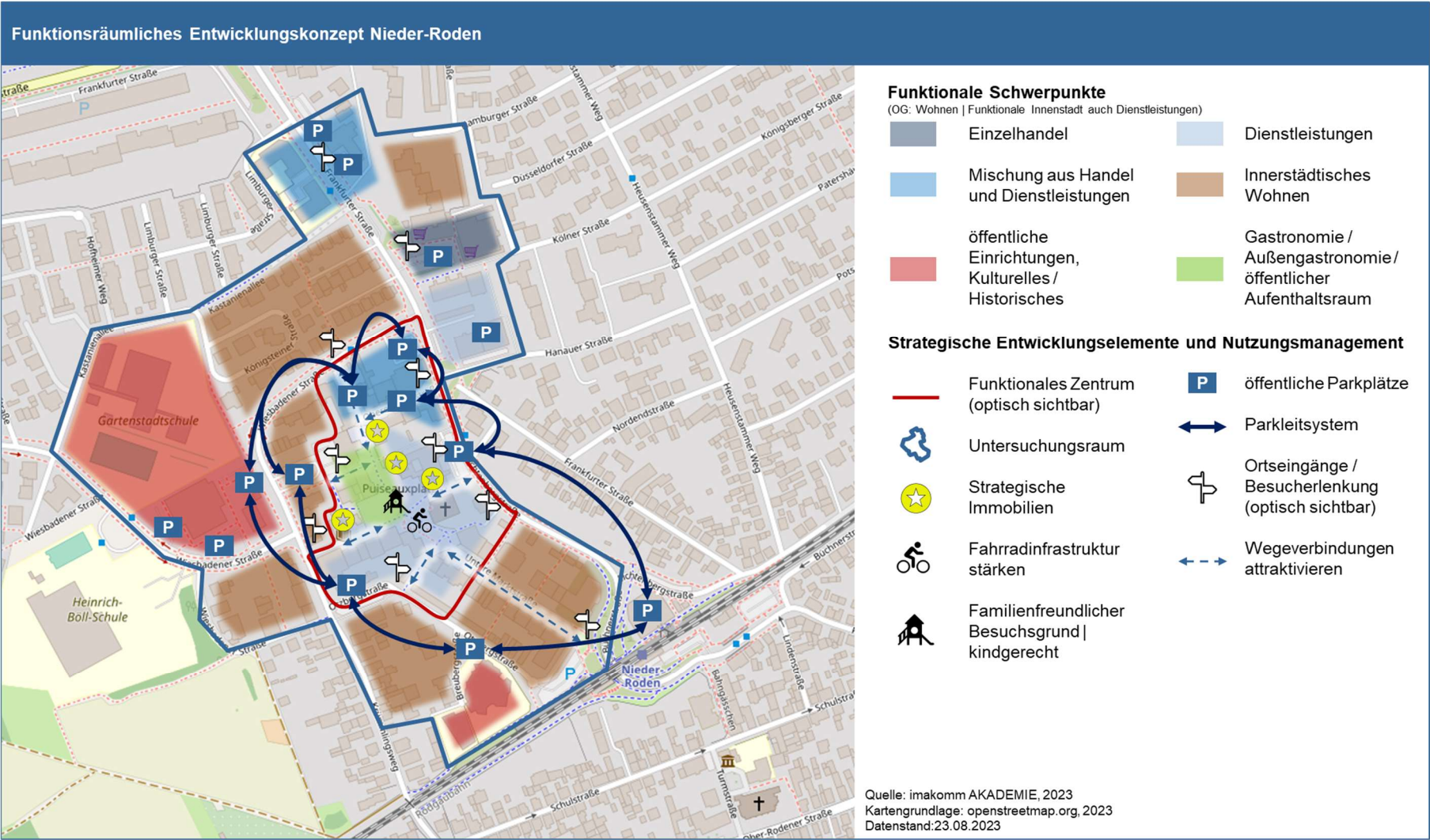
5.3 Funktionsräumliches Entwicklungskonzept

Zur stärkeren und zielgerichteten Entwicklung der Innenstadt gilt es klare Achsen und Schwerpunktbereiche (=Funktionsräume) hinsichtlich einzelner Nutzungen zu bilden, um möglichst hohe Synergieeffekte zwischen verschiedenen Nutzungsarten und Teilräumen zu erreichen.

Das funktionsräumliche Entwicklungskonzept bildet Schwerpunktbereiche für einzelne Nutzungen ab. Diese sollten vorrangig (aber nicht ausschließlich) mit der vorgesehenen Nutzung belegt werden, um die angedachte Funktion auch tatsächlich erfüllen zu können. Das funktionsräumliche Entwicklungskonzept ersetzt dabei nicht die planungsrechtliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und kann (und darf) auch keine Nutzung, die nicht dem Schwerpunktbereich entspricht, abwehren. Es stellt vielmehr eine strategische Leitlinie dar. Nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über künftige Funktionsräume im Zentrum Nieder-Rodens.

Grafik: Funktionsräumliches Entwicklungskonzept (FEK)

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: openstreetmap.org



Aus dem in obiger Abbildung dargestellten FEK ergeben sich folgende **zentrale Elemente** für die künftige strategische (Weiter-)Entwicklung des Zentrums Nieder-Roden:

- Gemäß der strategischen Stoßrichtungen bildet der klassische Einzelhandel auch künftig nicht mehr die Leitfunktion im Funktionalen Zentrum Nieder-Rodens. Angebote im Einzelhandel sollen sich demnach im Bereich der Frankfurter Straße / Kölner Straße und zum Teil in der Oberen Markstraße konzentrieren. Weitere Potenzialflächen für zusätzliche Einzelhandelsmagneten sind in der jetzigen Situation nicht absehbar. Mit der Immobilie Puiseauxplatz 2 besteht zwar eine großflächige Gewerbeimmobilie in EG-Lage und in direkter Angrenzung an den Puiseauxplatz, ist jedoch aufgrund baulicher Gegebenheiten nicht für Einkaufsmagneten wie beispielsweise Neuansiedlungen von Vollsortimentsangeboten geeignet.
- Der Puiseauxplatz stellt als zentrale Platzlage das „Wohnzimmer“ Nieder-Rodens und der gesamten Stadt Rodgau dar. Im funktionalen Zentrum, in den Räumlichkeiten um den Puiseauxplatz, sollen sich künftig gastronomische Angebote und Dienstleistungen aus den Bereichen Gesundheit und Soziales konzentrieren. Zusätzlich zur Ausweitung der bereits vorhandenen Außengastronomieflächen, sollen weitere Anziehungspunkte in der Gastronomie, vor allem Restaurants oder Gasthöfe entstehen und für eine neue Vielfalt und Wohlfühlatmosphäre im funktionalen Zentrum sorgen. Besonders die als strategische Immobilien bezeichneten Objekte im Zentrum Nieder-Rodens sollen hier berücksichtigt werden. Zudem soll sich der Puiseauxplatz, das Wohnzimmer, zu einem attraktiven Standort entwickeln, der vor allem Kinder, Jugendliche und Familien zum Verweilen einlädt. Um die Attraktivität und Aufenthaltsqualität für eben diese Zielgruppe zu erhöhen und damit positive Effekte für Verweildauer und Frequenz zu sorgen, benötigt es zum einen zusätzliche kindgerechte Besuchsründe, wie beispielsweise Spielmöglichkeiten und zum anderen grüne und blaue Infrastruktur.
- Um die Erreichbarkeit und die Sichtbarkeit des funktionalen Zentrums auszubauen gilt es, die Wegebeziehungen insgesamt zu stärken. Dies betrifft zum einen die um das Zentrum liegenden Parkflächen. Für eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Orientierung für PKWs im Zentrum Nieder-Rodens ist ein einfaches Parkleitsystem, welches die Verbindungen zwischen den aus Sicht der imakomm wichtigsten Parkplätzen sichtbar macht und verbindet, zielführend. Zum anderen müssen die Fahrradwege um den Puiseauxplatz kundenfreundlicher gestaltet werden und sichere und erkenntliche Abstellplätze vor allem am Puiseauxplatz selbst integriert werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Stärkung der Wegeverbindungen zwischen

Puiseauxplatz und umliegender Straßen. Um mehr Frequenz im Zentrum zu generieren, müssen die Zugänge zum Puiseauxplatz klar ersichtlich sein. Ein Fußgängerleitsystem ist hierbei zu empfehlen. Einzelne Elemente des Wegeleitsystems können bereits an den Einzelhandelsstandorten entlang der Frankfurter Straße installiert werden, damit auch hier klar wird: „hier geht es Richtung Zentrum“. Grundsätzlich kann das durch einheitliche gestalterische Elemente wie bspw. Beleuchtung, Begrünung, ggf. Luftraumbespielung sowie Beschaffenheit und Farbgebung der Fußwege in Zusammenhang mit unterschiedlichen Lagen umgesetzt werden.

- Die im funktionsräumlichen Entwicklungskonzept als „strategische Immobilien“ bezeichneten Objekte sind als besonders wichtige Potenzialstandorte zu betrachten, welche aus Sicht der imakomm aktuell zu wenig Frequenz generieren. Langfristig muss versucht werden, diesen die gemäß den strategischen Stoßrichtungen und funktionsräumlichen Entwicklungskonzept empfohlenen Nutzungen zuzuführen (s. Kapitel 5.4).
- Die dargestellten vorgesehenen Nutzungen in den einzelnen funktionalen Schwerpunktbereichen sind ein Idealbild im Rahmen des vorliegenden Konzeptes. Nutzungen, die nicht diesen Schwerpunkten entsprechen, können und dürfen aufgrund des funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes nicht abgewehrt werden. Um die Ansiedlung der empfohlenen Nutzungen in den entsprechenden Funktionsräumen zu unterstützen, können einzelne Anreize gesetzt werden. Durch ein freiwilliges Anreiz- und Verpflichtungssystem ist dies umsetzbar. Die Einführung eines zusätzlich zum empfohlenen Anreiz- und Verpflichtungssystem für Betriebe und Folgenutzer unter III der strategischen Stoßrichtungen parallelen Anreizsystems für Immobilieneigentümer, um die Etablierung von gewünschten Nutzungen weiter zu forcieren, ist aus Sicht der imakomm jedoch unrealistisch, da bereits die geplanten Gespräche mit Immobilieneigentümern im Zuge der Analysephase aufgrund fehlender Resonanz und komplizierter Eigentümerstrukturen kaum umgesetzt werden konnten.

5.4 Nutzungsmix

Empfehlungen

Insbesondere zu stärken bzw. mehr zu akzentuieren ist der „Zentrumscharakter“ des oben im funktionsräumlichen Entwicklungskonzept markierten funktionalen Zentrums um den Puiseauxplatz in Nieder-Roden. Entsprechende Instrumente und Ansätze liegen dabei insbesondere in der Kennzeichnung der Eingänge zum Puiseauxplatz in den Bereichen (Fußwegeverbindungen zum Puiseauxplatz): Untere Marktstraße 27, Lichtenbergstraße 4, Puiseauxplatz 2 (nördlich und südlich gelegene Fußwege zwischen Puiseauxplatz und Lichtenbergstraße), Obere Marktstraße 2, Obere Marktstraße 7 (Fußweg zwischen Wiesbadener Straße und Puiseauxplatz), Wiesbadener Straße 81a, Rodensteinstraße 1 und Untere Marktstraße 1. Die Botschaft an den gekennzeichneten Eingängen und Wegeverbindungen sollte lauten: „Hier geht’s zum Puiseauxplatz“, „Hier geht’s ins Zentrum Nieder-Rodens“ oder „Zum Wohnzimmer unserer Stadt – hier entlang“. Darüber hinaus sollten verbindende Elemente (z.B. durch Luftraumbespielung, Beleuchtung, Straßenbelag usw.), zumindest vorübergehend oder zu bestimmten Veranstaltungen, die Eingangsbereiche und damit die Wege zum Puiseauxplatz noch stärker unterstreichen.

Der vorhandene Besatz, mit Fokus auf Nutzungen im Einzelhandel in den markierten Bereichen des funktionsräumlichen Entwicklungskonzepts, also Obere Marktstraße und Frankfurter Straße / Kölner Straße sind durch entsprechende Initiativen der Wirtschaftsförderung weiter zu unterstützen und zu sichern. Vor allem die Nahversorgungsbetriebe im Bereich der Frankfurter Straße / Kölner Straße, müssen als Frequenzbringer und vor dem Hintergrund fehlender weiterer Lebensmittel-Nahversorger langfristige Perspektive aufgezeigt bekommen und am Standort gehalten werden.

Neuansiedlungen in den Räumlichkeiten um den Puiseauxplatz sollten sich mit Blick auf die abgegebene Prognose der Einzelhandelsentwicklung bis zum Jahr 2030 (vgl. Kapitel 3) nicht auf den Bereich Einzelhandel konzentrieren. Ansiedlungspotenziale in den innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten ergeben sich in einem realistischen Szenario lediglich in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Hobby (Bastelware, Wolle, Handarbeit, Musikinstrumente, Briefmarken usw.) und Schuhe / Lederwaren. Bei Anfragen möglicher Betreiber innerhalb dieser Einzelhandelssortimente, können diese mit Blick auf das funktionsräumliche Entwicklungskonzept im funktionalen Zentrum angesiedelt werden. Die Immobilien Obere Marktstraße 4, und die strategischen Immobilien 2, 2c und 6 (sofern leerstehende Gewerbeflächen verfügbar sind) bieten sich hier besonders an. Bemühungen um Neuansiedlungen sollten

sich in Nieder-Roden jedoch auf Dienstleistungsangebote, vor allem im Gesundheitssektor, fokussieren. Neben den Nutzungen Physiotherapie, Krankengymnastik und Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktik, Osteopathie sind auch besonders Ärzte für Niederlassungen in Nieder-Roden aktiv zu akquirieren. Zusätzlich zu gesundheitsorientierten Dienstleistungsbetrieben sind auch Nutzungen aus der Beratung, mit Konzentration auf Finanzen und Versicherung, und der Kreativbranche, mit besonderem Augenmerk auf Fotografie und Grafikdesign, Werbeagentur, aktiv in Nieder-Roden anzusiedeln.

Mit Blick auf die in den vergangenen Jahren als positiv zu bewertende Entwicklung in der Gastronomie in direkter räumlicher Umgebung zum Puiseauxplatz, bieten sich auch hier weitere Potenziale für die zusätzliche Belebung und Frequentierung des Zentrums in Nieder-Roden. Um die Funktion des Puiseauxplatzes als Wohnzimmer der Stadt und attraktiver Aufenthaltsort zu unterstützen und noch weiter zu steigern, sind weitere gastronomische Nutzungen inklusive zusätzlicher beschatteter Außenbestuhlungsflächen unbedingt empfehlenswert. Die gegebenenfalls nötigen Nutzungsänderungen müssen geprüft und begünstigt werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen gastronomischen Nutzungsstruktur scheinen zusätzliche gastronomische Angebote vor allem in den Bereichen Restaurant oder Gasthof zielführend zu sein.

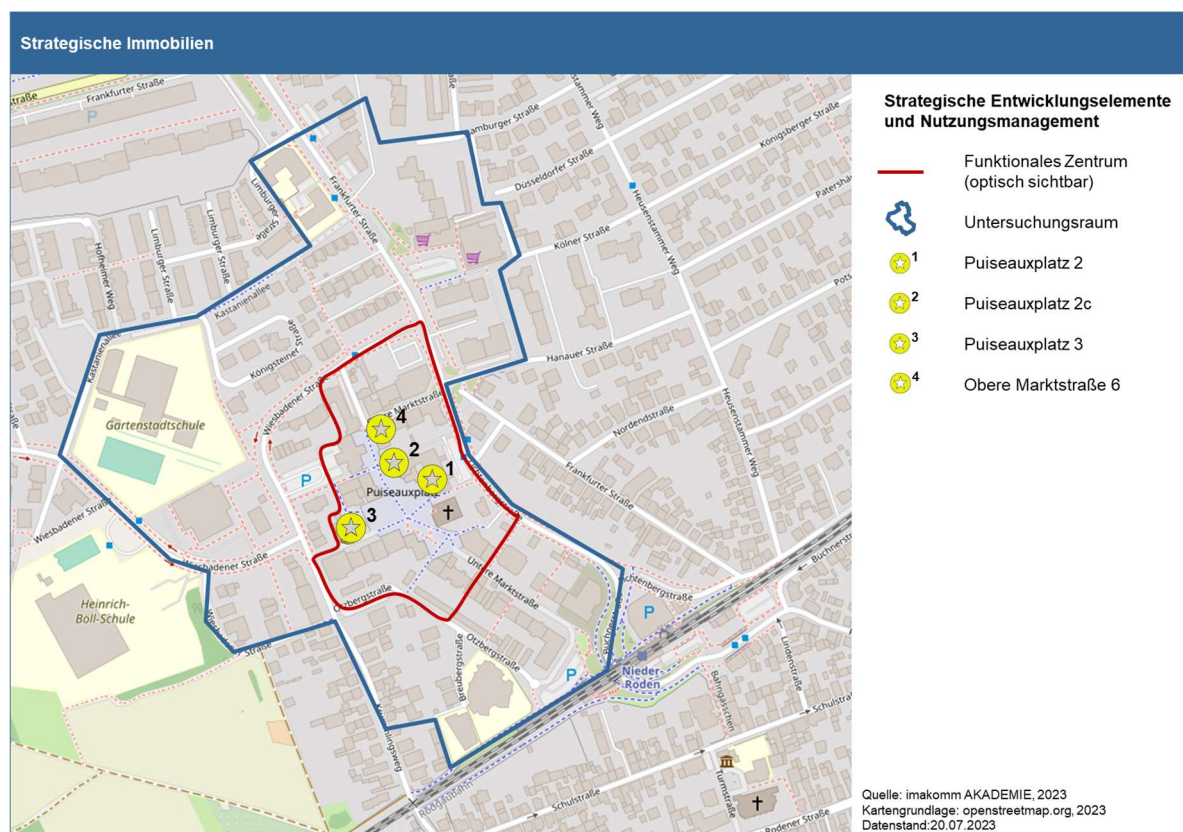
Die identifizierten Leerstände sind künftig vorrangig mit den oben aufgeführten Nutzungen zu versehen, interessierte Betreiber und Folgenutzer auf Anfrage mit den entsprechenden Immobilieneigentümern in Kontakt zu bringen. Um diesen Vorgang zu unterstützen und die bevorzugten Nutzungen zu installieren, gilt es ein freiwilliges, sogenanntes Anreiz- und Verpflichtungssystem für Folgenutzer einerseits und Immobilieneigentümer andererseits zu etablieren. Mögliche Elemente für ein solches System sind in Kapitel 6.1 detailliert ausgeführt.

Strategische Immobilien:

Um Trading-down-Effekte von Immobilien im funktionalen Zentrum Nieder-Rodens zu vermeiden, müssen prägende und raumwirksame Leerstände langfristig vermieden werden. In den innerhalb des funktionalen Zentrums direkt an den Puiseauxplatz angrenzenden Immobilien müssen aus Sicht der imakomm daher vorrangig die gemäß des funktionsräumlichen Entwicklungskonzepts vorgesehenen Nutzungen angesiedelt werden. Die im Folgenden und im funktionsräumlichen Entwicklungskonzept als „Strategische Immobilien“ bezeichneten Objekte sind:

1. Puiseauxplatz 2
2. Puiseauxplatz 2c
3. Puiseauxplatz 3
4. Obere Marktstraße 6

Grafik: Strategische Immobilien im Zentrum Nieder-Rodens



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023; Kartengrundlage: openstreetmap.org.

Puiseauxplatz 2

Die nach Aussagen des derzeitigen Betreibers eines Motorradbekleidungsgeschäfts („Best-Moto-Styles“) große Verkaufsfläche von über 400 m² befindet sich in direkter Lage zum Puiseauxplatz. Das Gewerbeobjekt im Erdgeschoss bietet dabei eine lange, sichtbare und besonders für den Puiseauxplatz wirksame Schaufensterfront, welche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keine Gestaltung aufweist. Von außen betrachtet befindet sich das Objekt in akzeptablem Zustand. Aktueller Zugang mit Parkflächen befindet sich auf Seite der Lichtenbergstraße. Aufgrund von baulichen Gegebenheiten ist die Anlieferung per LKW zum Objekt nur eingeschränkt möglich – eine langfristige Nutzung für großflächigen Einzelhandel scheint daher unrealistisch. In erster Linie gilt es daher die aktuelle Nutzung zu sichern. Im Falle eines Leerstandes ist besonders eine Nutzung als Gastronomie und/oder Praxisfläche gemeinsam mit dem Immobilieneigentümer zu prüfen.

Puiseauxplatz 2c

Die im Erdgeschoss als ehemals „unverpackt-Laden“ genutzte Gewerbefläche steht zum Zeitpunkt der Bestandserfassungen durch die imakomm leer (s. Kapitel 4.3). Die ca. 101- 200 m² große Gewerbeimmobilie weist einen von außen optisch akzeptablen Zustand mit intakter großer Schaufensterfront zum Puiseauxplatz auf. Während des Erarbeitungsprozesses des vorliegenden Nutzungskonzepts wurde die Eröffnung eines internationalen Lebensmittelgeschäfts (kleinflächiger Nahversorger inkl. Bäckerei) geplant. Im Falle einer tatsächlichen Eröffnung ist auch hier die Nutzung zu sichern, und im Falle eines drohenden Leerstandes eine gastronomische Nutzung gemeinsam mit dem Immobilieneigentümer zu prüfen. Daneben sind auch Gesundheitsdienstleistungen zu empfehlen.

Puiseauxplatz 3

Die Räumlichkeiten des zentralen am Puiseauxplatz gelegenen Sozialzentrums können aktuell von Privatpersonen und anderen Institutionen wie beispielsweise Vereinen oder Betrieben gemietet und für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt werden. Hierzu steht den Nutzern die Infrastruktur (z.B. Küche, Stühle, Tische, usw.) zur Verfügung. Im Obergeschoss befindet sich zudem die Stadtbücherei. Aktuelle Planungen für die zukünftige Nutzung des Sozialzentrums reichen dabei von Medienkompetenzzentrum über Büros für Gemeinwesenarbeit bis hin zu Räumlichkeiten für die Volkshochschule sowie Vereine. Aus Sicht der imakomm sind hier künftig Nutzungen im sozialen Bereich oder Gesundheitsdienstleistungen zu empfehlen.

Im sozialen Bereich und vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu schulischen Einrichtungen und fehlender alternativer Betreuungsangebote für Jugendliche in Nieder-Roden sind Angebote für Jugendliche, z.B. Jugendtreff (zeitweise betreut) besonders relevant. Zum Zeitpunkt der Erstellung angedachte Angebote für Jugendliche seitens der evangelischen Kirchengemeinde Nieder-Roden sind zu prüfen. Potenzial bietet das Sozialzentrum darüber hinaus als Praxisfläche für Ärzte.

Obere Marktstraße 6

In der Oberen Marktstraße 6 (s. Kapitel 4.3 Nr. 4 und Nr. 10) befinden sich aktuell insgesamt zwei leerstehende und stark baufällig wirkende Gewerbeobjekte, die mit der direkten räumlichen Lage am Puiseauxplatz besonders negativ ausstrahlen und trading-down-Effekte bewirken. Die Vermarktungsfähigkeit dieser ist als besonders negativ zu bewerten. Der Abriss des Objekts ist bereits geplant. Die Planungen beinhalten dabei entsprechende Gewerbeflächen in Erdgeschosslage und Wohnnutzungen in den Obergeschosslagen. Je nach Größe und Ausstattung sind die Nutzungen gemäß funktionsräumlichem Entwicklungskonzept anzuvisieren.

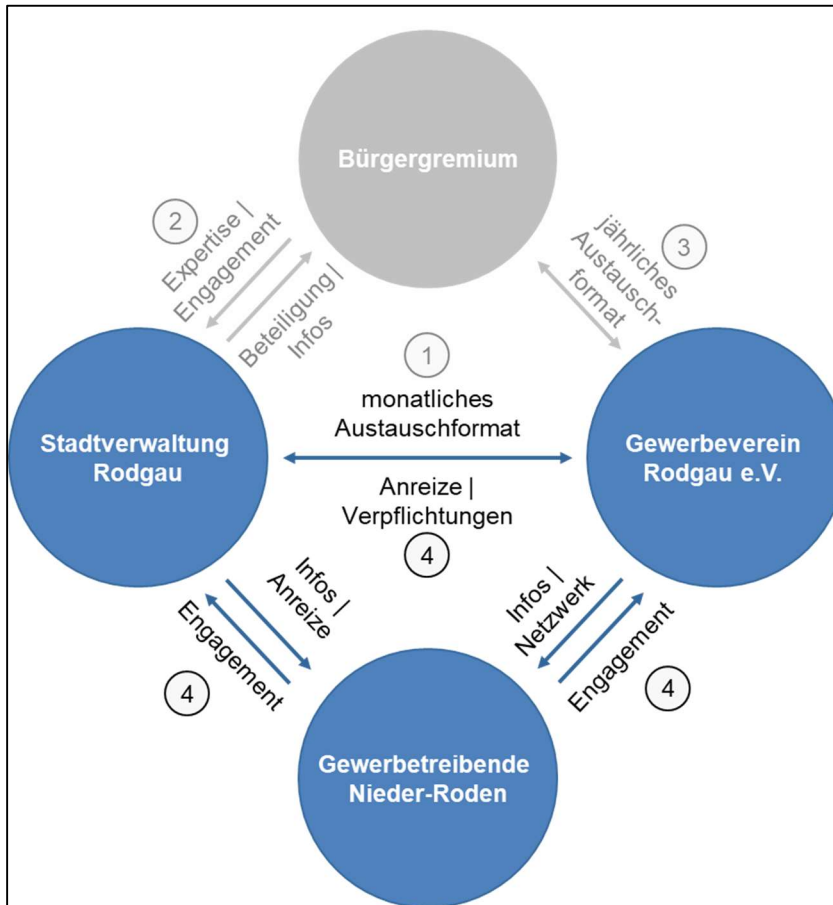
Umsetzung

6 Umsetzung

6.1 Strukturen

Für eine nachhaltige Aktivierung und Belebung des Zentrums bedarf es neben den strategischen Stoßrichtungen und Zielen (Inhalte) vor allem effiziente Umsetzungsstrukturen und gezielte Maßnahmen. Bereits bestehende Dialogformate weisen gute Ansätze für künftige Partizipationsmöglichkeiten zur gemeinsamen Entwicklung des Zentrums Nieder-Roden auf. Diese gilt es für die Umsetzung der strategischen Stoßrichtungen zu nutzen und weiterzuentwickeln. Künftige prägende Akteure sind dabei neben der Stadtverwaltung Rodgau selbst, das im Rahmen des Projekts „Zuhause im Zentrum“ ins Leben gerufene Bürgergremium, welches repräsentativ für Nieder-Roden kontinuierlich zu unterschiedlichen Themen beteiligt wird. Zusätzlich zur Ideenentwicklung, dem Einbringen von Maßnahmenvorschlägen und der Umsetzung eigener Maßnahmen, fungiert die interdisziplinäre Gruppe auch als Entscheidungsgremium für den Verfügungsfonds, welcher als Umsetzungsbudget für das Projekt „Zuhause im Zentrum“ eingerichtet werden soll. Weitere wichtige Akteure, die eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der strategischen Stoßrichtungen einnehmen, sind der Gewerbeverein Rodgau e.V. und die Gewerbetreibenden in Nieder-Roden selbst.

Grafik: Künftige Strukturen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Vor diesem Hintergrund gilt es, das Bürgergremium über den Zeitraum des Projektes „Zuhause im Zentrum“ in seiner Struktur und der Zielsetzung zu erhalten und fortzuführen. In Ergänzung dazu werden mit einem permanenten Austauschformat zwischen Stadtverwaltung und Gewerbeverein Rodgau e.V. einerseits und zwischen Bürgergremium und Gewerbeverein Rodgau e.V. andererseits zusätzliche Austauschformate zwischen den beteiligten Akteuren empfohlen, um wichtige Initiativen zu generieren und einen Informationsfluss zu gewährleisten. Ergänzend dazu soll ein Anreiz- und Verpflichtungssystem die Basis für vermehrtes Engagement seitens privater Akteure bilden:

Die nachfolgende Übersicht beschreibt insgesamt fünf Formate, welche das künftige Miteinander zwischen den vier zentralen Akteuren verknüpfen soll, in ihren wesentlichen inhaltlichen Aspekten:

1. **Austauschformat zwischen Stadtverwaltung Rodgau und Gewerbeverein Rodgau e.V.**

Häufigkeit des Formats	einmal pro Monat (Jour-Fixe)
Funktion und Ziele	Format zur aktiven Einbindung der lokalen Gewerbetreibenden über den Gewerbeverein Rodgau e.V. Dabei soll der Gewerbeverein über aktuelle Themen und Entwicklungen im Stadtteil Nieder-Roden informiert werden und gleichzeitig als Multiplikator in die private Wirtschaft hineinwirken. Der Gewerbeverein liefert ebenfalls wichtige Information zu aktuellen Entwicklungen und Planungen des Vereins bzw. einzelner Mitglieder. Privates Engagement und Synergien können so erzeugt und genutzt werden.
(Mögliche) Zuständigkeiten	Bürgermeister (Dezernat 1), Agentur für Wirtschaftsförderung (Dezernat 1), Stabstelle Stadtentwicklung (Dezernat 1), Vorstand Gewerbeverein Rodgau e.V.

2. **Beteiligung des Bürgergremiums durch die Stadtverwaltung**

Häufigkeit des Formats	alle sechs Wochen
Funktion und Ziele	Im Anschluss an das Projekt „Zuhause im Zentrum“ wird das interdisziplinär und für Nieder-Roden repräsentative Bürgergremium weiterhin als „Sparrings-Partner“ für die Stadtverwaltung genutzt. Das Bürgergremium diskutiert und gibt Empfehlungen zu Themen der Stadtentwicklung und kann gleichzeitig eigene Projekte, die der Umsetzung der strategischen Stoßrichtungen bzw. Ziele dienen, anstoßen und umsetzen.
(Mögliche) Zuständigkeiten	Stadt Rodgau, Bürgergremium

3. Austauschformat zwischen Bürgergremium und Gewerbeverein Rodgau e.V.

Häufigkeit des Formats	einmal pro Jahr
Funktion und Ziele	Das Format dient als Verbindung zwischen den privaten Akteuren Rodgaus, also zwischen Bürgern und Gewerbetreibenden. Aufgrund zeitlich begrenzter Ressourcen auf beiden Seiten können so Synergien erzeugt und Kräfte gebündelt werden. Der Austausch kann beispielsweise zur Ideensammlung / Brainstorming für künftige Projekte oder (Mikro-)Events auf dem Puiseauxplatz genutzt werden. Zu empfehlen ist hierbei die Beteiligung der Stadtverwaltung Rodgau / der DSK als „Moderator“ der jährlichen Sitzung
(Mögliche) Zuständigkeiten	Bürgergremium, Gewerbeverein Rodgau e.V.

4. Austausch zwischen Gewerbeverein Rodgau e.V. und nicht im Verein organisierten Gewerbetreibenden Nieder-Roden

Häufigkeit des Formats	dauerhaft
Funktion und Ziele	Für zusätzliches Engagement der (noch) nicht im Gewerbeverein Rodgau e.V. organisierten privaten Gewerbetreibenden Nieder-Rodens geht der Gewerbeverein Rodgau e.V. verstärkt auf diese zu und wirbt für eine Mitgliedschaft. Ein seitens der Stadt zu implizierendes Anreiz- und Verpflichtungssystem sorgt für die nötigen Anreize für mehr Engagement durch private Akteure und baut auf sanfte Weise Druck auf. Mögliche Inhalte und Rahmenbedingungen eines Anreiz- und Verpflichtungssystems sind im Nachgang genauer ausgeführt. Zusätzlich werden die privaten Gewerbetreibenden von der Stadtverwaltung über aktuelle Ereignisse, Planungen usw. über geeignete Kommunikationskanäle informiert. Weiterhin zu empfehlen: Die Stadtverwaltung Rodgau stößt einzelne Projekte (z.B. Kernmaßnahmen s. Kapitel 6.2.1) an,

um ein Signal des Aufbruchs an die privaten Akteure zu senden.

(Mögliche) Zuständigkeiten Stadtverwaltung Rodgau, Gewerbeverein Rodgau e.V.
Gewerbetreibenden Nieder Roden

Mit Hinblick auf das künftige Miteinander zwischen Stadtverwaltung Rodgau, Gewerbeverein Rodgau e.V. und den nicht im Gewerbeverein organisierten Gewerbetreibenden können zusätzlich zum zuvor beschriebenen aufzubauenden Informationsfluss Anreiz- und Verpflichtungssysteme im Sinne eines „Gebens und Nehmens“ Entwicklungen anstoßen und auch sanften Druck aufbauen. Anreize und Verpflichtungen sind einerseits für bestehende Gewerbetreibende und andererseits für Folgenutzer, um diese vom Standort Nieder-Roden zu überzeugen, sinnvoll. Die Ausarbeitung der Details muss dabei von Stadtverwaltung und Gewerbeverein Rodgau e.V. erfolgen. Im Folgenden sind mögliche Inhalte eines solchen Systems aufgelistet:

Anreize und Verpflichtungen für Gewerbetreibende

Stadtverwaltung gibt Anreize... ▪ finanzielles Entgegenkommen bei Sondernutzungsgebühren ▪ kostenfreie Vermarktungs- und Kommunikationskanäle ▪ kostenlose Werbeanzeigen auf zu installierender digitalen Werbesäule ▪ Wenn mindestens 80% der Leitlinien eingehalten: Vermarktung als „Premium-Betrieb“ (Siegel / Logo) bei allen Vermarktungsaktionen und städtischer Homepage ▪ Betriebsberatung oder Weiterbildungsseminare (z.B. Fördermittelberatung, Digitalisierung usw.) ▪ Zugang zu einem digitalen Branchenverzeichnis Stadtverwaltung gibt Sicherheit: ▪ Unterstützung / Vermittlung bei der betrieblichen Weiterentwicklung ▪ Einzelberatung / Vermittlung von Beratungsangeboten ▪ Unterstützung bei Nachfolge	Betriebe Nieder-Rodens verpflichten sich zur Einhaltung von Leitlinien: ▪ digitale Sichtbarkeit (mit Angabe der Öffnungszeiten, Kernsortiment, Adresse) über Google My Business Eintrag oder eigenen Internetauftritt ▪ Möglichkeit zur Kartenzahlung / Mobile Payment ▪ Teilnahme an verkaufsoffenen Sonntagen / Events des Gewerbevereins / Events der Stadtverwaltung ▪ Einhaltung Gestaltungsleitfaden ▪ Einhaltung Kernöffnungszeiten (z.B. Einzelhandel: Montag bis Freitag von 10.00 bis 16.00 Uhr, samstags von 10.00 bis 13.00 Uhr; Speisegastronomie 17.00 – 20.30 Uhr)
--	--

Anreize und Verpflichtungen für Folgenutzer

Stadtverwaltung gibt Anreize bzw. senkt das Einstiegsrisiko / Fixkosten durch... ▪ Weitergabe von günstigen Mietkonditionen (nur möglich, wenn Stadt Vermieter) ▪ „Ausprobier-Angebote“ für potenzielle Folgenutzer = Pop-up-Konditionen ermöglichen und fördern ▪ Übernahme von Kosten für die Mitgliedschaft im Gewerbeverein Rodgau e.V. im ersten Jahr ▪ unentgeltliche Bereitstellung von Experten / Ansprechpartnern des Gewerbeverein Rodgau e.V.	Folgenutzer in Nieder-Roden verpflichten sich zu: ▪ Einhaltung der Leitlinien ▪ Teilnahme an einem Erstberatungsgespräch („Kennenlerngespräch“) mit der Stadtverwaltung / Wirtschaftsförderung
---	---

6.2 Maßnahmen

Für eine Umsetzung des Nutzungskonzeptes bedarf es neben den strukturellen Anpassungen vor allem an zielführenden Maßnahmen. Auf Grundlage der erarbeiteten strategischen Stoßrichtungen sind im Folgenden konkrete Maßnahmenvorschläge aufgelistet. Dabei besteht das Maßnahmenportfolio neben detailliert ausgearbeiteten „Kernmaßnahmen“ mit hoher Umsetzungspriorität, zudem aus weiteren Maßnahmen, welche zusätzliche Impulse liefern sollen (sog. Ideenspeicher). Die Kernmaßnahmen und weiteren Maßnahmen entstammen sowohl den im Projekt durchgeführten Beteiligungsformaten als auch der Fachexpertise der imakomm. Sollten für singuläre Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Umsetzungsideen oder gar Konzepte erarbeitet worden sein, eine Realisierung (bislang) aber nicht erfolgt sein, so soll die Nennung in diesem Kapitel zum erneuten Aufgreifen der Idee / des Konzeptes animieren und somit Impulsgeber zur tatsächlichen Umsetzung sein

6.2.1 Kernmaßnahmen

Zentraler Bestandteil der Umsetzung ist die Bearbeitung der pro Schwerpunkt jeweils einen als priorisiert eingestuften Kernmaßnahme. Diese wurden im Rahmen der Konzepterstellung in Bezug auf Ansatz, Ziel(e), Umsetzungsschritte, Verantwortlichkeiten, zeitlicher Horizont und mögliche Kosten genauer dargestellt.

Kernmaßnahme I.A:

Temporäre zusätzliche Begrünungselemente

Die Kernmaßnahme im Detail:

Damit der Puiseauxplatz zum Wohnzimmer wird, das zum Verweilen einlädt und als attraktiver öffentlicher Aufenthaltsbereich wahrgenommen wird, soll die Aufenthaltsqualität entsprechend angepasst und gesteigert werden. Geschaffen werden soll dies vor allem durch begrünende (mobile) Elemente, die damit gleichzeitig einen Beitrag zur Regulierung des innerstädtischen Mikroklimas leisten (Stichwort „Betonwüste Puiseauxplatz“) und damit für eine zusätzliche Aufwertung sorgen. Die Maßnahme ist mit entsprechender blauer Infrastruktur zu ergänzen (Umgestaltung der zentralen Brunnenanlage ist bereits Teil einer ersten Planskizze, die im Rahmen eines Charette-Verfahrens im Zuge des Förderprogramms entstanden ist). Da der Puiseauxplatz als zentrale Platzlage auch für Veranstaltungen und beispielsweise Wochenmarkt genutzt wird und auch in Zukunft verstärkt genutzt werden soll, sind hier vor allem auch mobile Elemente ausdrücklich denkbar. Auch die Begrünung und damit Aufwertung der Eingangsbe-
reiche zum Puiseauxplatz im Sinne der klaren Wegeführung zum Puiseauxplatz des funktions-
räumlichen Entwicklungskonzeptes sind zu empfehlen.

Ziele:

Die Begrünung durch mobile Elemente steigert zum einen die Aufenthaltsqualität am Puiseauxplatz. Zum anderen erhält diese die Möglichkeit der weiteren Nutzung als Veranstaltungsfläche. Gleichzeitig wirkt sich die Maßnahme positiv auf das Mikroklima am Puiseauxplatz aus.

Umsetzungsschritte:

1. Recherche und Vorauswahl zu möglichen Elementen
2. Auswahl von in Frage kommenden Standorten zur Installation auf dem Puiseauxplatz (auch Eingangstore und zentrale Wegeverbindungen zum Puiseauxplatz)
3. Festlegung auf Elemente (zu beachten: möglichst einheitliches Design wählen, Details können sich u.U. unterscheiden)
4. Installation der Elemente und Start der Umsetzung
5. fortlaufende Pflege

Mögliche Verantwortliche:

Stabstelle Stadtentwicklung (Dezernat I), Agentur für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing (Dezernat I)

Umsetzungshorizont:

Die Umsetzung kann mittelfristig erfolgen.

Kosten:

Diese sind abhängig von Anzahl und Größe der zu installierenden Elemente.

Kernmaßnahme II.A:

Ausweitung des gastronomischen Angebots und aktive Ansiedlungsbemühung im Bereich Restaurant

Die Kernmaßnahme im Detail:

Das Zentrum Nieder-Rodens hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung im Bereich der gastronomischen Angebote besonders im direkten Umfeld zum Puiseauxplatz erlebt. Um diese Entwicklung fortzuführen und das bestehende Angebot um einen weiteren Besuchsgrund zu ergänzen, wird mittel- bis langfristig die Ansiedlung eines Speiselokals / Restaurants am Puiseauxplatz angestrebt. Hierzu gilt es, die passende Immobilie zu identifizieren (im Sinne des funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes), diese zu mobilisieren (Ansprache Eigentümer), die nötige Infrastruktur zu schaffen bzw. hierbei durch finanzielle Anreize zu unterstützen und die aktive Betreibersuche (z.B. Vermarktung des Leerstandes durch professionelle Schaufensterbeklebung, Bieten von Anreizen für Folgenutzer (s. Kapitel 6.1) usw.) zu verfolgen bzw. zu begleiten.

Ziele:

Weitere Belebung des Puiseauxplatzes und Steigerung der Attraktivität des Angebots allgemein und des gastronomischen Angebots im Speziellen.

Umsetzungsschritte:

1. Identifikation der passenden Immobilie am Puiseauxplatz unter Berücksichtigung des funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes (wenn möglich)
2. Mobilisierung der Immobilie (hierzu Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer, Kauf der Immobilie/Beratung/Unterstützung)
3. Aktive Suche nach Betreibern (Schaufensterbeklebung, Anreize für Folgenutzer, überregionale Werbung, usw.)

Mögliche Verantwortliche:

Agentur für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing (Dezernat I), Stabstelle Stadtentwicklung (Dezernat I), Gewerbeverein Rodgau e.V.

Umsetzungshorizont:

Die Umsetzung kann mittelfristig bis langfristig erfolgen.

Kosten:

Diese sind abhängig von entsprechender Immobilie, nötigen (baulichen)Anpassungen, Vermarktungsaktivitäten usw.

Kernmaßnahme III.A:

Aufbau digitaler Kommunikationskanäle

Die Kernmaßnahme im Detail:

Um den Informationsfluss zwischen öffentlichen und privaten Akteuren, also Stadtverwaltung Rodgau und Gewerbetreibenden des Stadtteils Nieder-Roden, künftig zu gewährleisten und zu stärken, sind die dafür notwendigen digitalen Kommunikationskanäle in Form eines E-Mail-Verteilers aufzubauen. Diese „Standleitung“ dient dazu, Informationen zu laufenden Projekten oder anstehenden Veranstaltungen bzw. Events möglichst schnell und unkompliziert in Umlauf zu bringen und zusätzlich das private Engagement zu fördern. Ein solcher E-Mail-Verteiler ist fortlaufend auf Aktualität zu prüfen und entsprechend fortzuführen. Die Bemühungen der Wirtschaftsförderung und des Gewerbevereins, zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Nutzungskonzeptes, sich künftig noch enger mit den Gewerbetreibenden abzustimmen, ist zu befürworten.

Ziele:

Stärkung des Informationsflusses (Verwaltung – Gewerbetreibende) und Förderung des privaten Engagements in Nieder-Roden.

Umsetzungsschritte:

1. Auflistung aller in Nieder-Roden ansässigen Betriebe
2. Kategorisierung nach Branche, Betriebsgröße, Unternehmensstandort (z.B. Zentrum Nieder-Roden, Sonstige Lagen usw.)
3. Kontaktaufnahme mit Betrieben der Auflistung und Dokumentation der aktuellen E-Mail-Adressen
4. fortwährende Aktualisierung des Verteilers

Mögliche Verantwortliche:

Agentur für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing (Dezernat I)

Umsetzungshorizont:

Die Umsetzung kann kurzfristig erfolgen.

Kosten:

Für diese Maßnahmen entstehen nur Personalkosten.

Kernmaßnahme IV.A:

Fußgängerleitsystem durch Beschilderung und gestalterische Elemente

Die Kernmaßnahme im Detail:

Der Puiseauxplatz als zentrale Platzlage und künftiges Wohnzimmer des Zentrums Nieder-Roden ist als solches nicht flächendeckend erkennbar. Vor allem an den zentralen Zugangsbereichen und zentralen Wegeachsen („Eingangstore“) fehlen die notwendigen Informationen. Zu empfehlen ist ein einfaches Fußgängerleitsystem, das eine Beschilderung vor allem an den entsprechend vorgeschlagenen Punkten und Wegebeziehungen im funktionsräumlichen Entwicklungskonzept vorsieht. Die zentralen Wegeverbindungen und Zugangswege zum Puiseauxplatz können zusätzlich durch „verbindende Elemente“ wie beispielsweise den Weg begleitende mobile Pflanztröge, auf den Boden aufgezeichnete Fußspuren oder auch Beleuchtungselemente, aufgewertet werden und tragen zu einer intuitiven und klaren Wegeführung bei. Eine solche Wegeführung trägt zur zusätzlichen Belebung des Puiseauxplatzes bei. Auf diese Weise können auch Verbindungen zwischen einzelnen Standortlagen (z.B. Einzelhandel Frankfurter Straße / Kölner Straße – Puiseauxplatz) hergestellt und vorhandene Frequenzen genutzt werden.

Ziele:

Schaffung von zusätzlichen Besucherfrequenzen auf dem Puiseauxplatz durch klare Wegebeziehungen und gezielte Wegeführung.

Umsetzungsschritte:

1. Ausschreibung / Einholung Angebot eines Fußgängerleitsystems im Sinne des funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes
2. Prüfung Angebot und nötige Anpassungen
3. Beschluss durch politisches Gremium
4. Start der Umsetzung

Mögliche Verantwortliche:

Stabsstelle Stadtentwicklung (Dezernat I)

Umsetzungshorizont:

Die Umsetzung kann mittelfristig erfolgen.

Kosten:

Der Kostenrahmen setzt sich je nach Bedarf fest. Es ist von Kosten in einem mittleren Investitionsrahmen (20.000 bis 100.000 €) auszugehen.

6.2.2 Weitere Maßnahmen

Zusätzlich zu den näher beschriebenen Kernmaßnahmen mit hoher Umsetzungspriorität ergeben sich im Rahmen der Konzepterstellung auf Basis der durchgeführten Analyse und der hieraus abgeleiteten strategischen Stoßrichtungen weitere Maßnahmen. Diese sind in folgenden Übersichten dargestellt und beinhalten neben dem (Arbeits-)Titel und einer kurze Beschreibung des jeweiligen Maßnahmenansatzes auch eine Zuordnung zu den entsprechenden Zielen.

Grafik: Maßnahmenspeicher Strategische Stoßrichtung I

Schwerpunkt	Titel	Kurzbeschreibung	Ziele
I. Wohnzimmer Puisseauxplatz	I.A Temporäre zusätzliche Begrünungselemente	Für mehr Aufenthaltsqualität muss das Zentrum auch grün werden. Für schnell sichtbare Ergebnisse eignen sich temporäre Begrünungselemente auf dem Puiseauxplatz selbst und den Eingangsbereichen zum Puiseauxplatz. Zusätzlich denkbar: Begrünungsaktionen mit Schulen und Bürgern.	I.1, I.2, I.3
	I.B öffentliche und einheitliche Sitzgelegenheiten	Um die Attraktivität allgemein und besonders für die beschriebenen Zielgruppen zu erhöhen und positive Effekte im Bezug auf die Aufenthaltsdauer zu erzielen, werden öffentliche, einheitliche und moderne Sitzgelegenheiten im Zentrum geschaffen. Hierbei ist der Aspekt Beschattung (z.B. durch ein Sonnensegel) zu berücksichtigen.	I.1, I.2
	I.C Mobile, multifunktionale Eventbühne	Für die Bespielung des Puiseauxplatzes bzw. des Wohnzimmers wird eine mobile und multifunktional einsetzbare Eventbühne angeschafft. Diese kann für zukünftige Mikro- und Makro-Events am Puiseauxplatz verwendet werden.	I.1, I.3
	I.D Verortung weiterer Wasserspiele bzw. blauer Infrastruktur allgemein	Nicht nur vor dem Hintergrund eines klimaresilienten Zentrums, sondern auch für zusätzliche Besuchsgründe wird zusätzliche blaue Infrastruktur benötigt. Denkbar ist beispielsweise eine ebenerdige „Wasserfontänenfläche“ als Ersatz für den aktuellen zentralen Brunnen oder ein Trinkwasserbrunnen.	I.1, I.2
	I.E Treffpunkt für Jugendliche am Puiseauxplatz	Im Zentrum Nieder-Rodens wird ein Treffpunkt für Jugendliche eingerichtet (vorzugsweise im Sozialzentrum), an denen Treffen ungezwungen und ungestört stattfinden können, kein Konsum- und Programmzwang besteht und ein gewisser Lärmpegel toleriert wird. Planungen sind mit der Evangelischen Kirchengemeinde abzustimmen (hier sind erste Planungen in Richtung Jugendarbeit vorhanden).	I.1
	I.F Zusätzliche Spielgeräte / Anziehungspunkte für Kinder	Neben den bestehenden konsumfreien Angeboten auf dem Puiseauxplatz sollen zusätzliche kindgerechte Spielgeräte auf der zentralen Platzlage integriert werden	I.1, I.2
	I.G Dauerhafte Begrünungselemente und Entsiegelungsflächen	Zusätzlich zu schnell sichtbaren (mobilen) Begrünungselementen soll auch eine dauerhafte Begrünung des Puiseauxplatzes erfolgen. Bereiche mit bereits bestehendem Baumbestand werden entsiegelt und erhöhen mit entsprechenden Grün- und Blühflächen die Aufenthaltsqualität und wirken sich positiv auf das Mikro-Klima aus.	I.1

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Maßnahmenspeicher Strategische Stoßrichtung II

Schwerpunkt	Titel	Kurzbeschreibung	Ziele
II. Gastronomie, Gesundheit & Soziales	II.A Entwicklung und Umsetzung eines Anreiz- und Verpflichtungssystems für bestehenden Gastronomen, Dienstleister und Folgenutzer	Anreize und Verpflichtungen (finanziell und nicht-finanziell) seitens der Stadt Rodgau erhöhen einerseits die Qualität des bestehenden Angebots und die Attraktivität für mögliche Ansiedlungen. Einzelheiten sind mit den Akteuren und dem Gewerbeverein Rodgau e.V. zu erarbeiten.	B1, B2
	II.B Ausweitung des gastronomischen Angebots und aktive Ansiedlungsbemühung im Bereich Restaurant	Besonderes Potenzial für Nieder-Roden besteht im Bereich Restaurant bzw. Speisewirtschaft. Hier gilt es aktiv auf Betreiber zuzugehen und Anreize für eine mögliche Ansiedlung zu setzen. Auch der Austausch mit Immobilieneigentümern und die Prüfung möglicher Immobilien ist anzugehen.	B1
	II.C Stammtische zur brancheninternen Vernetzung in Nieder-Roden	Für die stärkere Vernetzung der Gastronomen und Dienstleister in Nieder-Roden werden brancheninterne Stammtische „Gesundheitsstammtisch“, „Gastrostammtisch“ etabliert.	B1, B2
	II.D Einführung Gutschein „2G“ (Gutschein für Gastronomie und Gesundheit)	Um den Gastro- und Gesundheitsstandort weiter zu stärken, wird die Einführung eines Gutscheins für alle Gastronomiebetriebe bzw. Betriebe im Bereich Gesundheit und Soziales eingeführt. Alternativ: Weiterentwicklung des bestehenden Einkaufsgutscheins des Gewerbevereins in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung.	B1, B2
	II.E Erweiterung Außengastronomieflächen	Die Verwaltung prüft, ob und inwiefern die Ausweitung der Außengastronomieflächen am Puiseauxplatz möglich ist und geht in einem weiteren Schritt in den Austausch mit den Gastronomen.	B1

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Maßnahmenspeicher Strategische Stoßrichtung III

Schwerpunkt	Titel	Kurzbeschreibung	Ziele
III. Handel bewahren	III.A Aufbau digitaler Kommunikationskanäle	Ein E-Mail-Verteiler zu Nieder-Rodener Betrieben befindet sich aktuell bereits im Aufbau. Dieser wird zur „Standleitung“ nach Nieder-Roden. Denkbar ist auch ein Newsletter-Ansatz: Betriebe erhalten regelmäßig neueste Informationen.	C1
	III.B Entwicklung und Umsetzung eines Anreiz- und Verpflichtungssystems für bestehenden Händler, und Folgenutzer	Anreize und Verpflichtungen (finanziell und nicht-finanziell) seitens der Stadt Rodgau erhöhen einerseits die Qualität des bestehenden Angebots und die Attraktivität für mögliche Ansiedlungen. Einzelheiten sind mit den Akteuren und dem Gewerbeverein Rodgau e.V. zu erarbeiten.	C1, C2
	III.C Gemeinsame Werbeplattform Digitale Sichtbarkeit	Die bestehenden Betriebe erhalten eine digitale Werbeplattform und treten gemeinsam als Händler vom Puiseauxplatz oder Händler aus Nieder-Roden nach außen auf.	C2
	III.D Aktives Nutzungsmanagement	Ein aktives Nutzungsmanagement stärkt die Betriebe im Zentrum Nieder-Roden, berät, unterstützt und vermittelt an zuständige Stellen. Bei der Weitervermietung von Immobilien unterstützt und steuert die Wirtschaftsförderung im Sinne des FEK.	C1, C2
	III.E Geschenkegutschein (Kombination mit bestehendem System oder BIV	Um die bestehenden Betriebe zu stärken, sollen noch mehr Betriebe in Nieder-Roden für den bestehen Rodgauer Einkaufsgutschein gewonnen werden.	C1, C2
	III.F Ausweitung des Wochenmarktes	Es wird geprüft, ob das Angebot des Wochenmarktes noch attraktiver gestaltet werden kann. Die Prüfung beinhaltet die Aspekte Ausweitung der Öffnungszeiten und erweitertes Angebot durch zusätzliche Marktbeschicker.	C1, C2

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Grafik: Maßnahmenspeicher Strategische Stoßrichtung IV

Schwerpunkt	Titel	Kurzbeschreibung	Ziele
IV. Handel bewahren	IV.A Fußgängerleitsystem durch Beschilderung und gestalterische Elemente	Die fußläufigen Verbindungen zum Puiseauxplatz werden durch einfache Beschilderung verdeutlicht. Zudem können die Verbindungen durch Beleuchtungselemente weiter gestärkt werden.	D1
	IV.B Luftraumbespielung	Wegeverbindungen werden durch Luftraumbespielung (z.B. Schirm, Blumen usw.) deutlich. Diese Bespielung kann saisonal variieren und sich auf die Hauptwegeachsen der unteren und oberen Markstraße beschränken.	D1
	IV.C Ausbau Fahrradinfrastruktur	Um die Erreichbarkeit zukunftsfähig aufzustellen werden am Puiseauxplatz zusätzliche und vor allem sichere Abstellmöglichkeiten eingerichtet. Zusätzlich werden die bestehenden Radwege in Nieder-Roden sicher und kundenfreundlich gestaltet (klare Wegeführung, Trennung Fuß- und Radweg, Beleuchtung usw.).	D1
	IV.D Einführung Parkleitsystem	Ein einfaches Parkleitsystem (Richtungen zum nächsten Parkplatz) rund um den Puiseauxplatz erhöht die Erreichbarkeit des Zentrums.	D2
	IV.E Aufwertung der Eingangsbereiche zum Puiseauxplatz	Für eine stärkere Sichtbarkeit des Puiseauxplatzes selbst werden die Eingangsbereiche an den zentralen Wegeachsen zum/vom Puiseauxplatz kenntlich gemacht. Es wird deutlich „Hier beginnt das Zentrum“ oder „Sie sind jetzt im Wohnzimmer“.	D1

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

7 Anhang

7.1 Details zur Nachfragesituation im Einzelhandel

Grafik: Aktuelle Kaufkraft für den Einzelhandelsstandort Stadt Nieder-Roden

Warengruppe	Kaufkraft Nieder-Roden in Mio. € pro Jahr	Warengruppe	Kaufkraft Nieder-Roden in Mio. € pro Jahr
Sortiment		Sortiment	
kurzfristiger Bedarfsbereich		langfristiger Bedarfsbereich	
Nahrungs- und Genussmittel	46,9	Elektrowaren	11,4
Gesundheit / Körperpflege ²⁶	8,6	Weißer Ware ²⁷ , Lampen	4,7
Blumen / Zoologischer Bedarf	1,7	Braune Ware ²⁸ , sonstige ²⁹	6,7
Blumen	0,6	Hausrat / Einrichtungsbedarf	10,6
zoologischer Bedarf	1,1	Haushaltswaren / GPK ³⁰	1,7
mittelfristiger Bedarfsbereich		Möbel	6,5
Bücher / PBS / Spielwaren	7,3	Haus- und Heimtextilien	2,3
Bücher / Zeitschriften	3,9	Sonstiger Einzelhandel	11,9
PBS ³¹	0,8	Bau- und Heimwerkerbedarf	5,1
Spielwaren	1,4	Gartenbedarf	2,3
Hobby ³²	1,3	Optik / Akustik	1,3
Bekleidung / Schuhe / Sport	9,0	Uhren / Schmuck	1,2
Bekleidung	6,3	Fahrrad und Zubehör	0,9
Schuhe / Lederwaren	1,4	sonstige Sortimente ³³	1,1
Sportbekleidung / -artikel	1,3		
Einzelhandel insgesamt			107,4
Non-Food			60,5
Hinweis: Ungefähre Angaben, etwaige Abweichungen durch Rundungen			

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Eigene Berechnung

²⁶ Gesundheit / Körperpflege: Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Wasch- und Putzmittel, frei verkäufliche medizinische und orthopädische Artikel

²⁷ Weißer Ware: Elektrohaushaltsgeräte

²⁸ Braune Ware: Unterhaltungselektronik, elektronische Medien

²⁹ sonstige Elektrowaren: Informationstechnologie / Telekommunikation / Foto

³⁰ GPK: Glas / Porzellan / Keramik

³¹ PBS: Papier / Bürobbedarf / Schreibwaren

³² Hobby: Bastelware. Wolle, Handarbeiten, Musikinstrumente, Briefmarken etc.

³³ sonstige Sortimente: Autozubehör, Waffen-/Jagdbedarf, Kinderautositze, Erotikartikel etc.

7.2 Details zur Einzelhandelsprognose

Hinweise zur Vorgehensweise der Prognoseberechnungen

Die Prognose der künftigen Einzelhandelsentwicklung ist schwierig, da die Entwicklung zahlreiche Einflussfaktoren berücksichtigt und deren künftiges, sehr komplexes Zusammenspiel abgeschätzt werden muss. Um die künftige Nachfragesituation wie auch die künftige Angebotssituation eines Einzelhandelsstandortes abschätzen zu können, sind v.a. folgende Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

- Entwicklung der Einwohnerzahlen im Marktgebiet und im Prognosezeitraum,
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf im Marktgebiet,
- Entwicklung der Kaufkraftbindungsquoten des betrachteten Standortes,
- Entwicklung der Marktanteile des Onlinehandels differenziert nach unterschiedlichen Sortimenten.

Für eine möglichst realitätsnahe Abschätzung der Einzelhandelsentwicklung werden für die genannten Einflussfaktoren unterschiedliche Annahmen getroffen und in Szenarien der Einzelhandelsentwicklung zusammengefasst.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Online-Handel eine wesentliche Bedeutung bei den zu Verfügung stehenden Potenzialen spielen kann. Bereits jetzt vereint der Online- und Versandhandel einen erheblichen Kaufkraftanteil auf sich, der natürlich zwischen den einzelnen Sortimenten stark variiert (sehr hohe Werte in Bereich Elektrowaren, aber auch Bücher und Zeitschriften). Nach aktuellen Studien (z.B. EHI) wird dieser Wert auch in den kommenden Jahren noch weiter steigen und so auch die weitere Erhöhung der Marktanteile des Handels vor Ort weiter erschweren. Es gilt umso mehr für den stationären Handel sich zu positionieren, und so seine Position auch gegenüber neuen Handelsformen zu wahren. Da es sich auch bei der Ausweitung des Online-Handels nur um Prognosewerte handeln kann, werden im Folgenden unterschiedliche Szenarien gerechnet, die verschiedene Wachstumsszenarien auch für diese „Stellschraube“ einbeziehen.

PrognosedatenDifferenzierte Annahmen in der Prognose nach **Szenarien****Grafik: Szenarien der Prognoseberechnungen**

Szenarien	<u>Szenario 1:</u> pessimistisches Szenario	<u>Szenario 2:</u> realistisches Szenario	<u>Szenario 3:</u> Wachstums- Szenario
Bevölkerungsentwicklung* Nieder-Roden Marktgebiet	+1,0% +1,0%	+1,0% +1,0%	+1,0% +1,0%
Kaufkraftentwicklung pro Jahr	±0%	+0,25%	+0,25%
Verfügbare Kaufkraft im Vergleich zu heute (Nieder-Roden Marktgebiet)	101% 101%	103% 103%	103% 103%
tatsächlich verfügbare Kaufkraft im Vergleich zu heute (Nieder-Roden Marktgebiet) = Entwicklung der Marktanteile des Online-Handels	92% 92% starkes Wachstum Online-Handel	96% 98% starkes Wachstum Online-Handel	98% 98% starkes Wachstum Online-Handel
Erhöhung der stationären Bindungsquoten (Durchschnittswert über alle Sortimente, in den Berechnungen erfolgt eine Einzelfallbewertung pro Sortiment)	+12%	+12%	+11%
Erhöhung der Marktanteile im Marktgebiet in Relation zur tatsächlich verfügbaren Kaufkraft = stärkere Marktdurchdringung (Durchschnittswert über alle Sortimente, in den Berechnungen erfolgt eine Einzelfallbewertung pro Sortiment)	+3%	--	--
Erhöhung der Marktanteile im Umland = Erweiterung des Marktgebietes bzw. stärkere Marktdurchdringung im Umland	--	--	--
Erhöhung: -- = nicht möglich / + = geringfügig / ++ = möglich / +++ = erheblich			
*) Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, 2023, Wohnbevölkerungstatistik der Stadt Rodgau, differenziert nach einzelnen Stadtteilen und der Stadt Rodgau gesamt. Berechnungen auf Basis eines Wachstums von +1,0% Wohnbevölkerung.			

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Fazit: Um verschiedene mögliche Entwicklungsszenarien aufzuzeigen, ergeben sich auch unterschiedliche Prognosewerte für den zukünftigen Flächenbedarf. Wir halten **Szenario 2** für realistisch. Dass die hierbei getroffenen Annahmen noch übertroffen werden können, ist möglich, allerdings mit erheblichen Anstrengungen verbunden.

Quantitative Ansiedlungspotenziale

Anhand der getroffenen Annahmen und Szenarien wird es nun möglich, die **Entwicklung des Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe insgesamt** bis zum Jahr 2030 in verschiedenen Szenarien zu prognostizieren. Es ist zu berücksichtigen, dass für Szenario 1 sich ein Wert ergibt, der die pessimistische Entwicklung bei einem starken Wachstum des Online-Handels wiedergibt. Für die beiden Szenarien 2 und 3 ergibt sich hingegen ein „Korridor“ je nach Bevölkerungsentwicklung für die Umsatzsituation im Jahr 2030.

Grafik: Umsatzpotenzial nach Warengruppen / Sortimenten

Warengruppe / Sortimente	Szenarien 1-3	Warengruppe / Sortiment	Szenarien 1-3
Kurzfristiger Bedarfsbereich		Langfristiger Bedarfsbereich	
Nahrungs- und Genussmittel	0-1,9	Weißer Ware ³⁴ , Lampen	2-2,4
Gesundheit / Körperpflege ³⁵	0-0,3	Braune Ware ³⁶ , sonstige ³⁷	0,9-1,1
Blumen	0-0,1	Haushaltswaren / GPK ³⁸	1,1-1,3
zoologischer Bedarf	0-0,1	Möbel	2,6-3
Mittelfristiger Bedarfsbereich		Haus- und Heimtextilien	0-0
Bücher / Zeitschriften	0,4-0,4	Bau- und Heimwerkerbedarf	1,8-2,1
PBS ³⁹	0-0	Gartenbedarf	0,8-0,8
Spielwaren	0-0	Optik / Akustik	3,8-4,1
Hobby ⁴⁰	0-0	Uhren / Schmuck	2,3-2,5
Bekleidung	0,4-0,4	Fahrrad und Zubehör	0,9-0,9
Schuhe / Lederwaren	0,3-0,5	sonstige Sortimente ⁴¹	0-0
Sportbekleidung / -artikel	0-0		

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, eigene Berechnungen, ungefähre Angaben, etwaige Abweichungen bei Aufsummierung einzelner Werte durch Rundungen möglich.

³⁴ Weißer Ware: Elektrohaushaltsgeräte

³⁵ Gesundheit / Körperpflege: Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Wasch- und Putzmittel, frei verkäufliche medizinische und orthopädische Artikel

³⁶ Braune Ware: Unterhaltungselektronik, elektronische Medien

³⁷ sonstige Elektrowaren: Informationstechnologie / Telekommunikation / Foto

³⁸ GPK: Glas / Porzellan / Keramik

³⁹ PBS: Papier / Bürobbedarf / Schreibwaren

⁴⁰ Hobby: Bastelware, Wolle, Handarbeiten, Musikinstrumente, Briefmarken etc.

⁴¹ sonstige Sortimente: Autozubehör, Waffen-/Jagdbedarf, Kinderautositze, Erotikartikel etc.

Die prognostizierte Umsatzausweitung hat u.a. Auswirkungen auf den künftigen Flächenbedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen am Standort. Für die Abschätzung des künftigen, zusätzlichen Bedarfs an Einzelhandelsflächen wurden durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivitäten⁴² nach Sortimenten zugrunde gelegt:

Der zusätzliche Bedarf an Einzelhandelsflächen errechnet sich dann aus einer Bewertung des zusätzlichen Einzelhandelsumsatzes bis zum Jahr 2030 anhand durchschnittlicher Flächenproduktivitäten. Wichtig: Die **zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale** aus den **Szenarien 1, 2 und 3** beziffert die Einzelhandelsfläche, die **ohne spürbare Umsatzumverteilungen zu bestehenden Anbietern** theoretisch realisiert werden könnte.

⁴² Quellen: Branchenübliche Werte u.a. laut BBE: Struktur und Marktdaten, Handelsjournal factbook, Institut für Handelsforschung, EHI: handelsdaten.de, 2022/23.

7.3 Details zur Potenzialbewertung Dienstleistung und Gastronomie

Hinweis zur Methodik: Die Erfassung erfolgte durch Abgleich von Daten des Gewerbeverzeichnisses – etwaige Unschärfen sind damit grundsätzlich nicht auszuschließen – Grundsatzaussagen zu Bedarfen lassen sich aber dennoch ableiten.

Grafik: Ausstattungskennziffern im Detail

Vergleichskommunen: 17.500 - 25.000 Einwohner	Anzahl Betriebseinheiten pro 10.000 Einwohner	
Hinweis: Erfassung nach Branchenbuch (= Näherungswerte)	Ø	Nieder-Roden
(Finanz-, Immobilien-) Beratung	16,8	7,5
Finanzen (Banken inkl. Bausparkassen)	5,4	1,3
Versicherung	9,4	4,4
Makler	2,0	1,9
Kreativbranche	13,1	5,6
Fotograf	2,4	1,9
Grafikdesign, Werbeagentur	7,5	1,9
Kunst, Malerei, Atelier (keine Galerie)	2,5	1,9
körpernahe Dienstleistungen	17,9	16,9
Friseur	7,5	8,8
Kosmetikstudio, Nagelstudio	10,0	7,5
Sonnenstudio, Tattoo Studio	0,5	0,6
endkundenorientierte Dienstleistungen	9,7	10,0
Reisebüro	2,6	3,8
Textil-Reinigung, Waschsalon	1,0	0,6
Copy Shop, Refill-Station, Textil-Druck	1,2	1,9
Änderungsschneiderei	1,2	1,3
Schuh-/Schlüsseldienst	0,4	0,6
(Tele-)Kommunikationsdienstleister (auch Handyreparatur)	3,3	1,9
(Fort-)Bildung / Schuldienstleister (Fahrschule, Nachhilfe, private Musikschule)	5,2	2,5
Ärzte	14,1	10,0
Gesundheitsdienstleister	17,8	11,3
Physiotherapie, Krankengymnastik	4,4	1,3
Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktik, Osteopathie	11,7	6,3

Massagepraxis (v.a. Wellness, z.B. Thaimassage etc.)	1,8	3,8
---	-----	-----

dunkelblau = Potenziale vorhanden, blau = Ergänzungen noch möglich

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Vergleichskommunen: 17.500 - 25.000 Einwohner	Anzahl Betriebseinheiten pro 10.000 Einwohner	
<i>Hinweis: Erfassung nach Branchenbuch (= Näherungswerte)</i>	Ø	Nieder-Roden
Büroflächen	42,7	13,1
Rechtsanwalt, Notar	3,5	1,3
Steuerberatung	5,4	0,6
Architekt, Ingenieur	12,7	2,5
EDV, IT	7,8	2,5
Unternehmensberatung / Coaching	5,1	2,5
Hausverwaltung / Grundstücksservice	7,8	3,1
Jobdienstleister (nicht öffentlich, z.B. Zeitarbeitsfirmen)	0,1	0,0

Freizeit & Sport	4,4	5,0
Fitness-Studio, Sportstudio, sonstige Sporteinrichtung (Boxen, Aerobic, Pilates etc., keine Sportvereine)	2,0	2,5
private Freizeiteinrichtung (Kegel- / Bowling-Center, Billard, Escape-Room, Tanzstudio etc.)	1,5	0,6
Kino	0,1	0,0
Vergnügungsstätten (Internet-/Telecafé, Callshop, Spielhalle / Casino, Wettbüro)	0,8	1,9

Gastronomie	23,9	27,5
Restaurant, Gasthof	14,5	7,5
Systemgastronomie (z. B. Aposto, Vapiano, McDonalds, Burger King, Subway)	0,1	0,6
Imbiss, Lieferservice (z.B. Dönerbude, Currywurstbude, Pizzalieferservice etc.)	4,1	6,3
Café	3,9	7,5
Kneipe, Bar, Café mit Barbetrieb	1,2	5,6

Übernachtungseinrichtungen	5,6	3,1
Hotel, Hostel, Pension	4,1	1,3
Ferienwohnung, Boarding House	1,5	1,9

dunkelblau = Potenziale vorhanden, blau = Ergänzungen noch möglich

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

AUFTRAGGEBERIN:

Stadt Rodgau

Stabstelle Stadtentwicklung

Hintergasse 15

63110 Rodgau

AUFTRAGNEHMERIN UND VERFASSERIN:

imakomm AKADEMIE GmbH

Institut für Marketing und Kommunalentwicklung

Ulmer Straße 130

73431 Aalen

Telefon: 07361 52829-0

E-Mail: info@imakomm-akademie.de

PROJEKTLEITUNG:

Dr. Christian Eckert

Felix Ziegler, B.Sc.

Stand: Oktober 2023



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh