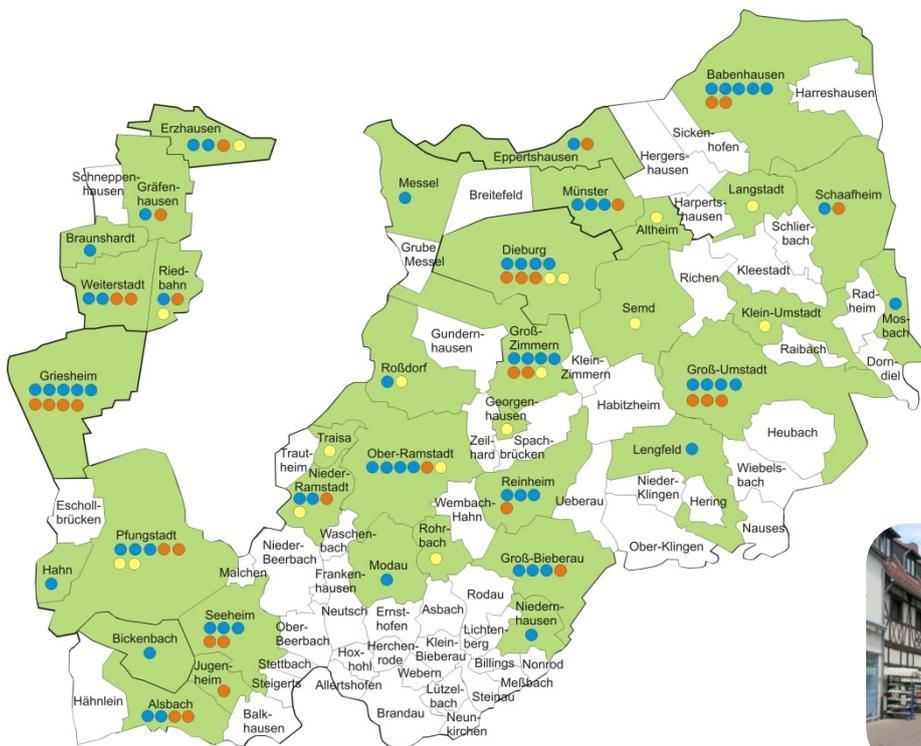


# Einzelhandel 2017 im Landkreis Darmstadt-Dieburg

## Versorgungssituation und Veränderungen seit 2012



Herausgeber:  
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
Jägertorstraße 207  
64289 Darmstadt  
Fachbereich 210 Konzernsteuerung  
210.3 Kreisentwicklung, Statistik

Bildnachweis:  
Landkreis Darmstadt-Dieburg, FB 210 Konzernsteuerung

Weitere Statistiken können bei Dr. Tamara Eschler  
(06151 / 881-1017; [Kreisstatistik@ladadi.de](mailto:Kreisstatistik@ladadi.de)) angefragt werden.

Darmstadt, im August 2018



## Vorwort

Der Einzelhandel im Landkreis Darmstadt-Dieburg verändert sich ständig. Neue Geschäfte eröffnen, andere ziehen um oder schließen für immer. Die Veränderungen werden dabei meistens nur punktuell von den Menschen wahrgenommen, die vor Ort in diesen Geschäften einkaufen. Doch wie verändert sich die Struktur des Einzelhandels im Landkreis insgesamt?

Um das herauszufinden wurden bereits in den Jahren 2007 und 2012 Untersuchungen zum bestehenden Einzelhandel im Landkreis durchgeführt. Um die Veränderungen in allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden kontinuierlich zu dokumentieren, fand im Jahr 2017 eine erneute Kartierung des Einzelhandels statt. Diesmal standen die Entwicklungen in den Ortsmitten und die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung im Mittelpunkt der Analyse.

Der Trend zur Ansiedelung von Lebensmittelmärkten und großen Fachmärkten an den Ortsrändern ist weiterhin erkennbar. Die Kundschaft hat sich an den Einkauf mit dem Auto gewöhnt und nutzt zusätzlich den bequemen Einkauf im Internet. Diese Entwicklungen erschweren die Bedingungen für kleine, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe in den Ortsmitten, was dort durch Fluktuation und Leerstände sichtbar wird.

In den kleinen Geschäften in den Ortsmitten findet eine individuelle Beratung durch Verkaufspersonal statt, das seine Kundschaft teilweise schon seit Jahrzehnten persönlich begleitet. Die entscheidende Bedeutung der innerörtlichen Geschäfte liegt aber in ihrer Funktion als sozialer Treffpunkt der vor Ort lebenden Menschen.

In der durch die demografische Entwicklung immer älter werdenden Gesellschaft, gewinnt die Versorgung vor Ort zunehmend an Bedeutung. Vor allem viele ältere Menschen sind auf die Existenz von Lebensmittelgeschäften vor Ort angewiesen, die möglichst gut zu Fuß erreichbar sind.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Klaus Peter Schellhaas'. The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Klaus Peter Schellhaas  
Landrat

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Methodik und Definitionen	6
3.	Trends der Einzelhandelsentwicklung von 2012 bis 2017	11
4.	Veränderungen in den Ortsmitten	16
	Alsbach-Hähnlein	18
	Babenhausen	21
	Bickenbach	25
	Dieburg	27
	Eppertshausen	30
	Erzhausen	33
	Fischbachtal	37
	Griesheim	40
	Groß-Bieberau	43
	Groß-Umstadt	47
	Groß-Zimmern	50
	Messel	52
	Modautal	55
	Mühltal	58
	Münster	61
	Ober-Ramstadt	65
	Otzberg	68
	Pfungstadt	70
	Reinheim	74
	Roßdorf	77
	Schaafheim	80
	Seeheim-Jugenheim	83
	Weiterstadt	87
5.	Veränderungen bei den Fachmärkten	90
6.	Lebensmittelversorgung	100
7.	Versorgung mit Apotheken	122
8.	Fazit	124
	Verzeichnisse	127

# 1. Einleitung

Das Ziel der vorliegenden Studie ist es, einen Überblick über die Veränderungen der Einzelhandelsversorgung im Landkreis Darmstadt-Dieburg zu geben. Dazu wurden die im Jahr 2012 aufgenommenen Einzelhandelsgeschäfte in den einzelnen Städten und Gemeinden mit dem Bestand im Jahr 2017 verglichen. Es fand dabei allerdings keine Komplettkartierung statt, sondern es wurde eine Auswahl getroffen, die die Ortsmitten, die Lebensmittelversorgung aller Ortsteile und die großen Agglomerationen am Rand der Mittelzentren in den Mittelpunkt stellt.

Diese Teilerhebung bietet dennoch einen guten Überblick über die Entwicklungen des Einzelhandels in den Städten und Gemeinden im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Der Untersuchung liegen folgende Fragestellungen zugrunde:

- Sind die Einzelhandelsbestände in den letzten fünf Jahren in den Ortsmitten zurückgegangen?
- Haben sich in den Ortsmitten Veränderungen in der Branchenzusammensetzung ergeben?
- Sind neue Einzelhandelsmärkte mit mittleren und großen Verkaufsflächen hinzugekommen?
- Wie verteilen sich die Lebensmittelmärkte im Landkreis?
- Aus welchen Bereichen der größeren Ortsteile ist kein Lebensmittelmarkt fußläufig zu erreichen?
- Wie gut sind die kleineren Ortsteile mit Lebensmittelgeschäften versorgt?
- Wie gut ist die Versorgung der Städte und Gemeinden mit Apotheken?

In Kapitel 2 wird die Methodik vorgestellt und es folgen einige Begriffserklärungen, die zum Verständnis der weiteren Ausführungen hilfreich sind. Kapitel 3 fasst die wesentlichen bei der Kartierung beobachteten Trends in der Entwicklung des Einzelhandels zusammen.

Kapitel 4 beschreibt und analysiert den Einzelhandelsbestand in den Ortsmitten der einzelnen Kommunen. Hierfür werden die Karten der Jahre 2012 und 2017 dargestellt, sodass die Veränderungen direkt sichtbar werden. Kapitel 5 beschreibt die Veränderungen bei den vorhandenen Fachmärkten und stellt hierzu ausschnittsweise die Karten der größeren Einzelhandelsagglomerationen der Mittelzentren aus den Jahren 2012 und 2017 gegenüber.

Die Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften im Landkreis ist Inhalt des Kapitels 6. Dort wird einerseits die Versorgung aller Ortsteile untersucht und andererseits in den größeren Ortsteilen die fußläufige Erreichbarkeit der größeren Lebensmittelmärkte betrachtet. Da nicht nur Lebensmittel, sondern auch die Gesundheitsversorgung eine Grundlage für die Lebensqualität vor Ort ist, wird in Kapitel 7 die räumliche Verteilung der Apotheken im Landkreis analysiert. Abschließend fasst Kapitel 8 die Kernergebnisse kurz zusammen.

## 2. Methodik und Definitionen

Die Methodik der Datenerfassung orientierte sich an den beiden im Jahr 2007 und 2012 durchgeführten Bestandsanalysen. Als Grundlage für die Datenerfassung wurde eine Kartierung vor Ort ausgewählt. Diese Methode sorgte durch die gleichartige Behandlung aller Städte und Gemeinden und durch das gleiche Vorgehen wie bei den anderen beiden Erhebungen für die größtmögliche Vergleichbarkeit.

Für die Teilkartierung des Einzelhandelsbestandes wurden die Ortskerne aller 23 Städte und Gemeinden des Landkreises befahren und teilweise zu Fuß begangen. Die Kartierung erfolgte im Zeitraum von Juni bis August 2017, die erfassten Daten sind daher eine Momentaufnahme aus dem Sommer 2017. Im Einzelhandel herrscht eine starke Fluktuation, daher werden sich die Bestände in vielen Kommunen mit Erscheinen dieser Veröffentlichung wieder etwas verändert haben. Dennoch bietet sich die Möglichkeit, den Einzelhandelsbestand an einem Stichtag für jede Kommune zu beschreiben und zu analysieren.

Bei der Kartierung des Einzelhandels wurden die vorgefundenen Geschäfte mit Adresse, Name des Geschäftes und überwiegendem Sortiment in Listen eingetragen. Hinzu kam eine grobe Einschätzung der Verkaufsflächengröße in die Klassen großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup>, mittlere bis große Verkaufsflächen zwischen 300 und 800 m<sup>2</sup> und kleine bis mittlere Verkaufsflächen unter 300 m<sup>2</sup>.

Bei der Kartierung wurde nicht nur der Einzelhandel in die Listen aufgenommen. Zusätzlich fanden auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen Berücksichtigung. Hierzu wurden Gastronomiebetriebe, Dienstleistungen aus dem Bereich Körper und Wellness sowie Post- oder Bank-Filialen gezählt.

Außer Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen erfasste die Kartierung auch leerstehende Ladengeschäfte. Ein Eintrag als Leerstand setzte voraus, dass die Fläche sichtbar noch keiner anderen Nutzung (z.B. Wohnen, Lagerung) diene. Auch Leerstände in sehr verfallenen Gebäuden, die nicht nutzbar schienen, wurden nicht mit kartiert. Zu beachten ist hierbei, dass durch den bereits weiter zurückliegenden Zeitpunkt der Kartierungen vermutlich in einigen Fällen inzwischen Nachnutzungen eingetreten sind. An anderer Stelle sind wahrscheinlich neue Leerstände entstanden.

Für die Erfassung der vorhandenen Lebensmittelmärkte auf der gesamten Fläche des Landkreises wurde auf eine Onlinerecherche zurückgegriffen. Hierzu erfolgte auf den Internetseiten der Handelsketten eine Filialsuche. Ergänzt wurde sie vor Ort durch Prüfung von im Jahr 2012 aufgenommenen Standorten, die nicht im Internet sicher bestätigt werden konnten. Bei Neueröffnungen und Schließungen wurden zusätzlich Informationen aus Zeitungsartikeln mit verwertet. Für die Feststellung der Apotheken-Standorte in den Städten und Gemeinden wurde ebenfalls eine Internetrecherche durchgeführt.

In vielen Supermärkten, Verbrauchermärkten oder SB-Warenhäusern (hierzu Ausführung bei den Begriffserklärungen) waren weitere Geschäfte eigenständiger Händler vorhanden. In den wenigen im Landkreis vorhandenen SB-Warenhäusern fanden alle weiteren Geschäfte in der Kartierung Berücksichtigung, da dort auch größere eigenständige Ladengeschäfte im Eingangsbereich vorhanden sind. In allen anderen Typen von Lebensmittelmärkten wurden zusätzliche Geschäfte nur dann aufgenommen, wenn sie einen eigenen Zugang von außen hatten.

## Begriffserklärungen und Definitionen

### Einzelhandel

Als Einzelhandel werden bei der vorliegenden Analyse Geschäfte verstanden, die Waren an private Haushalte, also direkt an die Endverbraucher verkaufen. Aufgenommen wurde daher nur Einzelhandel mit einem Ladengeschäft an einem festen Standort. Nicht zum Einzelhandel hinzugerechnet werden Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Eine Ausnahme bilden hierbei Handwerksbetriebe wie z.B. Sanitärfirmen oder Schlossereien, die in ihren Schaufenstern Produkte zum Verkauf anbieten.

### Einzelhandelsnahe Dienstleistung

Für Dienstleistungsbetriebe, bei denen teilweise auch Waren verkauft werden, wird der Begriff der „einzelhandelsnahen Dienstleistungen“ verwendet. Beispiele hierfür sind Friseure oder Kosmetikstudios, bei denen teils ergänzend zur Dienstleistung oder auch ohne Inanspruchnahme der Dienstleistung Pflegeprodukte oder Accessoires gekauft werden können. Ein anderes Beispiel sind Gastronomiebetriebe. Dort wird dem Gast zwar eine Dienstleistung geboten, er erwirbt aber gleichzeitig auch Lebensmittel. Die Grenzen zum Einzelhandel sind fließend. Ein Imbiss oder eine Eisdiele sind durch den kurzen Kundenkontakt dem Einzelhandel sehr nahe. Als Dienstleistungen Bank/Post wurden nur richtige Filialbetriebe aufgenommen. Postagenturen in bestehenden Einzelhandelsgeschäften wurden als Einzelhandel unter der jeweiligen Branche geführt. Geldautomaten ohne vorhandene Bankfiliale fanden keine Berücksichtigung.

Branchengruppe	Branche	Untergruppen
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen</b>	Gastronomie/ Vergnügungsstätte	Gaststätte, Café, Eisdiele, Kneipe/Bar, Trinkhalle, Spielothek, Diskothek, Wettcafé, Internetcafé, Hotel, Pension, Biergarten, Sportsbar, Billardcafé, Bowlingcenter, Tanzclub
	Dienstleistungen Bank/Post	Bank, Post
	Dienstleistungen Körper/Wellness	Kosmetikstudio, Massage, Fußpflege, Nagelstudio, Tattoo/Piercing, Sonnenstudio, Fitness-Studio, Friseur, Wellness, kombiniert (Studio mit mindestens zwei Leistungen aus diesem Bereich)

Tab. 1: Einzelhandelsnahe Dienstleistungen

### Bedarfsstufen

Die im Einzelhandel erworbenen Waren werden nicht alle gleich häufig vom Endverbraucher benötigt. Sie werden daher in kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf eingeteilt. Zum täglichen Bedarf gehören ständig benötigte Produkte wie Nahrungs- und Genussmittel oder Drogerieartikel, während unter mittel- und langfristigen Bedarf Produkte fallen, die unregelmäßig oder nur sehr selten neu beschafft werden.

Bedarfsstufe	Sortiment/Branche
<b>Kurzfristig</b>	Nahrungs- und Genussmittel, Papier- und Schreibwaren, Apotheke, Drogerie und Parfümerie, Blumen, Tankstellenshops
<b>Mittelfristig</b>	Bekleidung und Schuhe, Lederwaren, Accessoires und Modeschmuck, Babyartikel, Sanitätshaus, Textilien, Raumausstattung, Hausrat, Haushaltsartikel, Spielwaren, Sport- und Freizeitartikel, Foto, Geschenkartikel, Dekoration, Unterhaltungsmedien (Bücher, CDs, Video), Telekommunikation, Gartenbedarf, Landhandel, Tierbedarf, Reisebüro, Sonderposten, Bestellshop
<b>Langfristig</b>	Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, Uhren und Schmuck, Optik und Hörgeräte, Computer, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Baustoffe, Heimwerkerbedarf und Werkzeug, Kraftfahrzeuge sowie Teile und Zubehör, Rollstühle und Rollatoren, Öfen und Kamine

Tab.2: Bedarfsfristigkeiten nach Sortiment

## Branchen

Je nach den angebotenen Sortimenten wurden die bei der Kartierung aufgenommenen Geschäfte entsprechenden Branchen zugeordnet. Die hierfür definierten Branchenunterteilungen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Branchengruppe	Branche	Untergruppen
<b>Versorgung</b>	Lebensmittel	Bäckerei, Metzgerei, Hofladen, Lebensmittelgeschäft, Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt/großer Supermarkt, SB-Warenhaus, Spezialitäten, Fisch, Käse, Obst/Gemüse, Naturkost, Mischwaren (z.B. Weltladen, Tante-Emma-Laden)
	Getränke und Genussmittel	Getränke allgemein, Wein, Tee/Kaffee, Spirituosen, Süßwaren, Tabakwaren
<b>Körperpflege und Heilbedarf</b>	Gesundheitsbedarf	Apotheke, Optik, Hörgeräte, Orthopädische Schuhe, Sanitätshaus, Rollstühle/Rollatoren
	Drogerie/Parfümerie	Drogerie, Parfümerie, Kosmetikartikel, Spezialgeschäft (z.B. Nageldesignartikel)
<b>Ausstattung</b>	Freizeit	Spielwaren, Sportartikel (inklusive Fahrräder), Tierbedarf, Hobbyartikel, Fotogeschäft, Bücher, Musikinstrumente, Videothek, Musikgeschäft, Erotikartikel
	Bekleidung/ Accessoires	Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Accessoires/Modeschmuck, Schmuck/Uhren, Lederwaren
	Babyartikel	(keine Untergruppen)
<b>Elektronik</b>	Computer/ Telekommunikation	Computer und Zubehör, Telefonie
	Elektrogeräte	Elektrogeräte, TV/Hifi, Elektromarkt, Leuchten
<b>Papier- und Schreibwaren</b>	Papier- und Schreibwaren	Schreibwaren, Copy-Shop, Zeitschriften, Kiosk

<b>Haus, Garten, Heimwerken</b>	Blumen	Blumen, Gärtnerei
	Landhandel/ Gartenbedarf	Landhandel, Gartencenter, Gartenbedarf, Baumschule, Kakteen
	Möbel	Möbel, Küchen, Wasserbetten
	Baustoffe/ Werkzeug	Baustoffe, Baumarkt, Werkzeug, Baumaschinen, Spezialartikel
	Haushalt/Hausrat	Haushaltsartikel, Deko, Geschenke, Textilien, Matratzen, Hausrat, Sanitärbedarf, Badzubehör, Schwimmbadtechnik, Antiquitäten, Kunst, Kamine, Reinigungsgeräte, Mischwaren
<b>KFZ und Zubehör</b>	KFZ und Zubehör	Autohandel, Autozubehör, Autoteile, Reifen, Arbeitsfahrzeuge, Landmaschinen, Motorräder, Motorroller, Motorradzubehör, Elektrofahrräder, Wohnmobile, Anhänger,
<b>Sonderformen Einzelhandel</b>	Sonderformen Einzelhandel	Tankstellenshop, Bestellshop, Reisebüro, Sonderposten

Tab. 3: Branchenunterteilung der Einzelhandelskartierung

### Formen des Lebensmitteleinzelhandels

Im Lebensmitteleinzelhandel bestehen viele unterschiedliche Betriebsformen und Betriebsgrößen. Im Folgenden werden ausschließlich die in der vorliegenden Veröffentlichung verwendeten Formen in ihrer Definition dargestellt.

**Hofladen:** befindet sich oft direkt auf der Anlage des landwirtschaftlichen Erzeugers. In Hofläden kommen selbst produzierte oder angebaute Waren zum direkten Verkauf an die Endverbraucher. Dies sind üblicherweise Obst und Gemüse sowie Erzeugnisse aus der Tierhaltung. Das Angebot der Hofläden wird häufig durch externe Produkte ergänzt.

**Lebensmittelgeschäft:** kleines Ladengeschäft mit Verkaufsflächen weit unter 300 m<sup>2</sup>. Es findet üblicherweise eine Bedienung durch Verkaufspersonal statt. Spezialitätengeschäfte für Lebensmittel aus anderen Ländern (z.B. italienische, griechische oder türkische Lebensmittel) oder für bestimmte Lebensmittel-Segmente (z.B. Fisch, Käse oder Wein). Besonders häufig sind in dieser Kategorie Bäckereien und Metzgereien.

**Supermarkt:** mittelgroße Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in Selbstbedienung. Ergänzt durch ein kleines Non-Food Randsortiment. Früher häufiger in integrierten Lagen nahe dem Ortszentrum zu finden.

**Lebensmittel-Discounter:** Discounter-Ketten bieten bei vergleichsweise günstigen Preisen ein geringeres Sortiment an, als Super- und Verbrauchermärkte mit ähnlichen Verkaufsflächen. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind Aldi, Lidl, Penny, Netto und Norma vertreten. Das Discount-Konzept beinhaltet den Massenabsatz zu niedrigen Preisen bei einfacher Ladenausstattung. Der Verkauf erfolgt ausschließlich in Selbstbedienung. Zusätzlich zu Produkten für den täglichen Bedarf werden wöchentlich wechselnde Non-Food-Artikel angeboten.

**Verbrauchermarkt/großer Supermarkt:** ab einer Verkaufsfläche von etwa 800 m<sup>2</sup>. Großes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und diverse weitere Artikel des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Der Verkauf erfolgt überwiegend in Selbstbedienung.

**SB-Warenhaus:** sehr große Verkaufsfläche von mindestens 3.000 m<sup>2</sup>. Sehr großes Sortiment; neben Lebensmitteln werden zahlreiche Artikel des kurz-, mittel- und auch langfristigen Bedarfs im Non-Food Bereich angeboten. Der Verkauf erfolgt überwiegend in Selbstbedienung. In SB-Warenhäusern sind typischerweise im Eingangsbereich weitere eigenständige kleine Ladengeschäfte vorhanden.

### Fachgeschäfte und Fachmärkte

Auch in den Bereichen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels unterscheiden sich die Geschäfte im Hinblick auf Sortimentsgröße und Verkaufsflächengröße. In kleinen Fachgeschäften werden Waren aus einer bestimmten Branche angeboten. Fachgeschäfte sind im Landkreis beispielsweise in den Bereichen Bekleidung, Bücher oder Musikinstrumente vorhanden. Ein Fachmarkt hingegen bietet ein großes Sortiment aus einer Branche auf einer mittel- oder großflächigen Verkaufsfläche an. Im Landkreis bestehen zum Beispiel Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe, Möbel, Tierbedarf oder Gartenartikel. Fachmärkte befinden sich meist in Lagen, die mit dem Auto gut zu erreichen sind. Der Einkauf findet in Selbstbedienung statt. Fachmärkte finden sich häufig in ungeplanten Fachmarkttagglomerationen zusammen.

### Sonderformen des Einzelhandels

**Shopping-Center:** mit einer Vielzahl selbständiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die als zusammengehörig empfunden werden. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg ist das LOOP5 in Weiterstadt das einzige Shopping-Center. Seine Geschäfte wurden bei der Kartierung einzeln aufgenommen.

**Kiosk:** besonders kleinflächige Form des Einzelhandels, häufig nur auf wenigen Quadratmetern. Der Verkauf erfolgt oft über ein Fenster. Kernsortiment beinhaltet üblicherweise Zeitungen und Zeitschriften, daher wurden Kioske hier zu den Papier- und Schreibwarenläden gezählt. Weiterhin werden dort meist auch Tabakwaren sowie Getränke und Lebensmittel für den sofortigen Verbrauch angeboten.

**Tankstellenshop:** Nebennutzung von Tankstellen mit begrenztem Selbstbedienungssortiment, das überwiegend aus Nahrungs- und Genussmitteln besteht. Da sie oft auch abends und an Sonn- und Feiertagen geöffnet haben, werden sie auch ohne einen Tankvorgang von der Wohnbevölkerung als Einzelhandelsgeschäft genutzt.

**Bestellshop:** Waren sind überwiegend erst auf Bestellung erhältlich, sie können aus den Katalogen von Versandhäusern ausgewählt werden.

**Reisebüro:** bietet in erster Linie die Dienstleistung der Reisebuchung. Da aber faktisch das Produkt Reise, Flugticket etc. gekauft wird, werden Reisebüros hier dem Einzelhandel als mittelfristiger Bedarf hinzugerechnet.

**Sonderposten:** Geschäfte, die ein preisgünstiges, gemischtes und nicht festgelegtes Warensortiment verschiedener Branchenbereiche anbieten. Hierzu gehören Sonderpostenmärkte wie z.B. Thomas Phillips oder Tedi.

### 3. Trends der Einzelhandelsentwicklung von 2012 bis 2017

In den fünf Jahren zwischen den beiden Kartierungen haben sich im Einzelhandel im Landkreis diverse Veränderungen ergeben, die sich als Trend in verschiedenen Städten und Gemeinden beobachten ließen. Diese Veränderungen wurden anhand von Beobachtungen während der Kartierung, beim Vergleich der Bestandslisten von 2012 und 2017 und durch Zeitungsartikel festgestellt. Diese Erfassung der Trends erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit auf der örtlichen Ebene, sie soll allgemein beobachtbare Erscheinungen im Einzelhandel zusammenfassen.

Der Einzelhandel im Landkreis war weiterhin sehr ungleichmäßig verteilt, was an der zentral-örtlichen Struktur, aber auch an der unterschiedlich großen Einwohnerzahl der einzelnen Ortsteile lag. Hierdurch bestand stellenweise ein Überangebot an Einzelhandel mit riesigen Fachmärkten, während es zugleich Ortsteile ohne ein einziges Geschäft gab.

#### Veränderungen bei den Lebensmittelmärkten

Es gab zwischen 2012 und 2017 diverse Veränderungen beim Bestand der von Handelsketten geführten Lebensmittelmärkte. Insgesamt wurden zwölf Lebensmittelmärkte errichtet. Darunter waren neun Neuan siedlungen in diesen Ortsteilen, und in drei Fällen wurde die Filiale im selben Ortsteil verlagert. Die Neubauten entstanden überwiegend in Ortsrandlage oder in Gebieten mit bereits bestehenden anderen Lebensmittel- und/oder Fachmärkten. In einigen Fällen entstanden die Neubauten auch in integrierter Lage, beispielsweise in Babenhausen, wo ein neuer Discounter nahe der Fußgängerzone errichtet wurde.

Teilweise fanden auch Verlagerungen von Filialen innerhalb des Ortsteils zugunsten einer größeren Verkaufsfläche statt. In Seeheim-Jugenheim und Weiterstadt/Gräfenhausen wurde der alte Standort in der Folge in eine andere Nutzung überführt, in Münster und Schaafheim standen die aufgegebenen Ladenflächen hingegen leer. Auf einigen bestehenden Flächen



konnten in innerörtlichen Lagen mit geringeren Verkaufsflächen allerdings auch neue Lebensmittelmärkte realisiert werden, z.B. in Babenhausen/Langstadt, in Groß-Zimmern und in Ober-Ramstadt. Durch einige der Neuan siedlungen konnte die Versorgungslage der Bevölkerung erheblich verbessert werden. Dies war vor allem in Fischbachtal und in Ober-

Ramstadt/Modau der Fall, wo es in den Jahren zuvor keine Lebensmittelmärkte gab.

Schließungen von älteren Supermärkten oder Discountern ohne gleichzeitige innerörtliche Verlagerung der Filiale betrafen innerhalb der fünf betrachteten Jahre nur wenige Kommunen im Landkreis. Durch die Schließung und Verlagerung von Lebensmittelmärkten

ergab sich in den betroffenen Ortsteilen meist eine weniger gute Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten. In Roßdorf/Gundernhausen hat sich durch die Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes die Versorgungssituation erheblich verschlechtert.



Eine weitere Entwicklung war der Abriss von alten Marktflächen mit anschließendem Neubau einer anderen Handelskette. Durch die lange Übergangsphase während Abriss und Neubau verschlechterte sich die Versorgungssituation vorübergehend. In Pfungstadt wurde der Real-Markt abgerissen, an diesem Standort baut Kaufland neu. In Roßdorf stand der ehemalige Rewe-Markt bei der Kartierung leer, mittlerweile wurde er abgerissen. In der

Nähe dieses Standortes sind zwei neue Lebensmittelmärkte in Planung. Die Details der Veränderungen bei den Lebensmittelmärkten in den einzelnen Städten und Gemeinden und die Versorgungslage der Bevölkerung mit Lebensmitteln stellt Kapitel 6 dar.

Zusätzlich kam es bei diversen Lebensmittelmärkten zu einer Vergrößerung und Modernisierung der Verkaufsflächen. Dies betraf vermutlich viele Filialen, da sie aber bereits zuvor in die größte aufgenommene Kategorie ab 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fielen, kann dies aus den Kartierungen nicht nachvollzogen werden. Realisiert wurde die Erweiterung der Verkaufsfläche üblicherweise durch An- und Umbauten des bestehenden Gebäudes während des Betriebs bzw. mit einer vorübergehenden Schließung. In Ober-Ramstadt wurde stattdessen ein neues Gebäude neben dem alten Rewe-Markt errichtet, anschließend folgte der Abriss des alten Gebäudes.



### Veränderungen bei innerörtlichen Ladenflächen

Bei den kleineren Geschäften in integrierter Ortslage konnten während der Kartierung einige Trends festgestellt werden. Insgesamt ergab sich bei den Kartierungen der Ortsmitten ein Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte. In den für die Kartierung ausgewählten und in Kapitel 4 dargestellten Bereichen der Ortsmitten wurden im Jahr 2012 noch in allen Städten und Gemeinden zusammen 770 Einzelhandelsfunktionen festgestellt. Im Jahr 2017 waren an selber Stelle nur noch insgesamt 683 Einzelhandelsfunktionen vorhanden. Dies war ein Rückgang um 11 %, der sich aber ausschließlich auf die Ortsmitten bezieht. Da die übrigen Bereiche der Kommunen nicht mit erfasst wurden kann es teilweise sein, dass sich Geschäfte aus der gezeigten Ortsmitte in andere Bereiche derselben Kommune verlagert haben.

In vielen Städten und Gemeinden gab es eine innerörtliche Fluktuation von inhabergeführten Geschäften. Die gleichen Geschäfte waren 2012 und 2017 im Ortskern vorhanden, wechselten aber in der Zwischenzeit in ein anderes Ladengeschäft. Die Gründe hierfür dürften eine Anpassung der Verkaufsräume an die benötigte Ladenfläche, eine Verbesserung der allgemeinen Situation z.B. durch modernere Läden, bessere Parksituation, mehr erwartete Laufkundschaft oder aber eine günstigere Miete sein.

Bei der Kartierung 2012 fielen die Leerstände der kurz zuvor geschlossenen Schlecker-Filialen noch stark auf. Durch ihre mittlere Verkaufsflächengröße war die Nachnutzung oft nicht einfach. Für kleine inhabergeführte Geschäfte waren die Flächen meistens zu groß und für die Handelsketten aus den Bereichen Lebensmittel und Drogerie waren sie zu klein. Dennoch waren die ehemaligen Schlecker-Filialen fast überall durch andere Nutzungen wieder belegt, nur wenige standen weiterhin leer. Die neuen Nutzungen waren sehr vielfältig, so zogen z.B. ein Tegut – Lädchen für alles, eine Stadtbücherei, eine Gaststätte, eine Arztpraxis oder verschiedene Fachgeschäfte in ehemalige Schlecker-Flächen ein. An manchen Standorten wurde die Ladenfläche dafür in kleinere Geschäfte aufgeteilt.

Im Jahr 2012 fielen zwei großer Leerstände in Ortsmitten auf, für die eine Nachnutzung problematisch schien. Dies waren das ehemalige Kaufhaus am Rathausplatz in Münster und in Dieburg die Ladenpassage in der Steinstraße. Für beide Flächen hat sich seitdem eine positive Entwicklung vollzogen. Das Kaufhaus in Münster wurde umstrukturiert in mehrere Einheiten. Die gesamte Fläche wurde einer Nutzung zugeführt, in den oberen Etagen gab es eine Erweiterung des bestehenden Hotels und im Erdgeschoss befanden sich 2017 eine Metzgerei, ein Kosmetikstudio und eine Physiotherapie-Praxis. In der Ladenpassage in Dieburg standen 2012 die kleinen Ladenflächen überwiegend leer. 2017 befand sich im gesamten hinteren Bereich eine Postbank-Filiale, die kleinen Ladenflächen sind durch den Umbau fast vollständig weggefallen.



Bei den kleinen inhabergeführten Geschäften gab es zahlreiche Veränderungen durch Schließungen, Umzüge und einige Neueröffnungen. Vor allem die Schließungen von Traditionsgeschäften fielen auf, sie wurden auch immer wieder in Zeitungsartikeln thematisiert. Darunter waren in den vergangenen fünf Jahren zum Beispiel Radio Oestreicher in Münster, die Bäckerei Nennhuber in Groß-Zimmern, die Buch- und Papierhandlung Helène in Pfungstadt oder die Metzgerei Schemel in Bickenbach. Viele dieser Geschäfte waren seit Jahrzehnten und teilweise bereits seit Generationen im Familienbesitz.

Solche Schließungen erfolgen meistens aus zwei verschiedenen Gründen. Erstens fehlt häufig eine weitere Generation, die die Nachfolge übernehmen kann oder möchte. Bei Erreichen des Ruhestandsalters werden die Geschäfte dann aus Altersgründen aufgegeben. Entweder sind gar keine Nachkommen vorhanden oder sie üben andere Berufe aus. Zweitens lohnen sich viele Geschäfte finanziell nicht mehr. Die Aufrechnung von Kosten und Ein-



nahmen bietet oft eine zu geringe Gewinnspanne. Die Erträge stehen dabei nicht in Relation zum oft sehr hohen Aufwand an Arbeitszeit. Grund für die geringen Umsätze ist vor allem das veränderte Konsumentenverhalten mit der Zunahme von Käufen im Internet und dem Wunsch, möglichst bequem alle Einkäufe auf einmal mit dem Auto zu erledigen. Ältere Kundinnen und Kunden, die schon lange die inhabergeführten Geschäfte nutzten, werden nach und nach weniger.

Einige Branchengruppen waren seltener in den Ortsmitten anzutreffen als noch fünf Jahre zuvor. Hierzu gehörten vor allem Lebensmittelläden, Geschäfte für Freizeitartikel und Läden aus den Bereichen Haus/Garten/Heimwerken. Zugleich war erkennbar, dass sich der Bestand an einzelhandelsnahen Dienstleistungen in den Ortsmitten weiterhin leicht erhöht hat. 477 einzelhandelsnahe Dienstleistungen wurden 2012 in den Ortsmitten aufgenommen, 2017 waren es 504, was eine Zunahme in den Ortsmitten um rund 6 % bedeutete.

Die Zahl der innerörtlichen Leerstände hat sich seit der Kartierung im Jahr 2012 nicht wesentlich verändert. In den hier betrachteten Ausschnitten der Ortsmitten wurden 2012 insgesamt 175 Leerstände aufgenommen, 2017 waren es mit 165 kartierten Leerständen geringfügig weniger (-6 %). Einige der Ladenlokale stehen schon seit vielen Jahren leer und wurden bei beiden Kartierungen aufgenommen. Dies betraf auch Flächen, die auf den ersten Blick noch recht modern und gut nutzbar wirken. In zehn Kommunen ging die Zahl der innerörtlichen Leerstände etwas zurück, in fünf blieb sie gleich, in acht Kommunen stieg ihre Zahl jedoch teilweise deutlich an.

Bei der Kartierung fiel außerdem auf, dass einige ehemalige Geschäftsräume einer endgültigen Umnutzung zu Wohnraum oder anderen Zwecken gewichen sind. Anderweitig genutzte ehemalige Geschäftsräume sind auch bei den beiden Kartierungen zuvor aufgefallen. Diese waren meist noch gut an den ehemaligen Schaufensterflächen zu erkennen. Beim direkten Vergleich der Ortsmitten 2012 und 2017 wurde nun teilweise gezielt nach



ehemals vorhandenen Geschäften gesucht. Als Ergebnis konnten oft nur noch geringe Hinweise auf ein zuvor bestehendes Geschäft gefunden werden. Vorher existierende Schaufenster oder Kundeneingänge wurden für die aktuelle Nutzung nicht mehr benötigt und zugemauert bzw. durch andere Fenster ersetzt.



Insgesamt war weiterhin ein Rückgang der ursprünglichen Handelsfunktion in den Ortsmitten und die Konzentration der Einzelhandelsfunktionen auf die autofreundlich gelegenen größeren Märkte an den Ortständern der größeren Ortsteile zu erkennen. Dieser Entwicklung zum Trotz gibt es immer wieder auch Geschäftseröffnungen in den kleinen Ortsteilen. Den Inhabern ist vor allem die Versorgung der Bevölkerung vor Ort mit Lebensmitteln ein Anliegen. Beispiele für solche Neueröffnungen in den letzten Jahren waren der Hofladen Hartmann in Modautal/Brandau, das Metzjersch's Lädsche in Modautal/Asbach oder die Brotstube in Mühlthal/Nieder-Beerbach.

Auch Beispiele für solche kleinen Nischenläden, die schon länger bestehen, gibt es. Darunter sind zum Beispiel die Tante-Emma-Läden in Modautal/Ernsthofen oder in Eppertshausen im am östlichen Ortstrand gelegenen Wohngebiet Im Failisch. Auch einige Hofläden in den kleineren Ortsteilen bestehen bereits seit mehreren Jahren. Sie leisten dort einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit Lebensmitteln, z.B. in Otzberg/Ober-Klingen, Mühlthal/Frankenhausen oder Seeheim-Jugenheim/Ober-Beerbach.

Die konkreten Auswirkungen der Veränderungen bei den kleinen innerörtlichen Geschäften in den einzelnen Städten und Gemeinden zeigen der Vergleich der Kartierungen in den Ortsmitten 2012 und 2017 in Kapitel 4 und die Betrachtungen zur Lebensmittelversorgung in den kleineren Ortsteilen in Kapitel 6.

### Veränderungen bei den Fachmärkten

Im Landkreis kamen einige neue Fachmärkte hinzu. Sie wurden überwiegend neu gebaut und erweiterten in den meisten Fällen bereits bestehende Fachmarkttagglomerationen. Auffallend war, dass im Landkreis zwischen 2012 und 2017 gleich drei große Gartencenter neu hinzukamen. 2013 eröffnete Welter in Pfungstadt ein Gartencenter in der Fachmarkttagglomeration an der Mainstraße und in Roßdorf kam das Löwer Gartencenter am Ortsrand an der B38 hinzu. In Mühlthal wurde 2016 der von der Nieder-Ramstädter Diakonie betriebene Mühlthaler Gartenmarkt in Nachbarschaft zu den Lebensmittelmärkten und Fachmärkten an der Rheinstraße eröffnet.



Es gab aber auch vereinzelt andere neue Fachmärkte, vor allem in den Mittelzentren. In Groß-Umstadt stand bei der Kartierung 2012 eine Fachmarktgruppe kurz vor der Eröffnung, in der bei der Kartierung 2017 mehrere verschiedene Fachmärkte wie Intersport, Fressnapf und Deichmann, aber auch bereits zwei Leerstände zu finden waren. In Weiterstadt kamen beispielsweise Fachmärkte für Pferdesport, für Outdoor-Bekleidung, für Möbel und für Holz hinzu. Die Detailbetrachtung zur Veränderung bei den Fachmärkten erfolgt in Kapitel 5.

## 4. Veränderungen in den Ortsmitten

Durch den Vergleich der 2012 und 2017 in den Ortsmitten kartierten Geschäfte und Leerstände werden die Veränderungen und die Fluktuation sichtbar. Für alle 23 Städte und Gemeinden werden daher in diesem Kapitel die Karten aus beiden Jahren nebeneinander gezeigt und die wichtigsten Veränderungen des Einzelhandelsbestandes in den Ortsmitten kurz zusammengefasst. Auch in den an den gezeigten Ausschnitten angrenzenden Straßen können Einzelhandelsgeschäfte bestehen. Es wurden aber für die bessere Vergleichbarkeit 2017 die selben Ausschnitte ausgewählt, die auch für die Bestandsanalyse 2012 in Band 3 der Schriftenreihe Darmstadt-Dieburg Statistik konkret abgebildet wurden. Ziel war es, den innerörtlichen Teilbereich mit den meisten Geschäften darzustellen.

Da die Ortsmitten nicht nach einem festgelegten Standard abgebildet werden, dürfen die Summen der Geschäfte der einzelnen Städte und Gemeinden nicht direkt miteinander verglichen werden. Außerhalb der hier gezeigten Ortsmitten befanden sich in allen Fällen noch weitere Geschäfte, allerdings in unterschiedlich großer Anzahl. Dennoch zeigen die Karten der Ortsmitten deutlich die unterschiedliche Ausstattung der Kommunen im Landkreis und vor allem das Maß der Veränderungen innerhalb von fünf Jahren.

Auffällig ist, dass in 14 Städten und Gemeinden die Zahl der vorgefundenen Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahen Dienstleistungen im jeweiligen Kartenausschnitt abgenommen hat. Bei der differenzierten Betrachtung, getrennt nach Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen, zeigt sich eine Verschiebung innerhalb der letzten fünf Jahre hin zu den Dienstleistungen. Wo früher der tägliche Einkauf stattfand und ein erweitertes Angebot durch Bekleidung, Freizeitartikel, Haushaltswaren etc. zu finden war, sind heute immer mehr Friseure, Kosmetikstudios, Eisdielen oder Imbisse zu finden. Der Anteil des Einzelhandels an den insgesamt bei der Kartierung aufgenommenen Nutzungen lag in 19 Städten und Gemeinden niedriger als noch fünf Jahre zuvor. 2012 waren überall in den betrachteten Kartenausschnitten mehr Einzelhandelsgeschäfte als einzelhandelsnahe Dienstleistungen vorhanden. Der niedrigste Einzelhandelsanteil lag mit 52 % in Münster vor, in allen anderen Kommunen waren es mindestens 55 %. Der höchste Anteil lag in Griesheim mit 71 % vor. 2017 hatte der Einzelhandel in Alsbach-Hähnlein, Bickenbach, Fischbachtal, Groß-Zimmern, Münster und Otzberg nur noch einen Anteil zwischen 43 % und 48 % der aufgenommenen Funktionen. Der höchste Einzelhandelsanteil wurde in Reinheim mit 69 % erreicht.

Die ursprüngliche Einzelhandelsfunktion der Ortsmitten scheint daher weiterhin abzunehmen, auch wenn in vielen Kommunen dort die Zahl der Leerstände seit 2012 nicht zugenommen hat. Daran waren allerdings nicht nur Neubesetzungen von ehemaligen Einzelhandelsgeschäften durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen beteiligt, sondern auch die Umnutzung in ganz andere Funktionen wie Arztpraxen, Büroräume oder Wohnungen. An manchen Stellen wurden Ladenräume zurückgebaut und Schaufenster endgültig zugemauert oder es wurden Geschäftsgebäude abgerissen und Wohnimmobilien neu gebaut.

	Zahl von 2012 bis 2017 gestiegen in...	Zahl von 2012 bis 2017 gleich geblieben in...	Zahl von 2012 bis 2017 gesunken in...
Kartierte Funktionen insgesamt (Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen)	Babenhhausen, Eppertshausen, Groß-Umstadt, Modautal, Münster, Pfungstadt, Roßdorf	Erzhausen, Messel	Alsbach-Hähnlein, Bickenbach, Dieburg, Fischbachtal, Griesheim, Groß-Bieberau, Groß-Zimmern, Mühlthal, Ober-Ramstadt, Otzberg, Reinheim, Schaafheim, Seeheim-Jugenheim, Weiterstadt
Einzelhandelsgeschäfte	Messel	Eppertshausen, Erzhausen, Modautal, Pfungstadt	Alsbach-Hähnlein, Babenhhausen, Bickenbach, Dieburg, Fischbachtal, Griesheim, Groß-Bieberau, Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Mühlthal, Münster, Ober-Ramstadt, Otzberg, Reinheim, Roßdorf, Schaafheim, Seeheim-Jugenheim, Weiterstadt
einzelhandelsnahe Dienstleistungen	Babenhhausen, Dieburg, Eppertshausen, Fischbachtal, Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Modautal, Mühlthal, Münster, Ober-Ramstadt, Otzberg, Pfungstadt, Roßdorf	Alsbach-Hähnlein, Bickenbach, Erzhausen, Griesheim, Seeheim-Jugenheim, Weiterstadt	Groß-Bieberau, Messel, Reinheim, Schaafheim
Leerstände	Alsbach-Hähnlein, Griesheim, Groß-Bieberau, Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Ober-Ramstadt, Roßdorf, Seeheim-Jugenheim	Bickenbach, Erzhausen, Fischbachtal, Modautal, Otzberg	Babenhhausen, Dieburg, Eppertshausen, Messel, Mühlthal, Münster, Pfungstadt, Reinheim, Schaafheim, Weiterstadt

Tab. 4: Veränderungen in der Zahl der aufgenommenen Funktionen und Leerstände nach Kommunen

In den meisten Städten und Gemeinden waren etwa drei Viertel der einzelnen im Jahr 2012 kartierten Flächen noch mit der Nutzung durch die gleiche Branche belegt. Dabei können sich durchaus Namenswechsel, Besitzerwechsel oder auch Geschäftswechsel in der gleichen Branche mit einer etwas anderen Sortimentszusammenstellung ergeben haben, bei der Betrachtung stand die reine Funktion im Mittelpunkt.

Die Fluktuation war in Alsbach-Hähnlein, Bickenbach, Groß-Umstadt, Modautal und Seeheim-Jugenheim am höchsten. Dort wurden nur zwischen 62 % und 69 % der 2012 kartierten Funktionen auch 2017 noch vorgefunden. Die geringste Fluktuation bestand hingegen in Groß-Bieberau, Messel, Mühlthal, Otzberg und Roßdorf, wo zwischen 78 % und 86 % der Funktionen auch nach fünf Jahren noch an selber Stelle kartiert wurden.

Der Anteil der Leerstände wurde ebenfalls in den Ortsmitten betrachtet. Gemessen wurde dabei die Zahl der Leerstände an der Zahl der theoretisch gesamt zur Verfügung stehenden

Ladenlokale für die betrachteten Nutzungen (also Leerstände + Zahl der durch Einzelhandel genutzten Geschäfte + Zahl der durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzten Flächen). Die Leerstandsquoten haben sich in elf Kommunen erhöht, in drei blieben sie gleich und in acht sind sie gesunken. Sie lagen 2017 zwischen 4 % in Dieburg und 31 % in Groß-Bieberau. Ob die Immobilien tatsächlich für die betrachteten Funktionen zur Verfügung stehen, kann bei der Kartierung natürlich nicht festgestellt werden. Da in allen Kommunen die gleichen Kriterien zur Aufnahme eines Leerstandes angewendet wurden, ist hier dennoch eine Vergleichbarkeit gegeben.

### Alsbach-Hähnlein

Von den im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Alsbach kartierten 29 Ladengeschäften, die durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzt wurden, hatten nur 18 beziehungsweise 62 % im Jahr 2017 noch die selbe Nutzung. Dies war die höchste Fluktuation, die in den Ortsmitten der kreisangehörigen Städte und Gemeinden festgestellt wurde. Zwei Flächen wurden nicht mehr für Geschäfte genutzt und drei der damaligen Geschäfte standen leer. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäfte, lag 2017 bei 14 %, im Jahr 2012 gab es hingegen keinen Leerstand in der Ortsmitte von Alsbach.

<b>Ortsmitte Alsbach</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	5	4
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	3	3
darunter Papier- und Schreibwaren	1	0
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	1	2
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	1	1
darunter Elektroartikel	1	0
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	3	1
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	1	1
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	6	5
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	4	6
darunter Bank/Post	3	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Tab. 5: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Alsbach



Grund für den Anstieg leerstehender Ladengeschäfte von null auf vier war vor allem der geplante Abriss des Geschäftskomplexes mit dem Rewe-Markt in der Alten Bergstraße. Dort befanden sich drei der Leerstände. Der ehemals in diesem Gebäude ansässigen Optiker und ein Friseursalon zogen innerhalb der

Ortsmitte von Alsbach in frei gewordene Ladenflächen um. Am bisherigen Standort des Rewe-Marktes sollen nach dem Abriss der Gebäude Einzelhandelsflächen und Wohnungen

entstehen. Es ist geplant, dass dort weiterhin ein Rewe-Markt untergebracht wird. Während Abriss und Neubau wird sich durch die vorübergehende Schließung in der Ortsmitte eine deutlich verschlechterte Versorgungssituation ergeben (vgl. Darmstädter Echo 22.2.2016). Die Erhaltung dieses Standortes wäre für die Versorgung der Bevölkerung in der Ortsmitte mit Lebensmitteln sehr wichtig, da alle anderen Lebensmittelmärkte in Alsbach etwas außerhalb im Gewerbegebiet lagen.

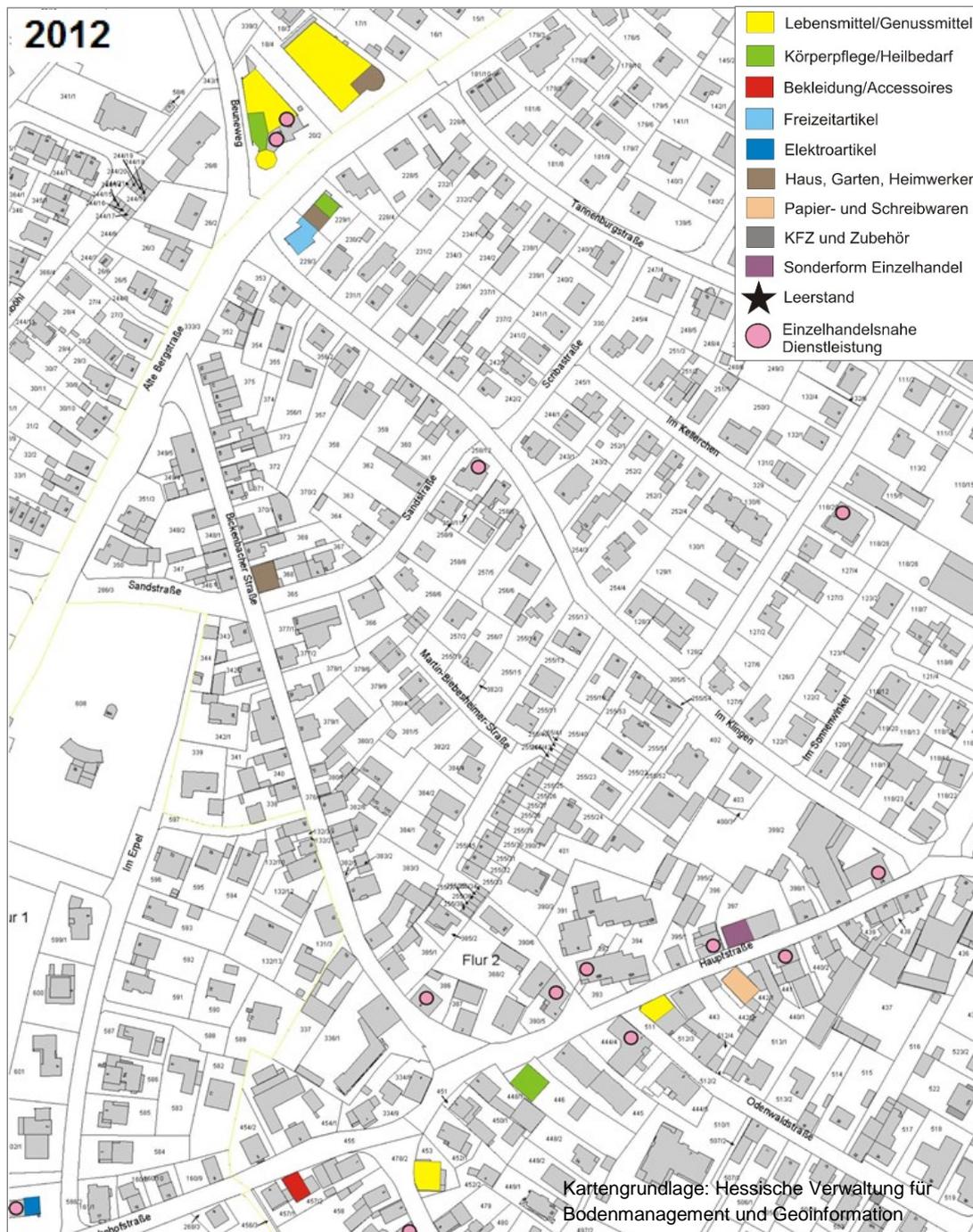


Abb. 1: Einzelhandel in der Ortsmitte von Alsbach-Hähnlein – Ortsteil Alsbach 2012

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte sank von 16 auf zwölf ab, die Zahl der einzelhandelsnahen Dienstleistungen blieb gleich bei 13 Betrieben. Der Anteil des Einzelhandels an Einzelhandelsfunktionen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen insgesamt hat dadurch deutlich abgenommen und lag bei nur noch 48 %. Bei den Veränderungen im

Geschäftsbestand fiel vor allem auf, dass ein Papier- und Schreibwarengeschäft, ein Geschäft mit Haushaltswaren und Schreibwaren, eine Bäckerei, ein Computergeschäft und ein Möbelgeschäft nicht mehr vorhanden waren. Im Bereich Schreibwaren und Haushaltswaren hat sich das Angebot in Alsbach-Hähnlein damit verschlechtert. Es waren nur wenige Läden mit mittelfristigem Angebot vorhanden, darunter ein Fotogeschäft, ein Bekleidungsgeschäft und ein Schmuckladen. Das Bekleidungsgeschäft und ein Markt für Biolebensmittel kamen durch den Umbau der ehemaligen Postfiliale in der Hauptstraße hinzu. Durch den Rewe-Markt war eine Lebensmittelversorgung in der Ortsmitte gegeben. Sie wurde ergänzt durch einen Getränkemarkt, eine Bäckerei und den Biomarkt, durch den sich das Angebot an Lebensmitteln im südlichen Teil von Alsbach erweitert hat.

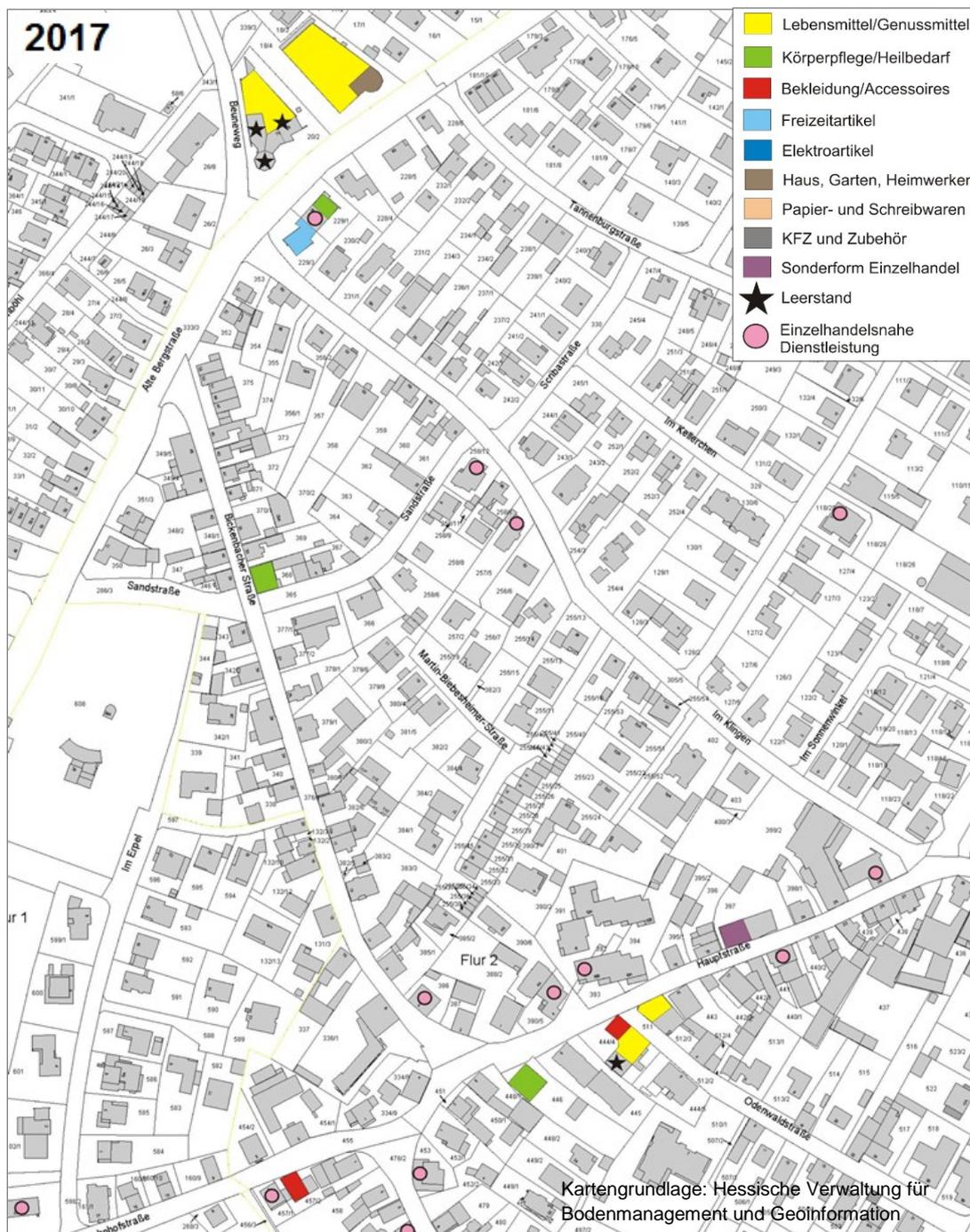


Abb. 2: Einzelhandel in der Ortsmitte von Alsbach-Hähnlein – Ortsteil Alsbach 2017

An der Verteilung der Geschäfte in der Ortsmitte von Alsbach hat sich nur sehr wenig verändert, sie befanden sich vor allem entlang von Hauptstraße und Alter Bergstraße. Ein eindeutiger Ortskern im Sinne der Einzelhandelsfunktion war dadurch nicht auszumachen, da diese beiden Bereiche etwas voneinander entfernt lagen. Außerhalb des hier gezeigten Ausschnittes gab es in Alsbach weitere Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistungen, die sich überwiegend in Einzellagen befanden.

Insgesamt hatte die Gemeinde Alsbach-Hähnlein eine gute Grundausstattung mit täglichem Bedarf und darüber hinaus auch im Bekleidungsbereich. Diese gute Ausstattung beruhte allerdings hauptsächlich auf dem Gewerbegebiet in der Pfarrtanne mit Einkaufsmärkten verschiedener Handelsketten und mehreren Fachmärkten. Die Konkurrenz dieses Standortes mit der Ortsmitte könnte für die Geschäfte in der Ortsmitte problematisch sein. Bei der Schließung des Haushaltswarengeschäftes Schneider 2016 in der Sandstraße wurde die ausbleibende Kundschaft aufgrund des veränderten Einkaufsverhaltens als Hauptgrund genannt und dabei die Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet in der Pfarrtanne als große Konkurrenz angesehen (vgl. Darmstädter Echo 22.8.2016).

## Babenhausen

Im Jahr 2012 wurden in der Ortsmitte von Babenhausen 60 Ladengeschäfte kartiert, die durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzt wurden. Von ihnen waren 2017 noch 47 mit der gleichen Nutzung belegt, das entsprach 78 %. Auf 19 Flächen kam ein neues Geschäft hinzu oder es wurde ein 2012 bestehendes Geschäft durch eines einer anderen Branche ersetzt. Fünf der damals aufgenommenen Flächen wurden nicht mehr für Geschäfte genutzt, in fünf weiteren hat sich ein Leerstand ergeben. Die Zahl der Leerstände ist allerdings in der Stadtmitte gegenüber 2012 leicht von zehn auf sieben zurückgegangen, sechs der ehemaligen Leerstände wurden wieder mit Einzelhandel oder einzelhandelsnahen Dienstleistungen belegt, fünf wurden in sonstigen Funktionen verwendet. Auch der Schlecker-Leerstand am Anfang der Fußgängerzone wurde durch Nutzungen aus dem Gastronomiebereich wieder belebt. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 14 % und hat sich 2017 auf 10 % leicht reduziert. Während die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte um zwei von 35 auf 33 sank, kamen zum ohnehin hohen Bestand an einzelhandelsnahen Dienstleistungen weitere fünf hinzu. Damit näherte sich die Zahl der 30 einzelhandelsnahen Dienstleistungen an den Einzelhandelsbestand an. In der Innenstadt von Babenhausen fiel vor allem die große Zahl von verschiedenartigen Gastronomiebetrieben vom Imbiss bis zum Restaurant auf. Diese waren im gesamten innerörtlichen Bereich zu finden, wobei allerdings der nördliche Teil der Fußgängerzone fast ausschließlich von Gastronomiebetrieben geprägt war.



Mit dem Wegfallen eines Juweliergeschäftes, eines Haushaltswarengeschäftes, eines Reisebüros und eines Fahrradladens hat sich die Breite des Angebotes im mittelfristigen Bedarf etwas reduziert. Es waren aber weiterhin diverse Geschäfte für mittelfristigen Bedarf vorhanden, darunter mehrere Bekleidungsgeschäfte, ein Schuhgeschäft, ein Foto-

geschäft und Läden aus dem Branchenbereich Möbel/Hausrat/Heimtextilien. Ein großer Gewinn für den innerstädtischen Einkaufsbereich war die Ansiedlung eines im Jahr 2013 eröffneten Norma-Discounters in der Plantanenallee. An gleicher Stelle bestand früher ein Tengelmann-Markt, der 2010 geschlossen wurde. Durch den Umbau, einen Anbau und den Abriss eines Nachbargebäudes fanden Parkplätze und direkt an den Discounter anschließend auch eine Bäckerei und eine Metzgerei Platz (vgl. Darmstädter Echo 9.12.2013). Durch den Lebensmittelmarkt ist auch für die weiteren Geschäfte von mehr Passanten und mehr Kopplungseinläufen auszugehen. Lebensmittel waren die am häufigsten vorkommende Branche in der Innenstadt, zusätzlich zu den eben genannten waren noch drei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Naturkostladen, zwei weitere kleine Lebensmittelläden und ein Imkereiladen vorhanden.

Der Babenhäuser Gewerbeverein startete 2016 eine Kampagne für regionales Einkaufen. In diesem Rahmen wurde auch ein Schaufenster eines langjährigen Leerstandes mit einem entsprechenden Aufruf zum regionalen Einkaufen beklebt (vgl. Darmstädter Echo 7.3.2016). Der Bereich um den Leerstand wurde durch diese Maßnahme zugleich optisch aufgewertet, da ihn zuvor ein beschädigtes Schaufenster besonders tristlos wirken ließ.



Insgesamt verfügte Babenhausen mit der Fahrstraße als Fußgängerzone und den angrenzenden Straßen über eine klar definierte Ortsmitte, die sich mit der historischen Ortsmitte deckt. Im Bereich außerhalb des hier ausgewerteten Kartenausschnittes gab es diverse weitere Geschäfte, vor allen im südlich angrenzenden Bereich bis zum Bahnhof. Im Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie bestanden außerdem diverse Lebensmittelmärkte verschiedener Handelsketten und einige Fachmärkte, die eine Konkurrenz für die meisten innerörtlichen Geschäfte darstellten.

<b>Ortsmitte Babenhausen</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>35</b>	<b>33</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	10	11
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	6	5
darunter Papier- und Schreibwaren	4	4
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	6	6
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	3	2
darunter Elektroartikel	0	1
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	4	4
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	2	0
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	17	20
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	6	8
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>10</b>	<b>7</b>

Tab. 6: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Babenhausen

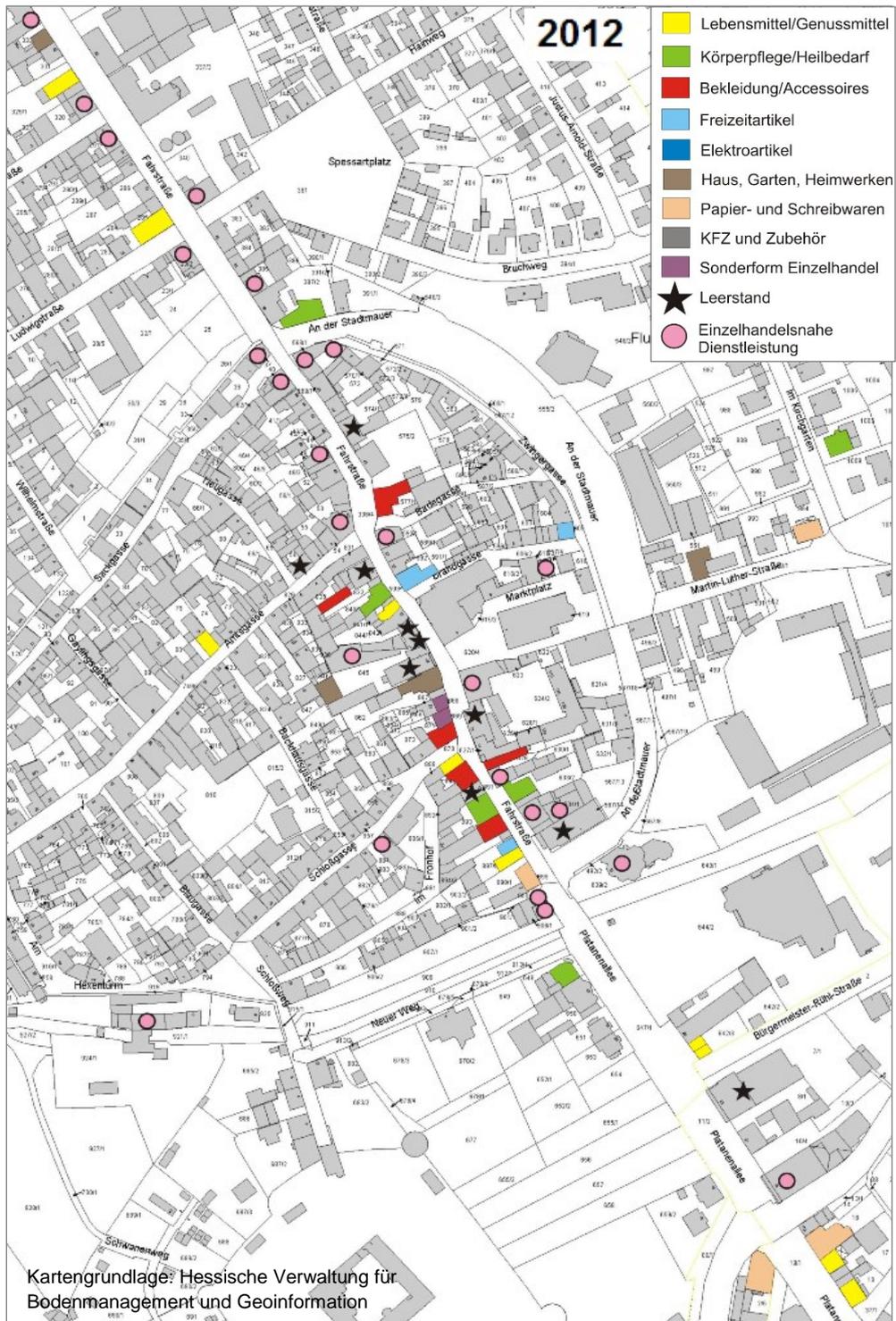


Abb. 3: Einzelhandel in der Ortsmitte von Babenhausen 2012

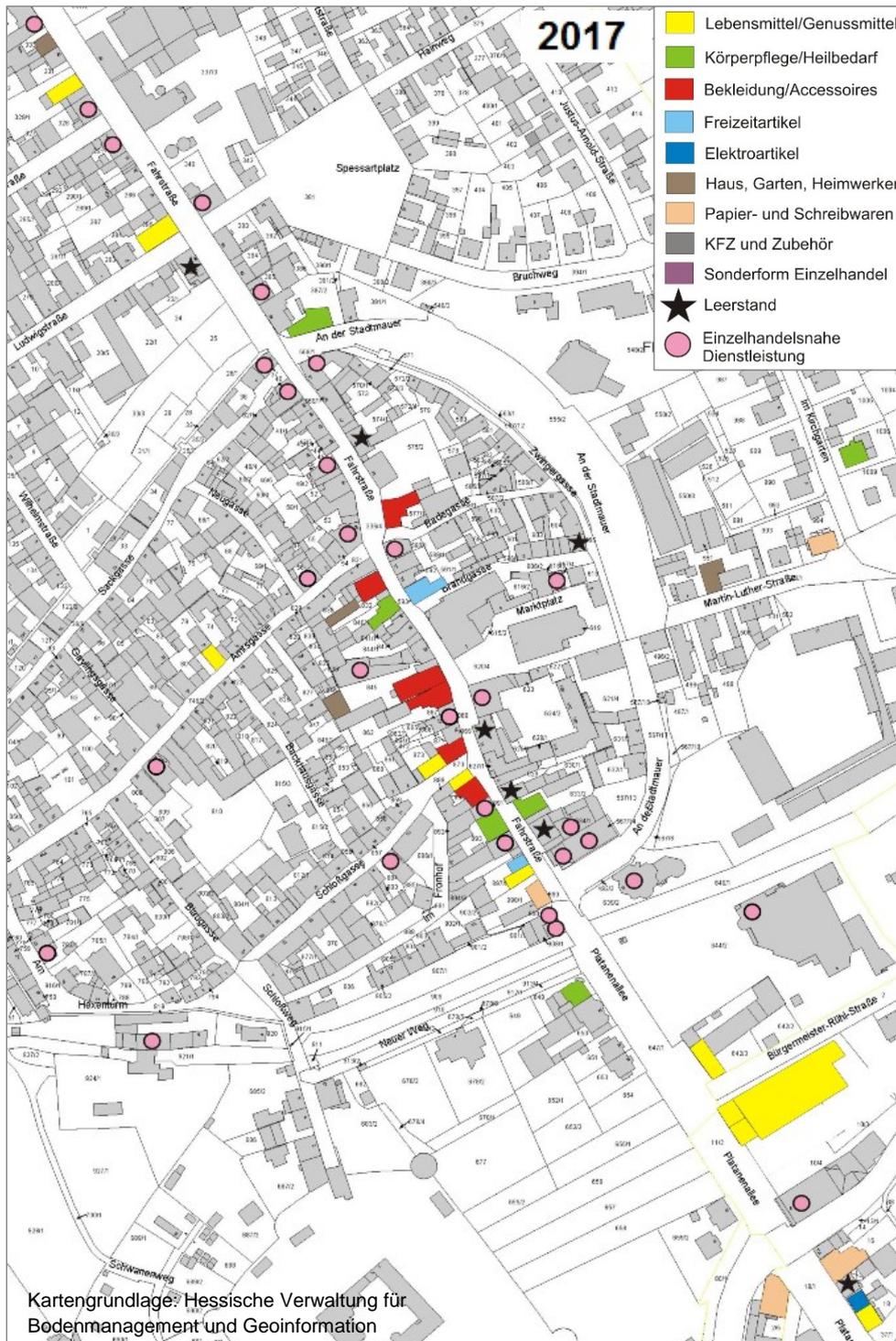


Abb. 4: Einzelhandel in der Ortsmitte von Babenhausen 2017

## Bickenbach

Von den 38 im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Bickenbach aufgenommenen Läden mit Einzelhandelsgeschäften oder einzelhandelsnahen Dienstleistungen waren nur 24 im Jahr 2017 noch mit der gleichen Nutzung belegt, das entsprach 63 %. Damit war die Fluktuation die zweithöchste kreisweit. Sechs Geschäfte kamen neu hinzu oder haben Geschäfte anderer Branchen ersetzt, sieben Flächen wurden in ganz anderer Funktion genutzt (z.B. als Fahrschule).



Die Zahl von fünf Leerständen blieb gleich, allerdings bestand nur einer davon in beiden Jahren. In drei ehemaligen Leerständen zogen neue Läden ein, einer wurde in anderer Funktion umgenutzt und vier neue Leerstände kamen hinzu. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 12 % und hat sich 2017 etwas erhöht auf 14 %. Mittlerweile wurden an der Darmstädter Straße mehrere Gebäude abgerissen, unter denen auch zwei hier als Leerstand aufgenommene Ladengeschäfte waren. An dieser Stelle ist ein neuer Gebäudekomplex geplant.

<b>Ortsmitte Bickenbach</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>22</b>	<b>15</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	7	4
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	2	2
darunter Papier- und Schreibwaren	1	1
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	0	0
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	3	3
darunter Elektroartikel	2	0
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	6	4
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	1	1
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
darunter Vergnügungstätten/Gastronomie	7	8
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	7	6
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Tab. 7: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Bickenbach

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte von Bickenbach ging deutlich zurück von 22 auf 15 Läden. Ihr Anteil an den kartierten Funktionen insgesamt lag nur noch bei 48 %, die einzelhandelsnahen Dienstleistungen überwogen demnach. Die Handelsfunktion der Ortsmitte nahm dabei durch die vielen sonstigen Nutzungen ab, ohne dass sich die Leerstände vermehrten. Durch den Wegfall von Geschäften für Elektrogeräte, Angelsportbedarf, Küchen, Textilien und Computerzubehör wurde die Vielfalt der Angebote im Bereich des mittelfristigen Bedarfes etwas reduziert. An mittelfristigem Bedarf waren 2017 Spielwaren, Nähbedarf, Motorradbekleidung, ein Optiker und ein Geschäft für Raumausstattung vorhanden. Ein Blumengeschäft zog innerhalb der Ortsmitte um. Von den wenigen innerörtlichen Lebensmittelgeschäften wurden eine Bäckerei und eine Metzgerei geschlossen. In Bickenbach bestand somit nur noch eine Bäckerei, eine Metzgerei war nicht mehr

vorhanden. Die Zahl der Gastronomiebetriebe stieg zwar in der Ortsmitte von sieben auf acht, allerdings hat sich die Art dieser Betriebe dabei auch verändert. 2012 war darunter neben den Gaststätten nur ein Imbiss, während 2017 darunter zwei Eisdiele und zwei Imbisse waren.

Die Geschäfte in Bickenbach verteilen sich überwiegend entlang der größeren Straßen, vor allem an der Darmstädter Straße und der Pfungstädter Straße. Außerhalb des hier dargestellten Bereiches befanden sich vereinzelt weitere Geschäfte in den Wohngebieten und an den Ortsrändern, darunter auch ein etwas isoliert liegender Netto-Discounter.

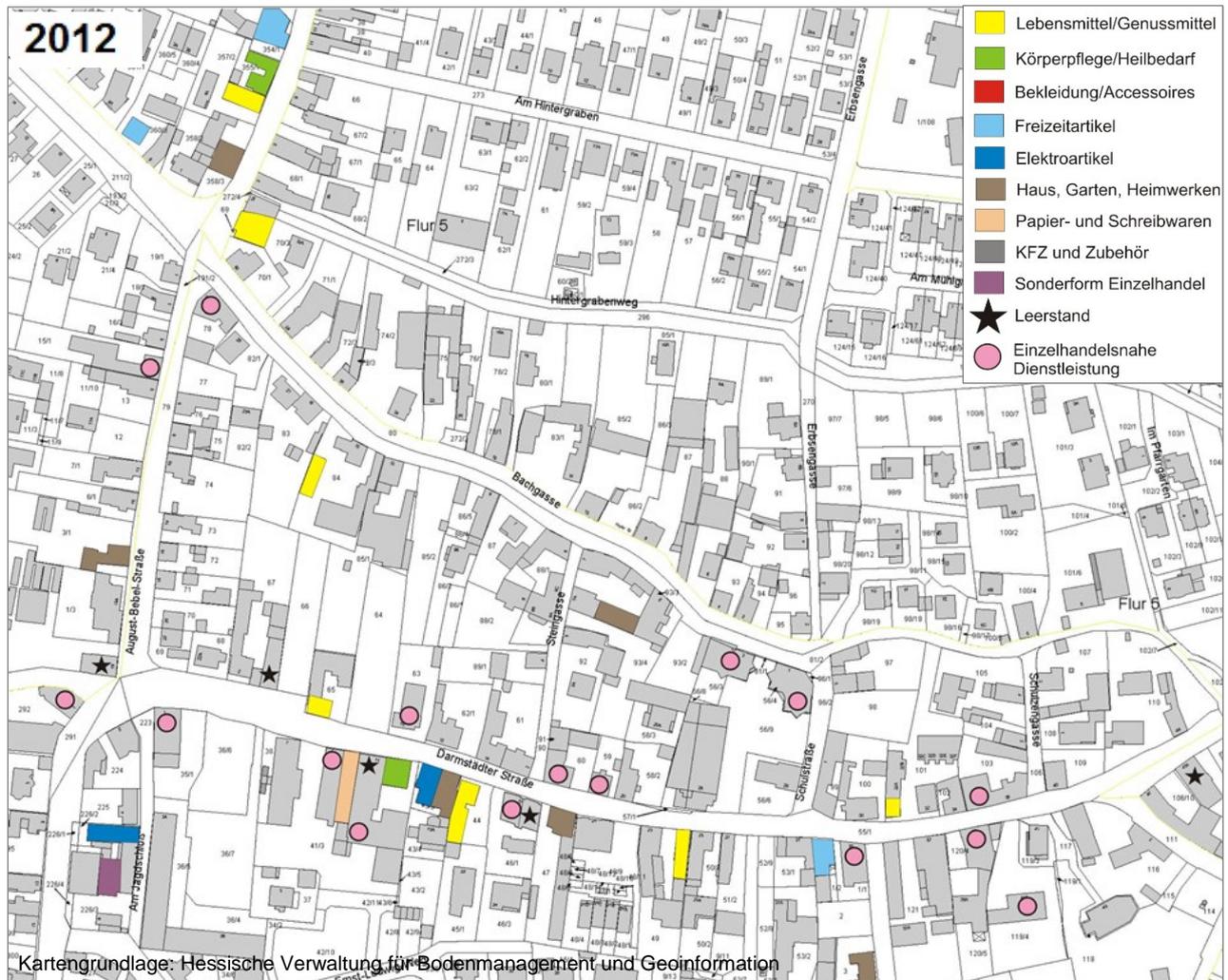


Abb. 5: Einzelhandel in der Ortsmitte von Bickenbach 2012

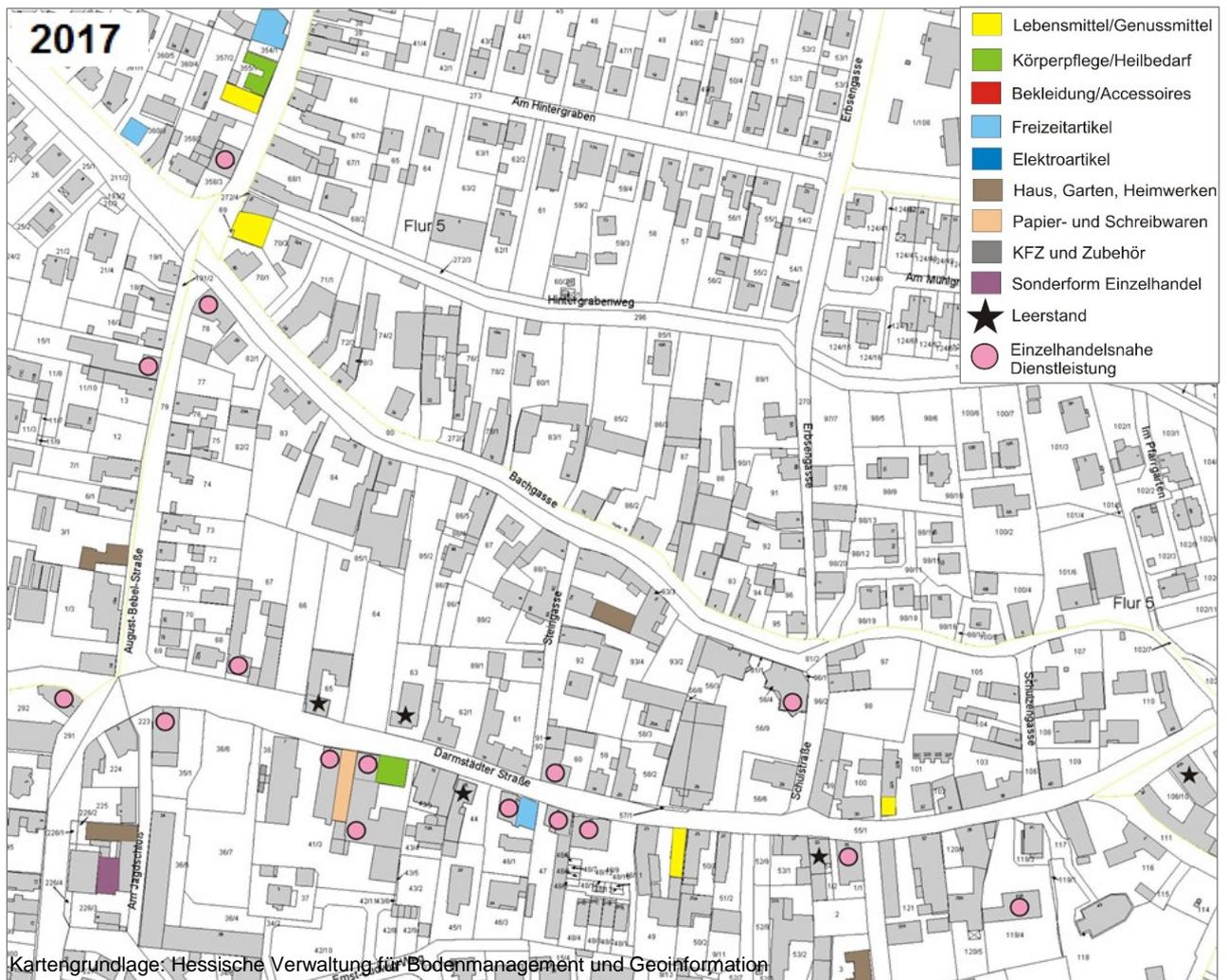


Abb. 6: Einzelhandel in der Ortsmitte von Bickenbach 2017

## Dieburg

Im Jahr 2012 wurden in der Stadtmitte von Dieburg 109 Ladengeschäfte mit einer Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen kartiert. Von ihnen waren 81 Läden beziehungsweise 74 % im Jahr 2017 noch durch die selbe Branche belegt. Zehn der 2012 aufgenommenen Ladenflächen wurden nicht mehr für Geschäfte genutzt, drei der damals aufgefundenen Geschäfte standen leer. Es gab aber zugleich auch 26 Ladenflächen, die nun durch einen neuen Einzelhandelsbetrieb oder eine neue einzelhandelsnahe Dienstleistung belegt waren – darunter auch einige Flächen, die zuvor in andersartiger Funktion verwendet wurden.



Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Stadtmitte hat von 71 auf 66 leicht abgenommen, während die Zahl der einzelhandelsnahen Dienstleistungen von 38 auf 41 Betriebe leicht stieg. Insgesamt blieb damit die Zahl der aufgenommenen Funktionen in Dieburg nahezu gleich.

Die Zahl der vorgefundenen Leerstände sank hingegen deutlich ab von 14 auf fünf. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 11 %, im Jahr 2017 war sie mit nur noch 4 % deutlich geringer und war die niedrigste in allen hier betrachteten Ortsmitteln. Dies lag vor allem daran, dass die Leerstände in der Passage in der Steinstraße durch einen Umbau fast vollständig weggefallen sind. Anstelle vieler separater kleiner Ladengeschäfte bestand dort 2017 eine Postbankfiliale. Auch die kleine Ladenpassage an der Zuckerstraße wurde im hinteren Bereich umgenutzt: statt Ladengeschäften befanden sich dort 2017 die Stadtbücherei und ein Zentrum für Weiterbildung. Von den 14 ehemaligen Leerständen blieben nur zwei bestehen, zehn wurden durch neue Ladenflächen genutzt (davon 6 Flächen für die neue Postbankfiliale) zwei wurden einer ganz anderen Nutzung zugeführt. Drei neue Leerstände kamen hinzu.

<b>Ortsmitte Dieburg</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>71</b>	<b>66</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	17	13
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	12	12
darunter Papier- und Schreibwaren	2	2
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	17	22
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	7	2
darunter Elektroartikel	8	7
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	7	7
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	1	1
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>38</b>	<b>41</b>
darunter Vergnügungstätten/Gastronomie	25	23
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	11	15
darunter Bank/Post	2	3
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>14</b>	<b>5</b>

Tab. 8: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Dieburg

Die Stadtmitte von Dieburg war gekennzeichnet von einer Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben, vor allem im Bereich von Zuckerstraße, Marktplatz und Steinstraße. Der Schwerpunkt des Einzelhandels lag dort auf dem Bereich Bekleidung/Schuhe/Accessoires. 22 Geschäfte gehörten dieser Branchengruppe an, im Jahr 2012 waren es noch fünf weniger. Der mittelfristige Bedarf wurde in der Stadtmitte von Dieburg vor allem ergänzt durch Freizeitartikel, Gesundheitsbedarf (Sanitätshaus, Optiker, Hörgeräte) sowie Haushaltsartikel und Raumausstattung.

Der Bereich der Freizeitartikel war 2012 noch mit mehr Geschäften vorhanden, darunter zwei Fahrradgeschäfte, eine Videothek und ein zweiter Buchladen. Auch bei den Lebensmittelgeschäften war die Entwicklung in der Stadtmitte rückläufig. Allerdings befand sich ein Penny-Discounter am Rand der Altstadt, der die Lebensmittelversorgung in diesem Gebiet sicherte. Auffallend war die hohe Zahl der Telefonie- und Handyläden auf sehr engem Raum. In der Zuckerstraße und am Marktplatz waren gleich fünf dieser Geschäfte vertreten. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen kamen einige aus dem Bereich Körper und Wellness hinzu, während die Gastronomiebetriebe leicht abnahmen.

Außerhalb der hier dargestellten Stadtmittle gab es in Dieburg noch an vielen anderen Stellen einzelne Geschäfte oder kleine Gruppen von Geschäften, die sich vor allem an den größeren Straßen befanden. Nördlich der Bahnstrecke schloss sich außerdem in Richtung Münster ein großes Gewerbegebiet an, in dem zahlreiche Lebensmittelmärkte und Fachmärkte auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidungs- und Schuhfachmärkte) vorhanden waren.

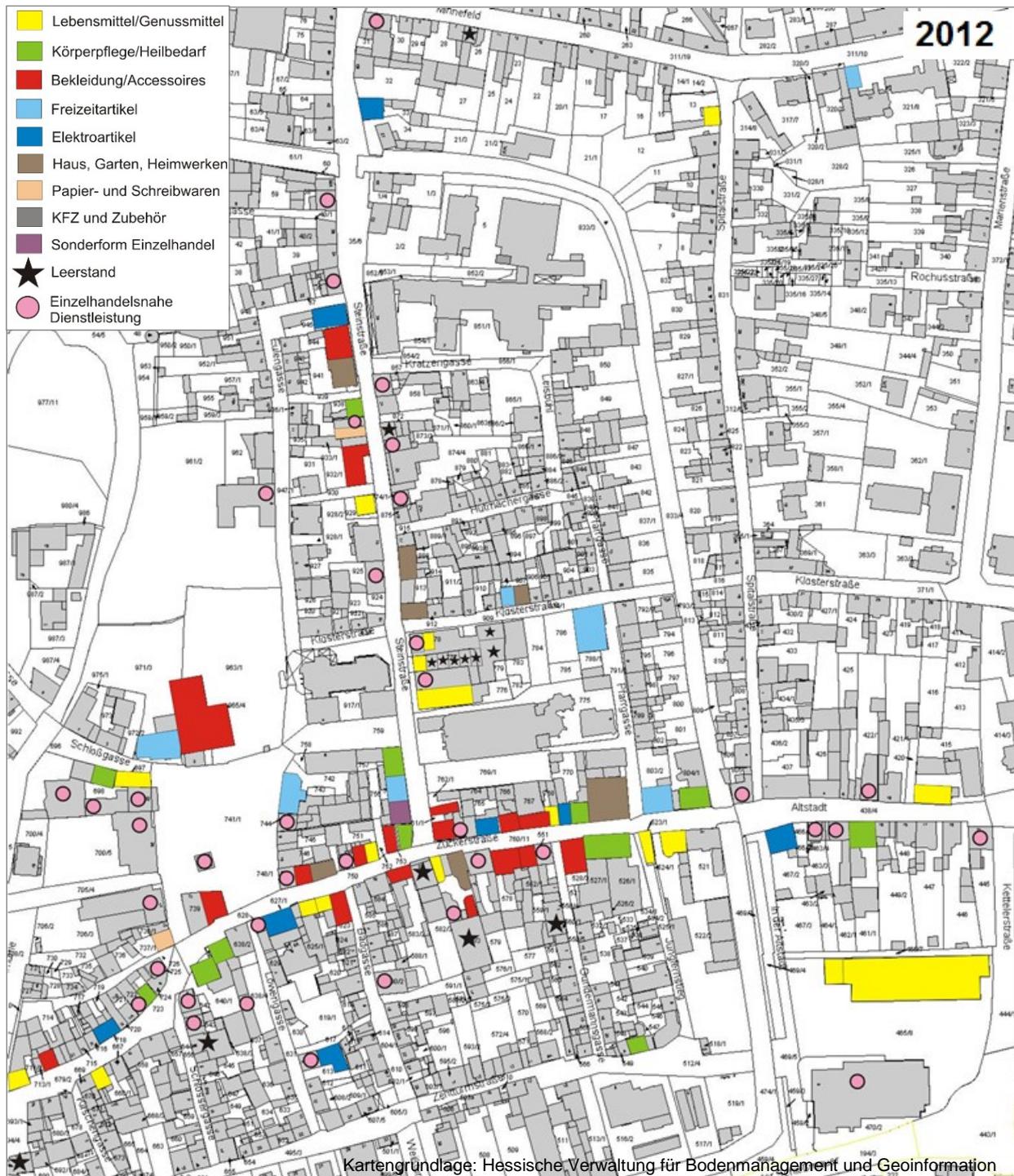


Abb. 7: Einzelhandel in der Ortsmitte von Dieburg 2012

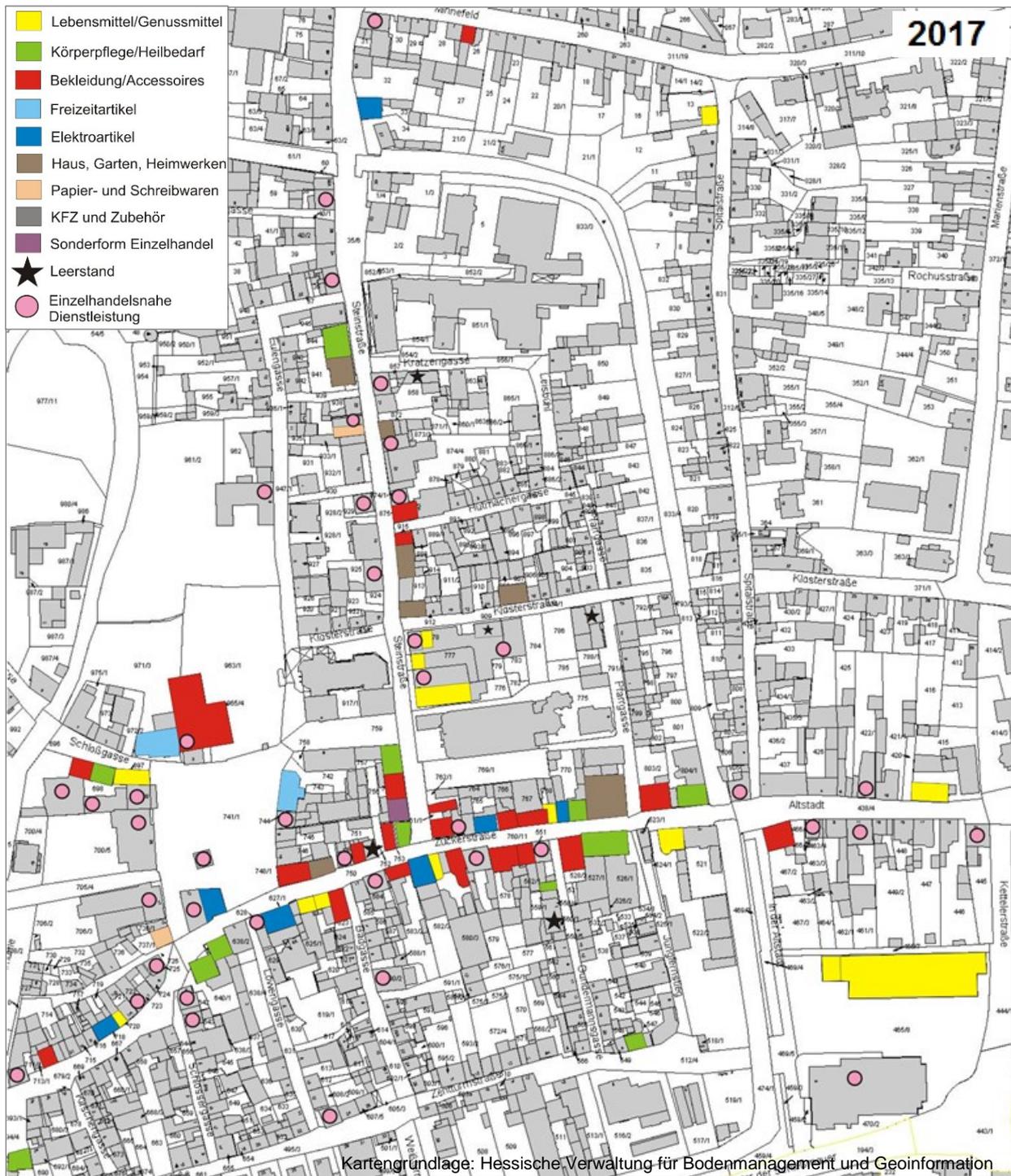


Abb. 8: Einzelhandel in der Ortsmitte von Dieburg 2017

### Eppertshausen

Von den 34 im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Eppertshausen kartierten Geschäften bestanden 26 Geschäfte auch 2017 noch in gleicher Nutzung, das waren 76 %. Die Zahl von 21 Einzelhandelsgeschäften blieb gleich, es ergaben sich aber innerhalb der Branchenzusammensetzung minimale Verschiebungen. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen gab es einen leichten Zuwachs, der auf einer Zunahme von Dienstleistungen aus dem Segment Körper/Wellness beruht. Die Zahl der Leerstände sank von 14 auf acht ab. Vier der Leerstände sind geblieben, vier weitere Leerstände kamen neu hinzu. In vier der ehemaligen

Leerstände wurde ein neues Geschäft oder eine Gastronomie eröffnet und sechs ehemalige Leerstände wurden mittlerweile in ganz anderer Funktion verwendet (z.B. als Fahrschule, Krankenpflegeservice oder Wohnraum).

Am Franz-Gruber-Platz hat sich die Leerstandssituation verbessert, dort fielen nur noch drei Flächen auf, von denen eine der bereits 2010 geschlossene Schlecker-Markt war. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, war in den beiden hier betrachteten Jahren ziemlich hoch. Sie lag 2012 bei 29 % und 2017 mit 24 % nur etwas niedriger. In beiden Jahren war die Leerstandsquote damit unter den höchsten Werten im Vergleich mit den Ortsmitten der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.



Beim Einzelhandelsbestand in der Ortsmitte waren Lebensmittel die häufigste Branche. Darunter waren zwei Metzgereien, zwei Bäckereien, ein Getränkeverkauf und der Weltladen. Während sich die Zahl der Metzgereien um eine erhöht hat, schloss eine der drei im Jahr 2012 aufgenommene Bäckereien. Ebenfalls geschlossen wurden ein Reisebüro und ein langjährig ansässiges Haushaltswarengeschäft. Es bestanden einige Geschäfte mit mittelfristigem Bedarf, darunter Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Möbel, Fahrräder und Elektrogeräte.

darunter einige Geschäfte mit mittelfristigem Bedarf, darunter Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Möbel, Fahrräder und Elektrogeräte.

<b>Ortsmitte Eppertshausen</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	5	6
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	1	1
darunter Papier- und Schreibwaren	2	2
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	3	3
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	2	1
darunter Elektroartikel	2	3
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	4	4
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	2	1
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>13</b>	<b>16</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	7	6
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	4	8
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>14</b>	<b>8</b>

Tab. 9: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Eppertshausen

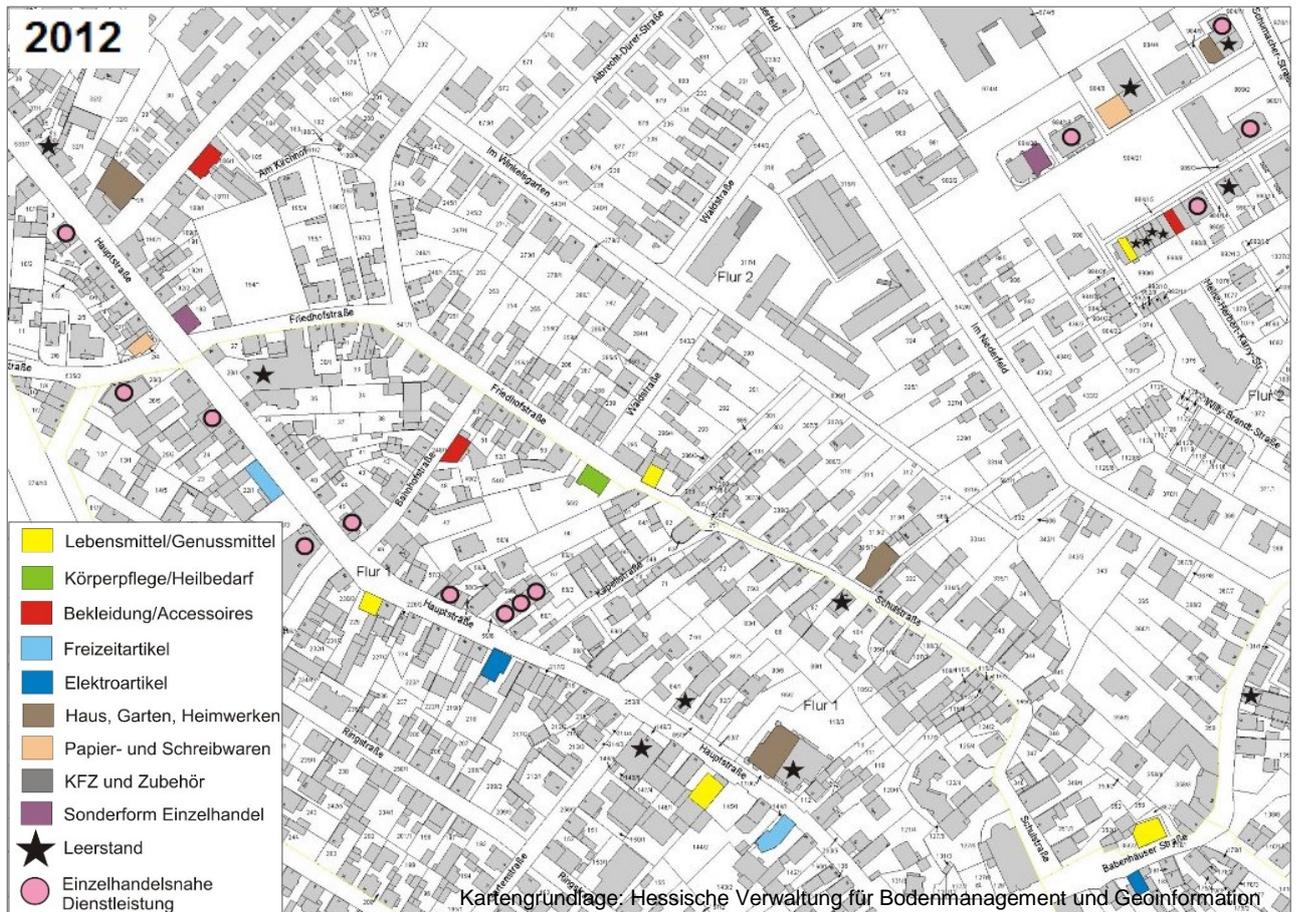


Abb. 9: Einzelhandel in der Ortsmitte von Eppertshausen 2012

Die Ortsmitte von Eppertshausen war locker mit Geschäften besetzt, die sich vor allem an der Hauptstraße befanden. Der Franz-Gruber-Platz als weiterer Geschäftsbereich lag davon etwas entfernt im Wohngebiet am Rathaus. Durch die auseinander liegenden Bereiche mit Läden war die Wahrscheinlichkeit von nicht geplanten Gelegenheitseinkäufen durch Passanten für alle innerörtlichen Geschäfte eher gering. Dieser Umstand wurde außerdem dadurch gefördert, dass sich die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet am Ortsrand befanden.

Außerhalb der hier dargestellten Ortsmitte gab es einige weitere Geschäfte in Eppertshausen, die vor allem im weiteren Verlauf der Hauptstraße und Nieder-Röder-Straße und vereinzelt in den sonstigen Wohngebieten zu finden waren. Ein Beispiel hierfür war der kleine Tante-Emma-Laden im Baugebiet Im Failisch am östlichen Ortsrand von Eppertshausen.

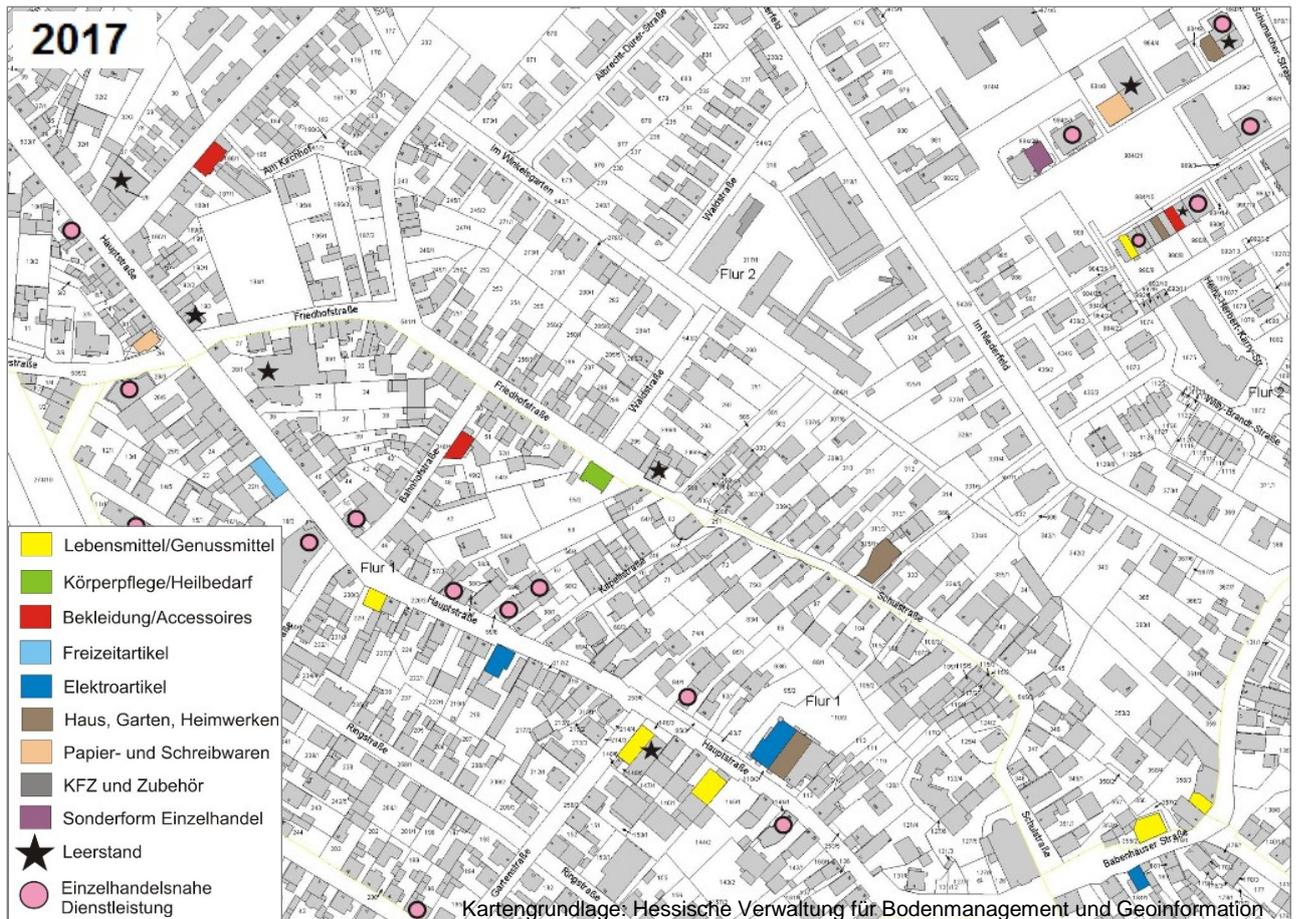


Abb. 10: Einzelhandel in der Ortsmitte von Eppertshausen 2017

## Erzhausen

Von den 29 in der Ortsmitte Erzhausens im Jahr 2012 aufgenommenen Einzelhandelsgeschäften und einzelhandelsnahen Dienstleistungen existierten 2017 noch 22 an gleicher Stelle mit gleicher Funktion, das waren 76 %. Acht Ladengeschäfte wurden durch eine andere Branche genutzt oder kamen in den letzten fünf Jahren neu hinzu, in zwei Ladenflächen fanden ganz andere Funktionen Platz. Der Bestand an Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen blieb in der Summe trotz einiger kleiner Veränderungen gleich. Neu hinzu kamen zum Beispiel ein Geschäft für Taschen und Accessoires und ein Teegeschäft. Ein Computergeschäft und ein Kiosk fielen hingegen weg und der Blumenladen zog innerhalb der Ortsmitte um.

Der Branchenmix hat sich in Erzhausens Ortsmitte in den letzten fünf Jahren insgesamt nur wenig verändert. Am häufigsten war die Branche der Lebensmittel, vertreten durch einen Nahkauf-Markt, zwei Bäckereien, eine Metzgerei und das Teegeschäft.



<b>Ortsmitte Erzhausen</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	5	5
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	3	3
darunter Papier- und Schreibwaren	3	2
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	0	1
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	0	0
darunter Elektroartikel	1	0
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	3	4
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	1	1
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	5	6
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	6	5
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Tab. 10: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Erzhausen

Von den vier im Jahr 2012 aufgenommenen Leerständen waren 2017 drei weiterhin ungenutzt. Die mittelgroße Fläche des ehemaligen Schlecker-Leerstandes wurde in verschiedene Einheiten unterteilt, sodass dort neben dem Blumenladen auch andere Nutzungen untergebracht wurden. Ein neuer Leerstand kam hinzu, sodass die Zahl gleich blieb. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 und auch 2017 bei 12 %.

Die Geschäfte lagen in Erzhausen weit gestreut vor allem entlang der Bahnstraße, was sich auch außerhalb der hier betrachteten Ortsmitte weiter fortsetzte. Durch die Länge dieser Straße lagen die Geschäfte teilweise recht weit auseinander. Der Nahkauf-Markt in der Ortsmitte war für die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln sehr wichtig. Außerdem entstand für die anderen Geschäfte hierdurch die nötige Laufkundschaft. Im Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand befanden sich weitere Lebensmittelmärkte.



Abb. 11: Einzelhandel in der Ortsmitte von Erzhausen 2012



Abb. 12: Einzelhandel in der Ortsmitte von Erzhausen 2017

## Fischbachtal



Im Jahr 2012 wurden in der Ortsmitte von Fischbachtal/Niedernhausen 16 Einzelhandels-geschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistun-gen kartiert. Davon hatten zwölf im Jahr 2017 noch die gleiche Nutzung, das waren 75 %. Die Zahl der Einzelhandels-geschäfte in der Ortsmitte hat sich weiterhin verringert, von neun auf nur noch sechs Läden. Es fielen eine Metzgerei, ein

Getränk Laden, ein Werkzeugladen und ein Geschäft für Geschenkartikel weg. Neu hinzu kam ein Reifenhandel anstelle des ehemaligen Getränkemarktes. Bei den einzelhandels-nahen Dienstleistungen kam eine Gaststätte dazu. Bis auf den Reifenhandel gehörten alle Geschäfte zu Branchen mit kurzfristigem Bedarf. Darunter waren, statt der fünf im Jahr 2012 aufgenommenen Läden, nur noch drei Lebensmittelgeschäfte: eine Bäckerei, eine Metzgerei und ein Hofladen. Gemessen an den Einzelhandels-geschäften gab es in der Ortsmitte von Niederhausen viele einzelhandelsnahe Dienstleistungen. Der Anteil des Einzelhandels an den aufgenommenen Nutzungen lag nur bei 43 %, das war der niedrigste Anteil im Landkreis.

<b>Ortsmitte Fischbachtal/Niedernhausen</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandels-geschäfte gesamt</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	5	3
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	0	0
darunter Papier- und Schreibwaren	1	1
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	0	0
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	0	0
darunter Elektroartikel	0	0
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	3	1
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	0	0
darunter KFZ und Zubehör	0	1
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	4	5
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	1	1
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Tab. 11: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Fischbachtal/Niedernhausen

Von den drei 2012 vorhandenen Leerständen wurden zwei einer ganz anderen Funktion zugeführt, einer bestand weiterhin. Es wurden außerdem zwei neue Leerstände kartiert, sodass die Summe wieder bei drei Leerständen lag. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 16 % und 2017 mit 18 % etwas höher. Die hohe Leerstandsquote lag vor allem daran, dass es in Fischbachtal insgesamt nur sehr wenige Ladengeschäfte gab und die wenigen Leerstände daher gleich stark ins Gewicht fielen.

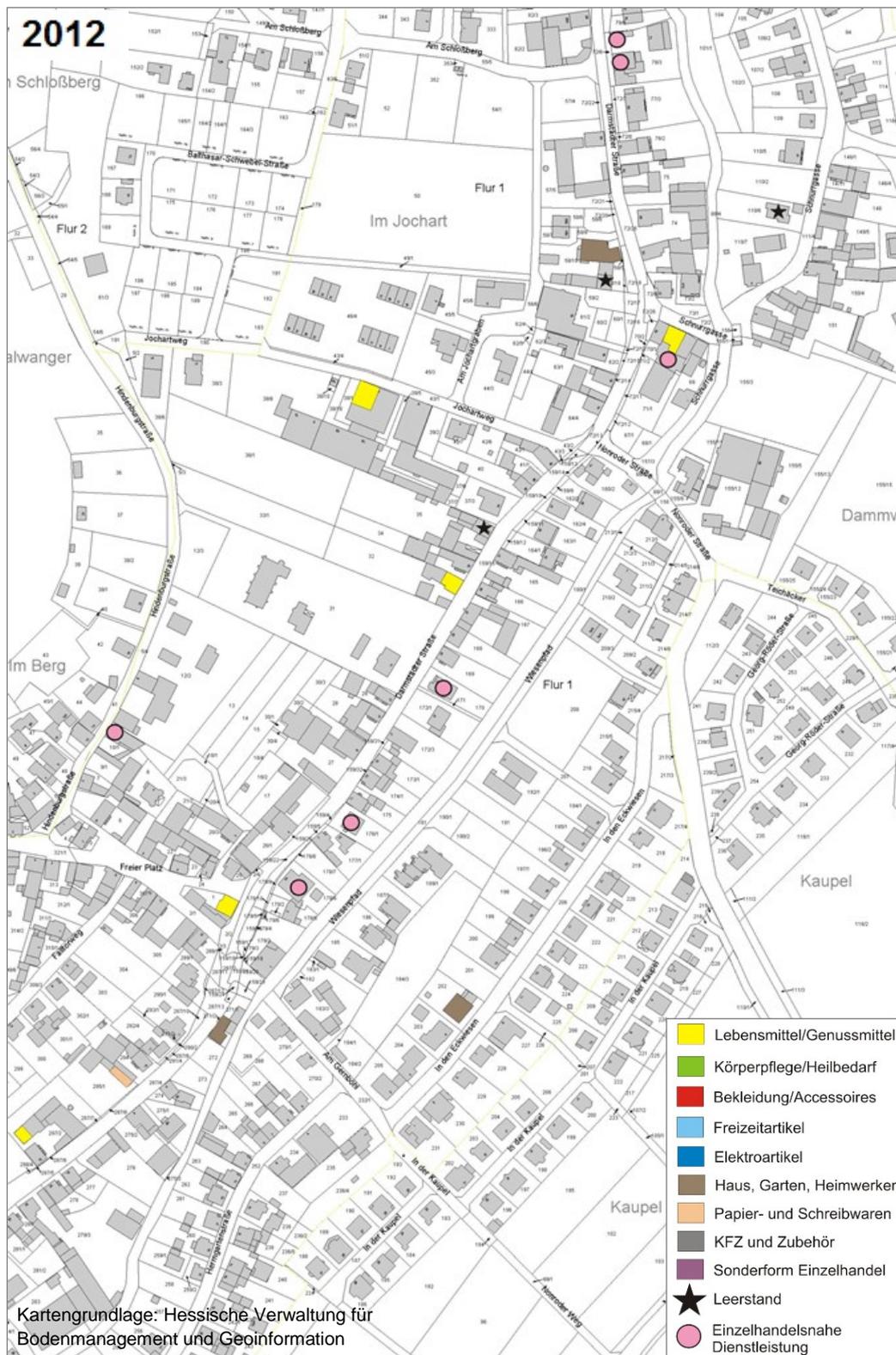


Abb. 13: Einzelhandel in der Ortsmitte von Fischbachtal/Niedernhausen 2012

Die wenigen Einzelhandelsfunktionen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen verteilen sich weit gestreut über den Ortsteil, die meisten lagen entlang der Darmstädter Straße. Außerhalb des hier analysierten Kartenausschnittes hat sich allerdings für Fischbachtal eine grundlegende Änderung ergeben. Seit vielen Jahren gab es kein Lebensmittelgeschäft mit Angeboten aus verschiedenen Warengruppen mehr, nachdem das kleine Spar-Geschäft in Niedernhausen geschlossen hatte. Lange hatte die Gemeinde versucht einen Lebensmittel-

markt in Fischbachtal anzusiedeln, was mit der Eröffnung eines Treff 3000-Discounters im Sommer 2017 endlich gelang. Obwohl die Zahl der Geschäfte in der Ortsmitte rückläufig war hat sich die gesamte Versorgungssituation für Fischbachtal damit erheblich verbessert. Für die kleinen innerörtlichen Geschäfte entstand damit jedoch auch eine neue Konkurrenzsituation, vor allem für jene aus dem Lebensmittelbereich. Seit der Schließung des kleinen Spar-Geschäftes hatten sie zusätzlich weitere Grundnahrungsmittel angeboten.

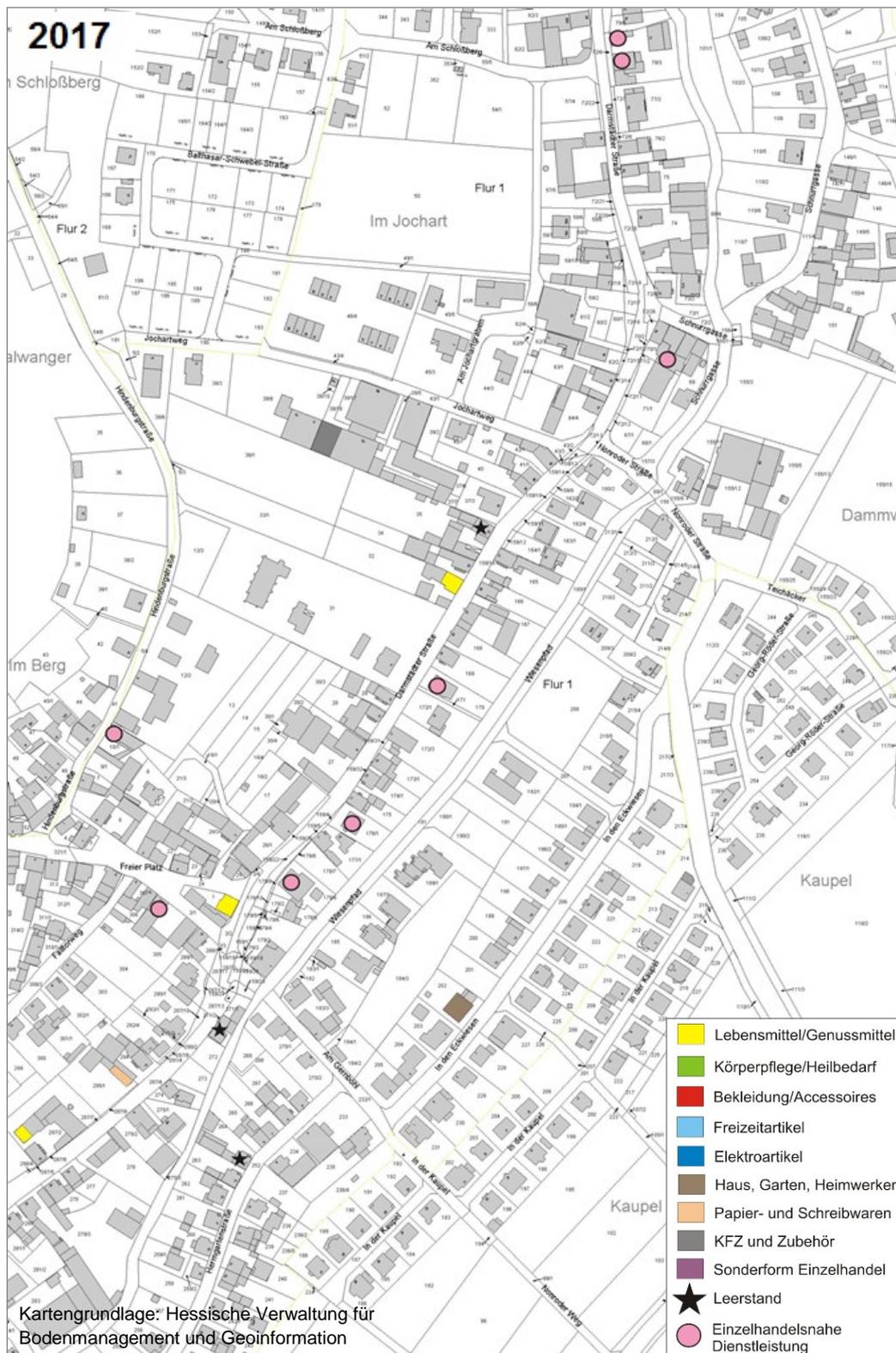


Abb. 14: Einzelhandel in der Ortsmitte von Fischbachtal/Niedernhausen 2017

## Griesheim

Von den 84 im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Griesheim kartierten Ladengeschäften mit einer Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen waren 65 im Jahr 2017 noch mit der gleichen Nutzung belegt, das entsprach 77 %. Acht Geschäfte kamen neu hinzu beziehungsweise folgten auf eine Belegung durch eine andere Branche. Neun damals aufgenommene Ladengeschäfte waren 2017 in anderer Funktion z.B. als Büroraum oder Praxis genutzt.

Auch in den übrigen Wohngebieten waren vereinzelt Geschäfte oder kleine Gruppen von Geschäften vorhanden. Im Norden von Griesheim lag das große Gewerbegebiet mit zahlreichen Fachmärkten und Lebensmittelmärkten. Auch am östlichen Rand von Griesheim bestand entlang der Flughafenstraße ein Bereich mit einigen Lebensmittelmärkten und Fachmärkten, ein weiterer etwas kleinerer solcher Bereich hat sich in den letzten Jahren zusätzlich am südwestlichen Ortsrand herausgebildet.

<b>Ortsmitte Griesheim</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>60</b>	<b>49</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	14	11
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	9	9
darunter Papier- und Schreibwaren	6	6
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	10	9
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	8	7
darunter Elektroartikel	4	2
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	6	3
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	3	2
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
darunter Vergnügungstätten/Gastronomie	12	14
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	10	7
darunter Bank/Post	2	3
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

Tab. 12: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Griesheim

Die Zahl der als Einzelhandel aufgenommenen Geschäfte hat sich gegenüber dem Bestand im Jahr 2012 von 60 auf 49 reduziert. Rückläufig war dabei vor allem die Entwicklung bei Lebensmitteln, Elektroartikeln und dem Bereich Haushalt/Hausrat. Insgesamt boten die Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte von Griesheim aber weiterhin Artikel aus diversen Branchen an, darunter auch viele mittelfristige Warengruppen wie Schmuck, Sportartikel, Musikinstrumente, Fotozubehör, Fahrräder, TV/Hi-Fi oder Spielwaren. Besonders häufig waren Bekleidungsgeschäfte, wovon es acht in der Ortsmitte von Griesheim gab. Trotz der gesunkenen Zahl an Lebensmittelgeschäften in der Ortsmitte war das Angebot in diesem



Bereich gut. Durch den zentral gelegenen Edeka-Markt war eine umfassende Lebensmittelversorgung gegeben, die durch einen türkischen Feinkostladen, einen Obst- und Gemüseladen, einen Biomarkt, vier Bäckereien und drei Metzgereien ergänzt wurde.

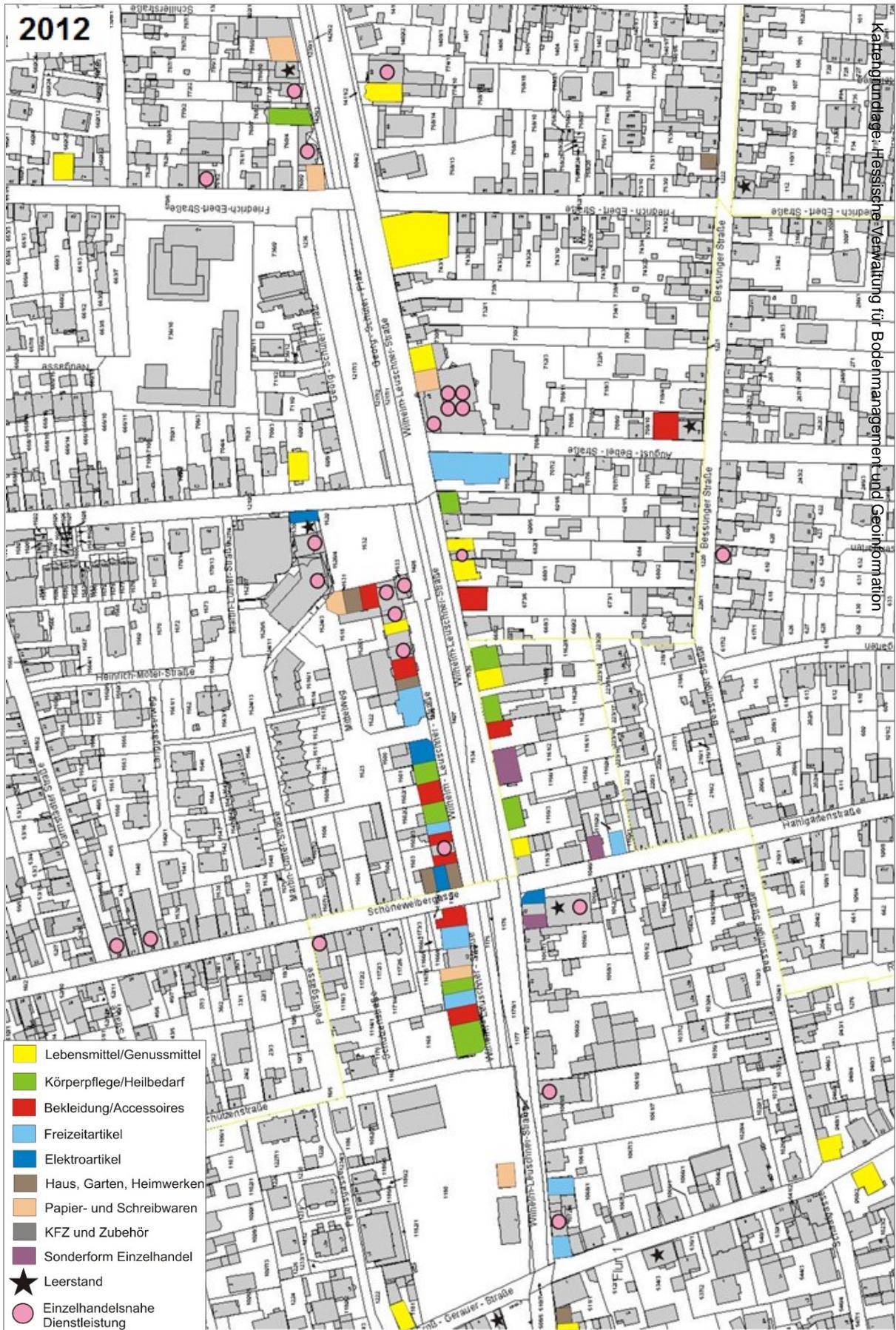


Abb. 15: Einzelhandel in der Ortsmitte von Griesheim 2012

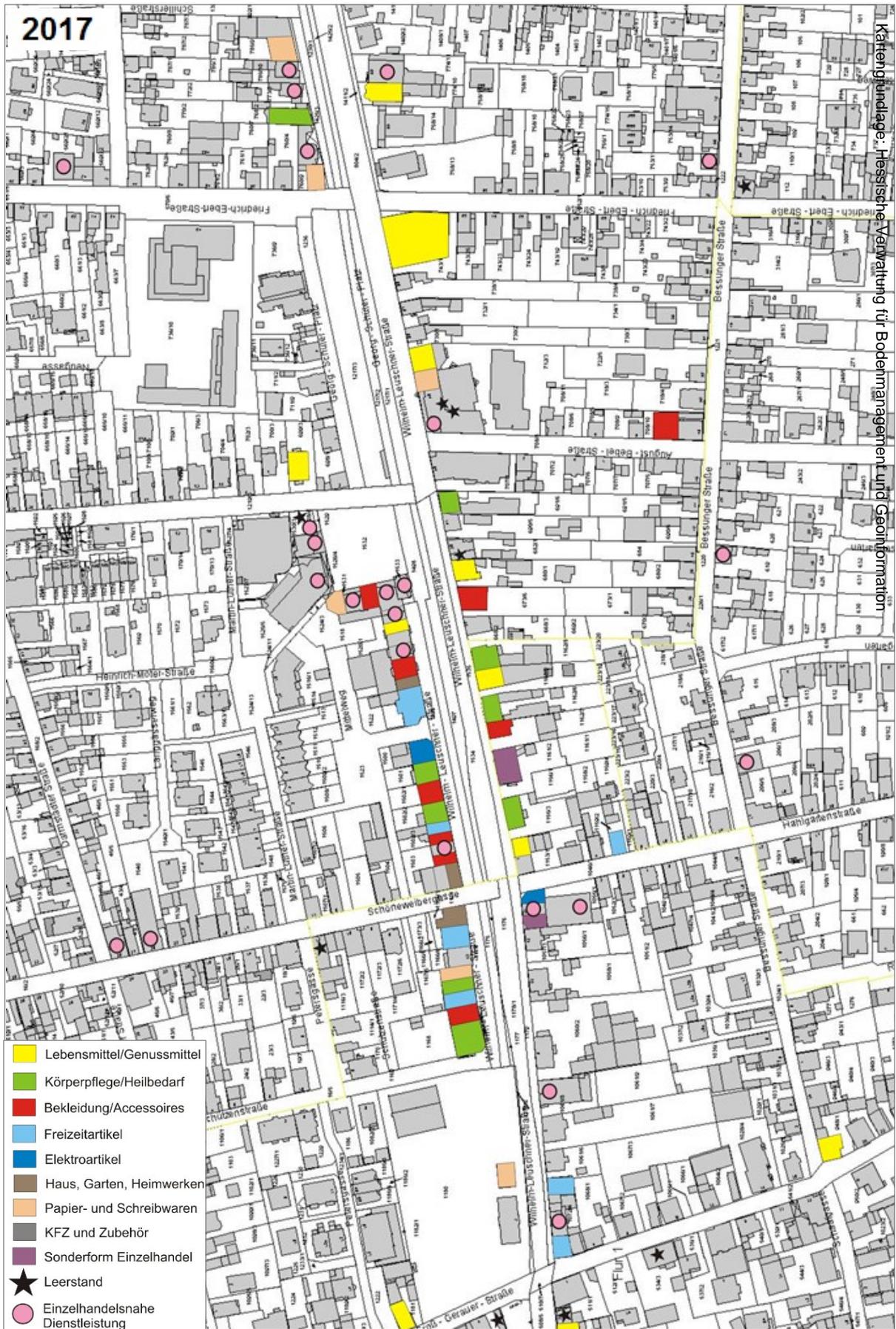


Abb. 16: Einzelhandel in der Ortsmitte von Griesheim 2017

Von den im Jahr 2012 aufgenommenen sechs leerstehenden Ladengeschäften fielen 2017 drei weiterhin als Leerstand auf, zwei wurden durch neue Nutzung mit Einzelhandel oder Gastronomie belegt und einer wurde in anderer Funktion genutzt. Neu hinzu kamen sechs Leerstände, sodass insgesamt die Zahl der Leerstände auf neun anstieg. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 7 % und 2017 mit 11 % etwas höher.

In Griesheim hatte der Einzelhandel einen Anteil von 67 % an den insgesamt in der Ortsmitte aufgenommenen Nutzungen, dies war kreisweit einer der höchsten Anteile. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen blieb die Zahl in der Ortsmitte im Vergleich von 2012 mit 2017 gleich. Es ergab sich allerdings innerhalb dieser Gruppe eine leichte Verschiebung, da sich die Zahl der Dienstleistungen im Bereich Körper/Wellness etwas verringerte, während Dienstleistungen aus dem Bereich Gastronomie und eine weitere Bankfiliale hinzukamen.



Die eng aufeinander folgenden Geschäfte gaben der Ortsmitte von Griesheim einen eindeutigen Charakter als Einkaufsbereich, der sich vor allem in der Wilhelm-Leuschner-Straße befand. Weitere Geschäfte waren in verschiedenen Bereichen von Griesheim zu finden, vor allem entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße schlossen sich außerhalb des Kartenausschnittes weitere Geschäfte an.

## Groß-Bieberau

Von den im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Groß-Bieberau kartierten 38 Ladengeschäften, die durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzt waren, wurden 30 Geschäfte beziehungsweise 79 % im Jahr 2017 noch durch die selbe Branche genutzt. Dies war eine der geringsten Fluktuationen im Vergleich mit allen anderen Ortsmitten der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

Zwei der 2012 kartierten Ladenflächen wurden nicht mehr für Geschäfte genutzt, vier Flächen wurden durch eine neue Einzelhandelsnutzung verwendet und acht der damals aufgenommenen Geschäfte standen leer. Zusätzlich zu den neu entstandenen Leerständen blieben auch sieben der schon im Jahr 2012 bestehenden Leerstände weiterhin ohne neue



Belegung. Die Zahl der Leerstände stieg somit von zehn auf 15 an. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 21 %, im Jahr 2017 war sie mit 31 % noch höher. In beiden Jahren gehörte sie damit zu den höchsten Werten im Vergleich mit den anderen Ortsmitten im Landkreis. Unter den Leerständen befand sich auch der ehemalige Schlecker-Markt mit einer mittelgroßen Verkaufsfläche.

<b>Ortsmitte Groß-Bieberau</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>23</b>	<b>20</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	4	5
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	3	3
darunter Papier- und Schreibwaren	2	1
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	3	1
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	2	2
darunter Elektroartikel	2	1
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	5	5
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	0	1
darunter KFZ und Zubehör	2	1
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>15</b>	<b>14</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	9	8
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	4	4
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>10</b>	<b>15</b>

Tab. 13: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Groß-Bieberau

Die Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte in dem hier betrachteten Bereich hat von 23 auf 20 leicht abgenommen und die Zahl der einzelhandelsnahen Dienstleistungen verringerte sich minimal von 15 auf 14 Betriebe. Bei der Branchenzusammensetzung fiel vor allem auf, dass von drei Bekleidungsgeschäften nur noch eines übrig blieb. Nicht mehr vorhanden waren außerdem ein Computergeschäft, ein Laden für Bilderrahmen und ein Geschäft für Tierbedarf.



Als neu in der Ortsmitte vertretene Nutzungen kamen ein Reisebüro, ein Antiquitätengeschäft und ein Reitsportgeschäft hinzu. An mittel- und längerfristigem Bedarf gab unter anderem einzelne Geschäfte für Elektroartikel, Möbel, Fotozubehör und Automobile. Die Lebensmittelbranche war in der Ortsmitte durch zwei Hofläden und drei Bäckereien vertreten. Die Zusammensetzung der einzelhandelsnahen Dienstleistungen hat sich nur durch die Schließung einer Gaststätte verändert.

Die Geschäfte in der Ortsmitte von Groß-Bieberau lagen weit gestreut in verschiedenen Straßen, die meisten befanden sich in der Marktstraße und in der Bahnhofstraße. Auch außerhalb des hier betrachteten Ausschnittes der Ortsmitte bestanden einige weitere Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistungen. Sie schlossen sich vor allem in der Bahnhofstraße und in der Jahnstraße an den Kartenausschnitt an. Größere Frequenzbringer für die Laufkundschaft der kleinen Geschäfte fehlten in der Ortsmitte. Im Norden von Groß-Bieberau gab es ein Gewerbegebiet, in dem auch mehrere Lebensmittelmärkte vertreten waren. Im Süden des Ortsgebietes bestand ein weiterer Discounter.

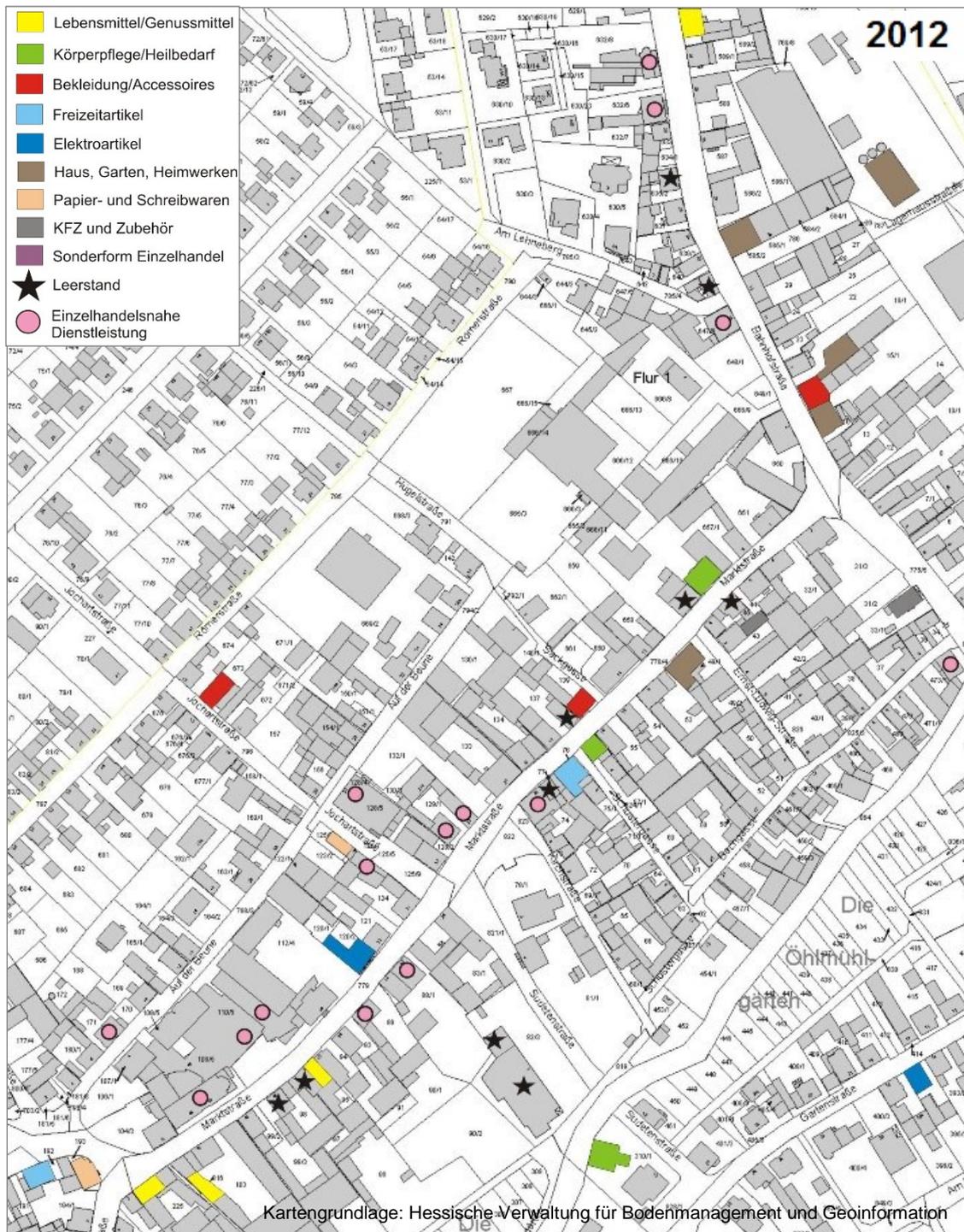


Abb. 17: Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Bieberau 2012

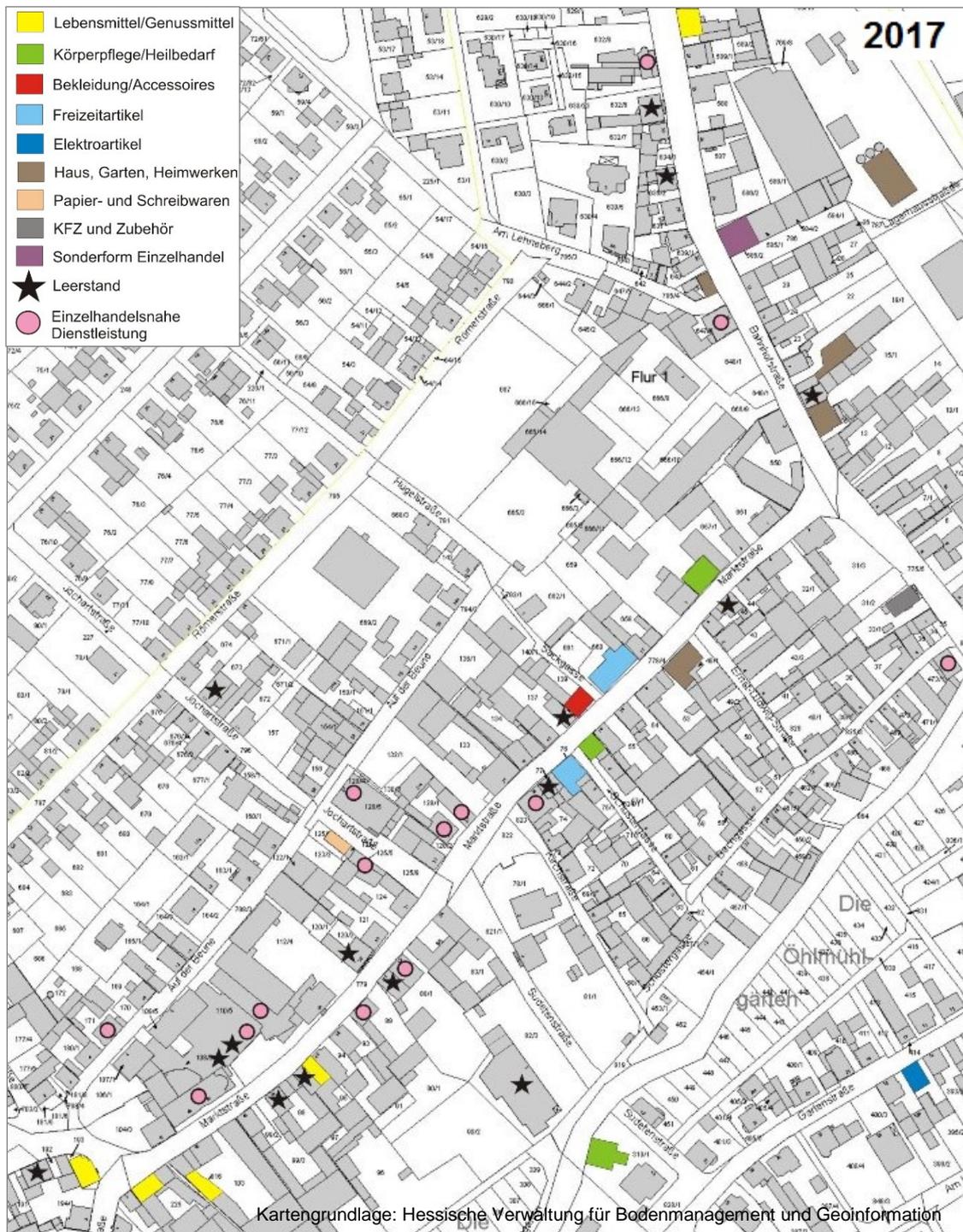


Abb. 18: Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Bieberau 2017

## Groß-Umstadt



In der Stadtmitte von Groß-Umstadt wurden im Jahr 2012 insgesamt 94 Ladengeschäfte aufgenommen, die durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzt waren. 65 Geschäfte beziehungsweise 69 % wurden 2017 noch durch die gleiche Branche genutzt. Fünf der 2012 vorgefundenen Ladenflächen wurden nicht mehr für Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen verwendet und sieben der damals bestehenden

Geschäfte standen leer. Auf 31 Ladenflächen hat sich eine andere Branche oder eine neue Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen etabliert.

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Stadtmitte sank minimal von 60 auf 57 Läden ab. Die Zahl der einzelhandelsnahen Dienstleistungen stieg leicht von 34 auf 38 Betriebe an. Insgesamt blieb damit die Zahl der aufgenommenen Funktionen in Groß-Umstadt nahezu gleich. Groß-Umstadt hatte in der Innenstadt eine recht große Vielfalt an Einzelhandelsgeschäften, bei denen die Verteilung auf die verschiedenen Branchen ähnlich ausfiel wie 2012. Darunter waren viele speziellere Geschäfte, die z.B. Schmuck, Spielwaren, Fahrräder, Bücher, Musikinstrumente, Fahrräder, Sportartikel oder Raumausstattungsartikel anboten. Allerdings fiel auf, dass von drei Papier- und Schreibwarengeschäften nur eines übrig blieb und dass die Zahl der Geschäfte für Bekleidung, Schuhe und Accessoires ebenfalls etwas gesunken ist. Dennoch war Bekleidung mit neun Läden besonders häufig vertreten.



Ortsmitte Groß-Umstadt	2012	2017
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>60</b>	<b>57</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	9	10
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	3	4
darunter Papier- und Schreibwaren	3	1
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	14	11
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	9	10
darunter Elektroartikel	3	2
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	15	16
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	3	2
darunter KFZ und Zubehör	1	1
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>34</b>	<b>38</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	23	28
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	11	10
darunter Bank/Post	0	0
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>5</b>	<b>8</b>

Tab. 14: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Groß-Umstadt

In beiden Jahren gab es vergleichsweise viele Läden, die der Branchengruppe Haus/Garten/Heimwerken zuzurechnen waren, die sogar die Zahl der Läden aus der Branchengruppe Bekleidung/Schuhe/Accessoires übertrafen. Lebensmittel waren in der Ortsmitte durch drei südländische Lebensmittelläden, einen Obstladen, einen kleinen gemischten Lebensmittel-

laden, den Weltladen, zwei Bäckereien, eine Metzgerei und ein Weingeschäft vertreten. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen war insbesondere ein Anstieg um fünf Betriebe aus dem Gastgewerbe festzustellen. Bei den Neueröffnungen handelte es sich überwiegend um Bars oder Imbisse, es wurde aber auch ein kleines Hotel in Innenstadtlage eröffnet.

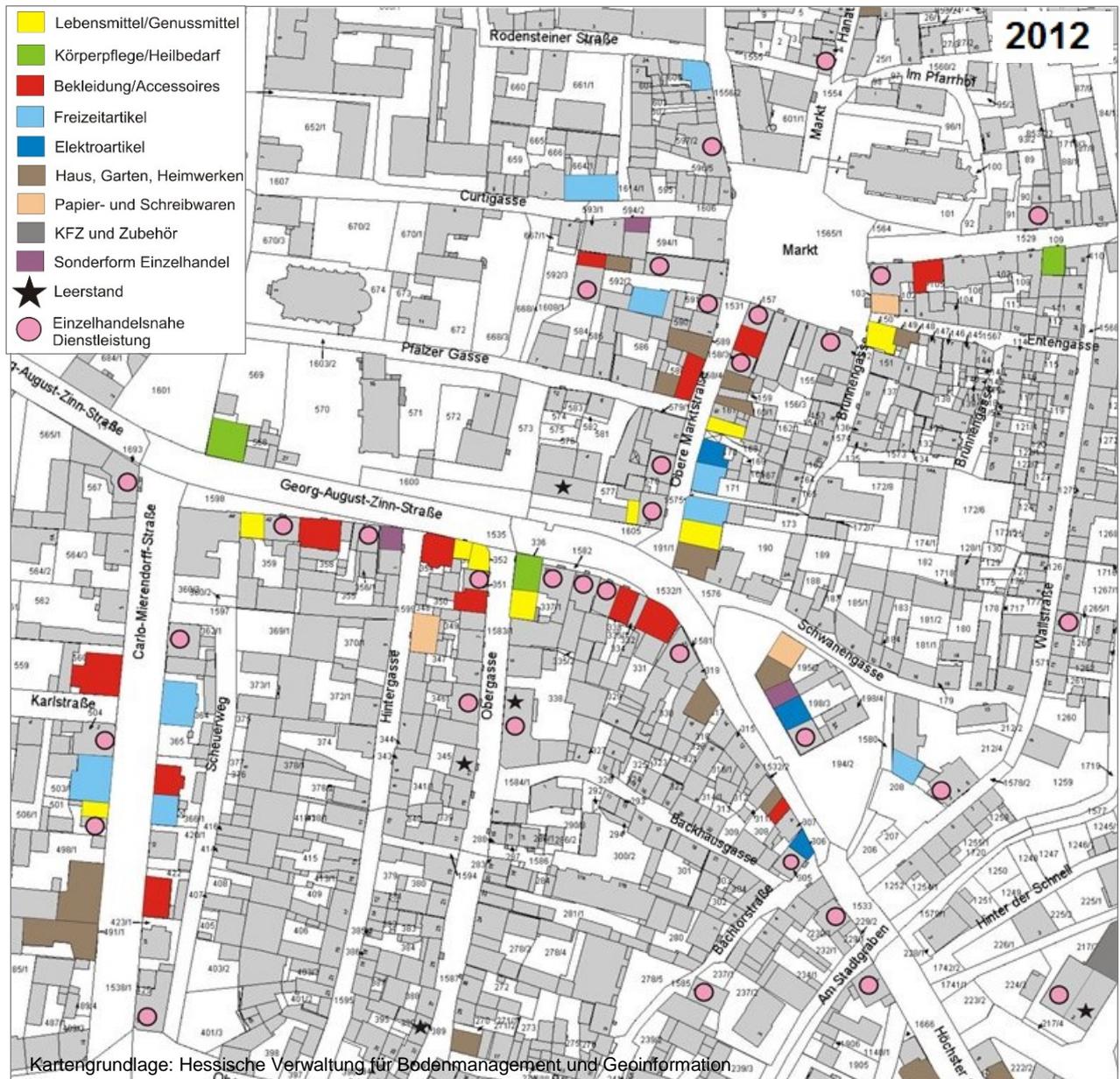


Abb. 19: Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Umstadt 2012

Die Zahl der kartierten Leerstände stieg von fünf auf acht an. Nur einer der Leerstände wurde 2012 und 2017 in der Ortsmitte festgestellt, zwei wurden mit neuen Geschäften belegt, ein Leerstand wurde abgerissen und einer in Wohnfunktion umgenutzt. Sieben Leerstände kamen neu hinzu. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften lag 2012 bei nur 5 %, im Jahr 2017 lag sie mit 8 % etwas höher, fiel damit aber im Vergleich mit den anderen Städten und Gemeinden eher gering aus.

Die Stadtmitte von Groß-Umstadt wies durch die enge Aneinanderreihung der Läden einen städtischen Charakter auf. Die meisten Geschäfte befanden sich rund um den Marktplatz sowie in der Georg-August-Zinn-Straße und der Carlo-Mierendorff-Straße. Auch außerhalb des hier gezeigten Kartenausschnittes befanden sich in der Ortsmitte weitere Geschäfte, hinzu kamen auch vereinzelt Geschäfte in den übrigen Wohngebieten von Groß-Umstadt und im großen Gewerbegebiet westlich der Stadtmitte. Dort waren zahlreiche Lebensmittelmärkte und Fachmärkte auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung und Schuhe anzutreffen.

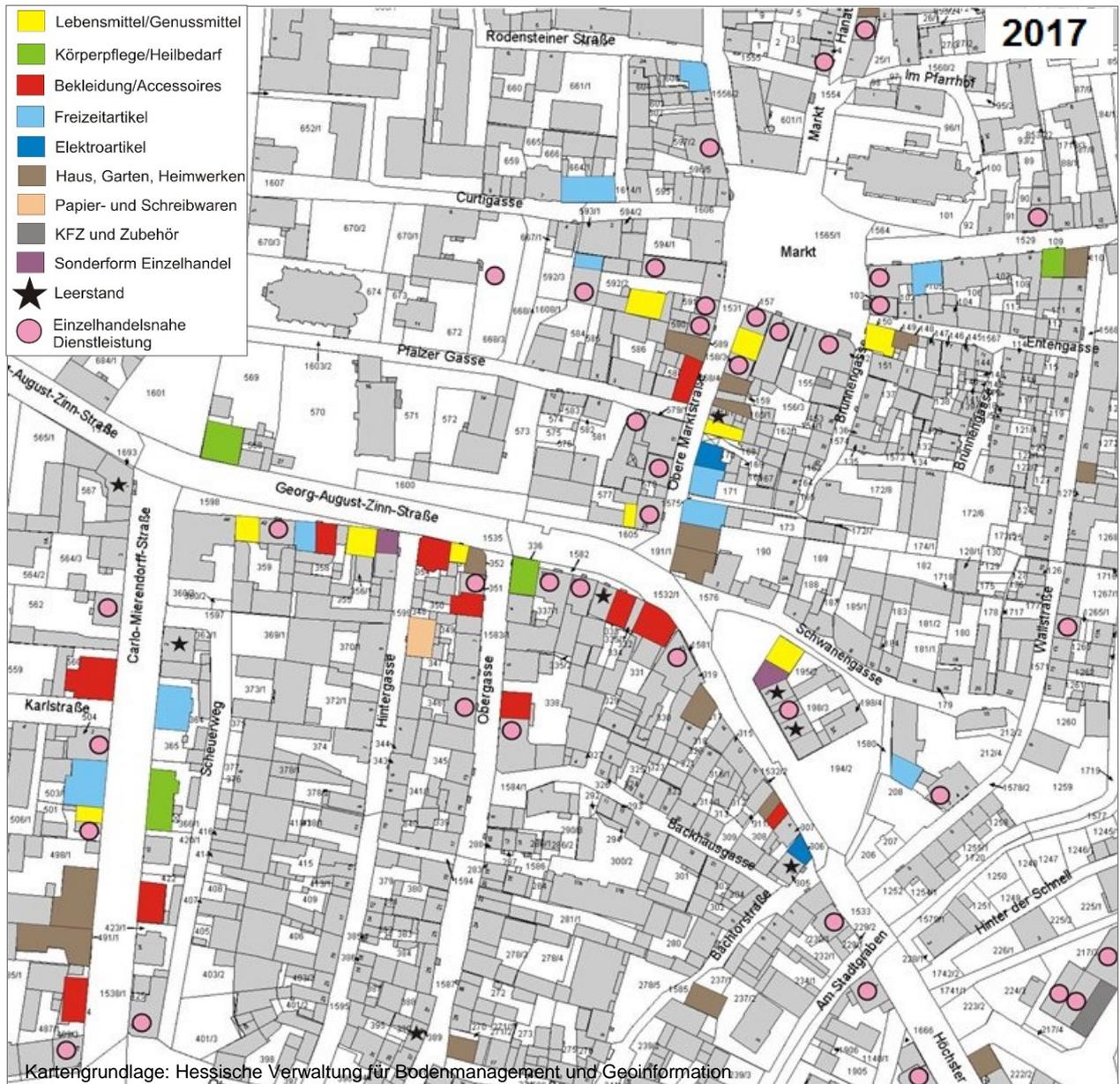


Abb. 20: Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Umstadt 2017

## Groß-Zimmern

Von den 80 im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Groß-Zimmern bei der Bestandsaufnahme vorgefundenen Einzelhandelsgeschäften und einzelhandelsnahen Dienstleistungen wurden 2017 noch 61 Läden, beziehungsweise 76 % durch die gleiche Branche genutzt. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte hat sich von 46 auf 36



deutlich verringert. Der Rückgang verteilte sich dabei auf unterschiedliche Branchen. Es fielen beispielsweise Geschäfte für Bekleidung, Schreibwaren, Geschenke und Computer weg, außerdem schlossen eine Bäckerei und ein Fischladen. Es blieben aber auch diverse Fachgeschäfte für mittelfristigen Bedarf erhalten, darunter waren auch Läden für Bücher, Tierbedarf, Nähbedarf, Bekleidung oder Haushaltswaren. Ein türkischer Supermarkt kam in der Ortsmitte an Stelle eines Bekleidungsdiscounters hinzu und erweitert das Angebot an Lebensmitteln. Außerdem waren dort aus der Lebensmittelbranche drei Bäckereien, zwei Metzgereien, zwei Hofläden, ein Obst- und Gemüsegeschäft und zwei kleine sonstige Lebensmittelläden vorhanden.

<b>Ortsmitte Groß-Zimmern</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>46</b>	<b>36</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	13	11
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	6	6
darunter Papier- und Schreibwaren	3	2
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	5	3
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	5	4
darunter Elektroartikel	4	2
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	8	6
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	2	2
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>34</b>	<b>41</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	21	24
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	12	16
darunter Bank/Post	1	1
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>16</b>	<b>17</b>

Tab. 15: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Groß-Zimmern

Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen gab es einen Zuwachs von 34 auf 41 Betriebe. Dabei steigerte sich insbesondere die Anzahl der Dienstleistungen aus dem Segment Körper/Wellness. Der Einzelhandelsanteil lag nur noch bei 47 % der kartierten Nutzungen und war damit unter den niedrigsten Werten im Vergleich mit den Ortsmitte der anderen Städte und Gemeinden.

Die Zahl der Leerstände blieb gleich bei 16, acht davon standen auch 2012 schon leer. In sechs ehemaligen Leerständen wurden aber auch wieder Geschäfte eröffnet, darunter war auch ein ehemaliger Schlecker-Standort, drei ehemalige Leerstände wurden in ganz anderer Funktion genutzt. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 17 % und 2017 bei 18 %.

Die Geschäfte in der Ortsmitte von Groß-Zimmern befanden sich insbesondere entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße sowie in den an sie angrenzenden Straßen. Auch außerhalb des hier gezeigten Kartenausschnittes gab es in Groß-Zimmern weitere Geschäfte. Sie schlossen sich vor allem im Nordwesten entlang der Waldstraße an. Dort befanden sich abseits vom Ortskern diverse Fachmärkte und Lebensmittelmärkte, die eine starke Konkurrenz für die innerörtlichen Läden darstellten.

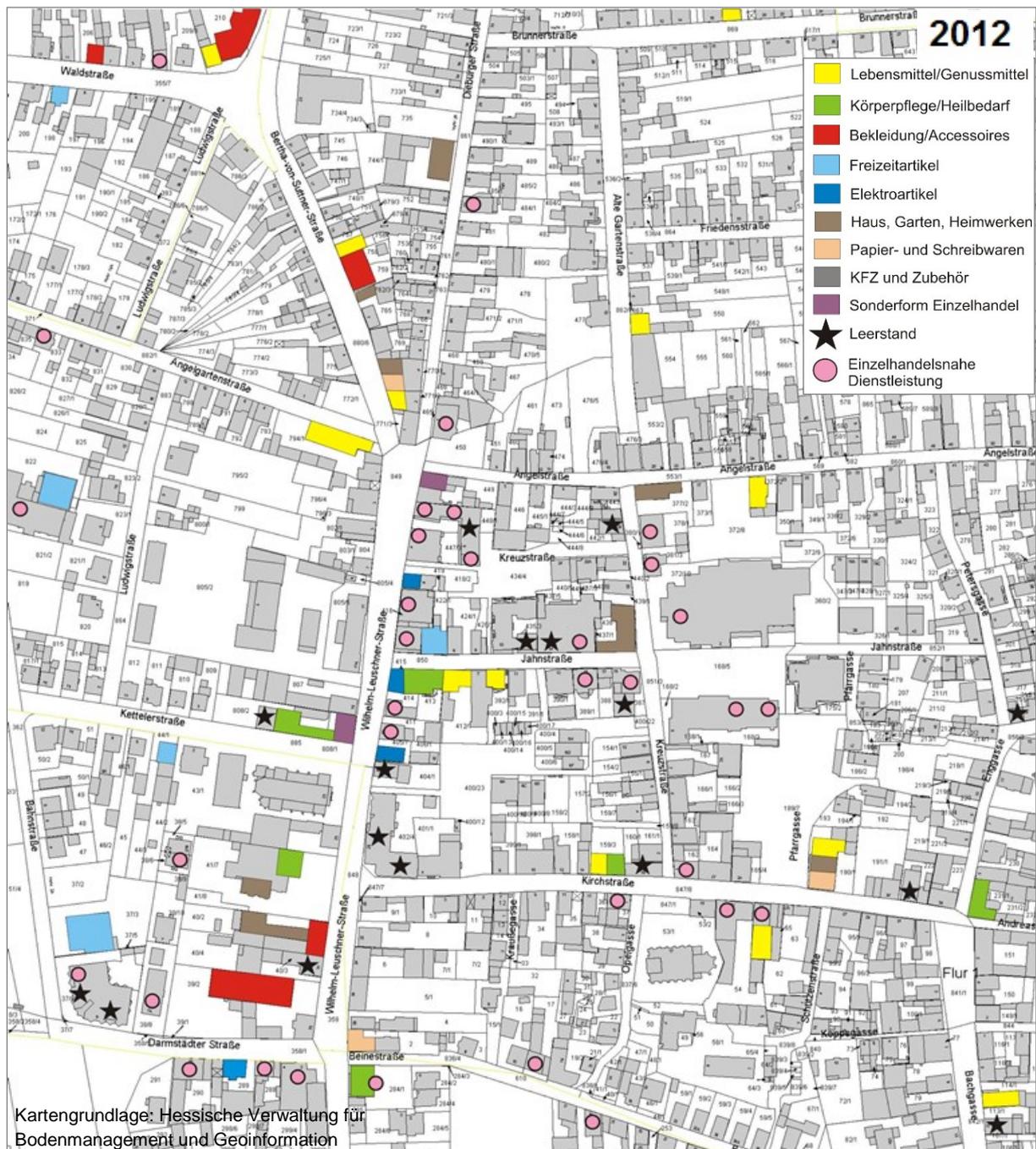


Abb. 21: Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Zimmern 2012

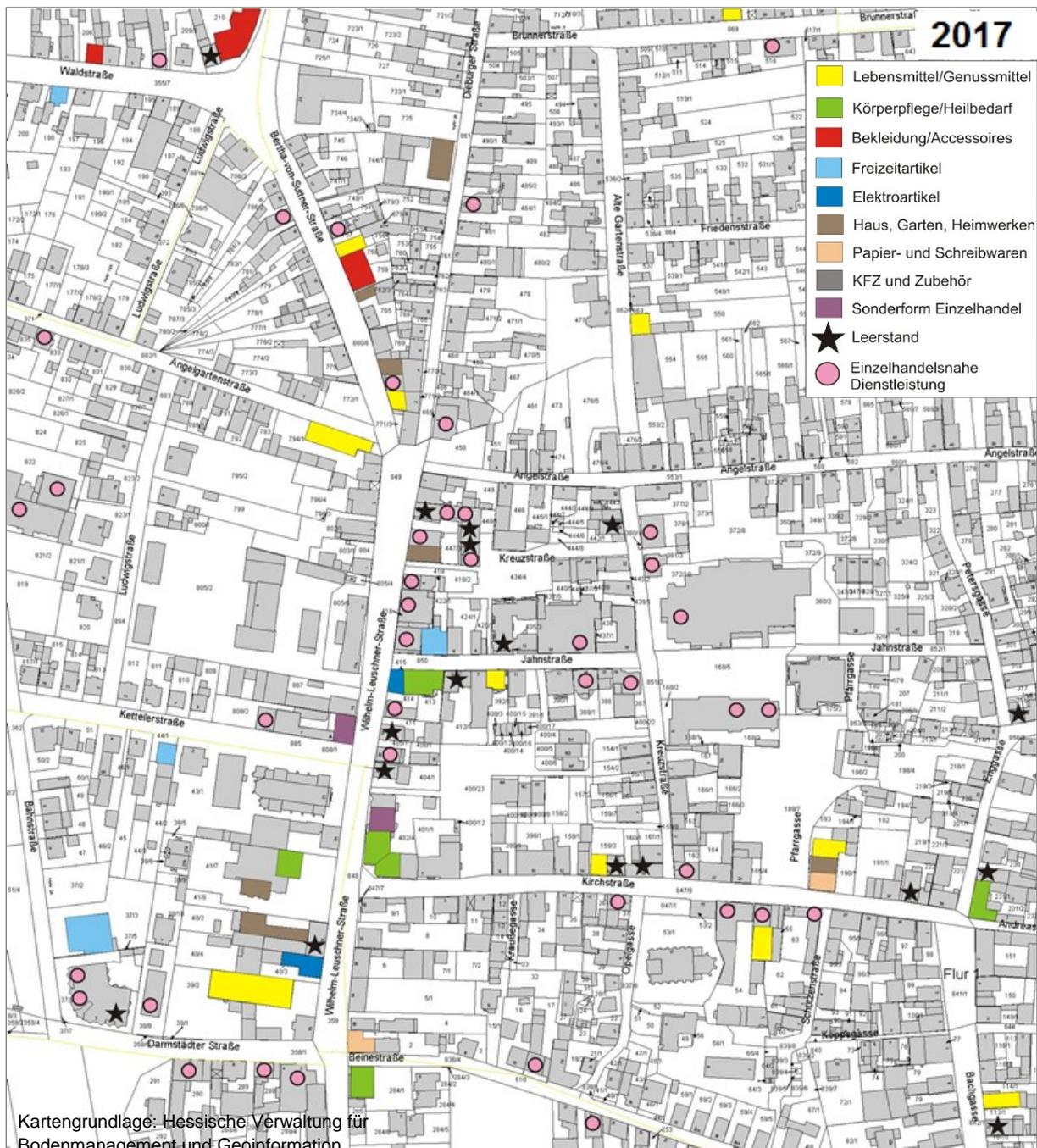


Abb. 22: Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Zimmern 2017

## Messel

Im Jahr 2012 wurden in der Ortsmitte von Messel 23 Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistungen kartiert. Davon hatten 19 im Jahr 2017 noch die gleiche Nutzung, das waren 83 % und damit einer der höchsten Bestandswerte kreisweit. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte hat sich von 13 auf 14 um einen Laden erhöht. Weggefallen sind ein Blumengeschäft und ein Weingeschäft. Neu hinzu kamen zwei Geschäfte für Accessoires und ein Obstladen. Das Elektrogeschäft ist vom Rathausplatz am südlichen Rand der hier abgebildeten Karte in das kleine Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand umgezogen. Die meisten Geschäfte gehörten der Lebensmittelbranche an, die mit einem Lebensmittelmarkt, zwei Bäckereien, einer Metzgerei, einem Obst- und Gemüseladen

sowie einem Weinladen relativ vielfältig vertreten war. Der Lebensmittelmarkt am nördlichen Ortsrand war für die Möglichkeit zur Nahversorgung vor Ort von besonderer Bedeutung. An mittel- und langfristigem Bedarf waren die beiden Läden für Accessoires, das Elektrogeschäft, ein Fahrradgeschäft sowie ein Reifenhandel und ein Gebrauchtwagenhandel vorhanden. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen gab es kaum Änderungen, es fiel lediglich ein Friseurstudio weg. Die Zahl der aufgenommenen Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahen Dienstleistungen insgesamt war somit 2012 und 2017 gleich hoch.



Von den drei 2012 vorgefundenen Leerständen bestanden zwei weiterhin, der dritte wurde mittlerweile durch eine andere Nutzung verwendet. Neue Leerstände kamen nicht hinzu. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 und 2017 bei vergleichsweise geringen 8 %.

Die vorhandenen Geschäfte lagen locker über die Ortsmitte verteilt, ein richtiger Mittelpunkt war nicht mehr vorhanden. Früher wirkte der Rathausplatz auch als geschäftliche Ortsmitte: bei der ersten Bestandsaufnahme im Jahr 2007 gab es dort noch eine Schlecker-Drogerie und einen kleinen Lebensmittelmarkt. Außerhalb des hier dargestellten Bereiches befanden sich vereinzelt weitere Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistungen in Messel, der größte Teil ist aber hier bereits abgebildet.

<b>Ortsmitte Messel</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	6	6
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	1	1
darunter Papier- und Schreibwaren	1	1
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	0	2
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	1	1
darunter Elektroartikel	1	1
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	1	0
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	0	0
darunter KFZ und Zubehör	2	2
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	3	3
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	5	4
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Tab. 16: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Messel

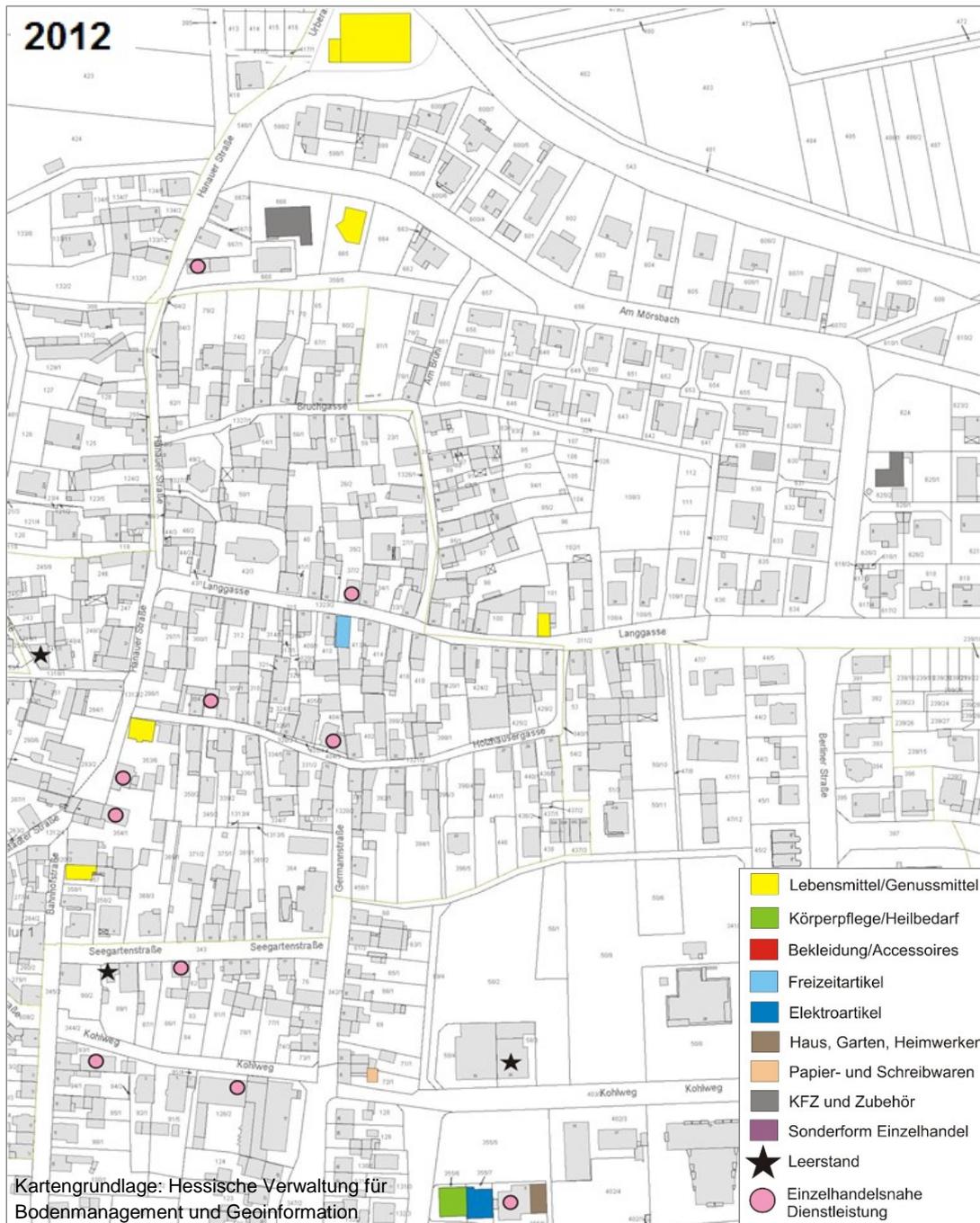


Abb. 23: Einzelhandel in der Ortsmitte von Messel 2012

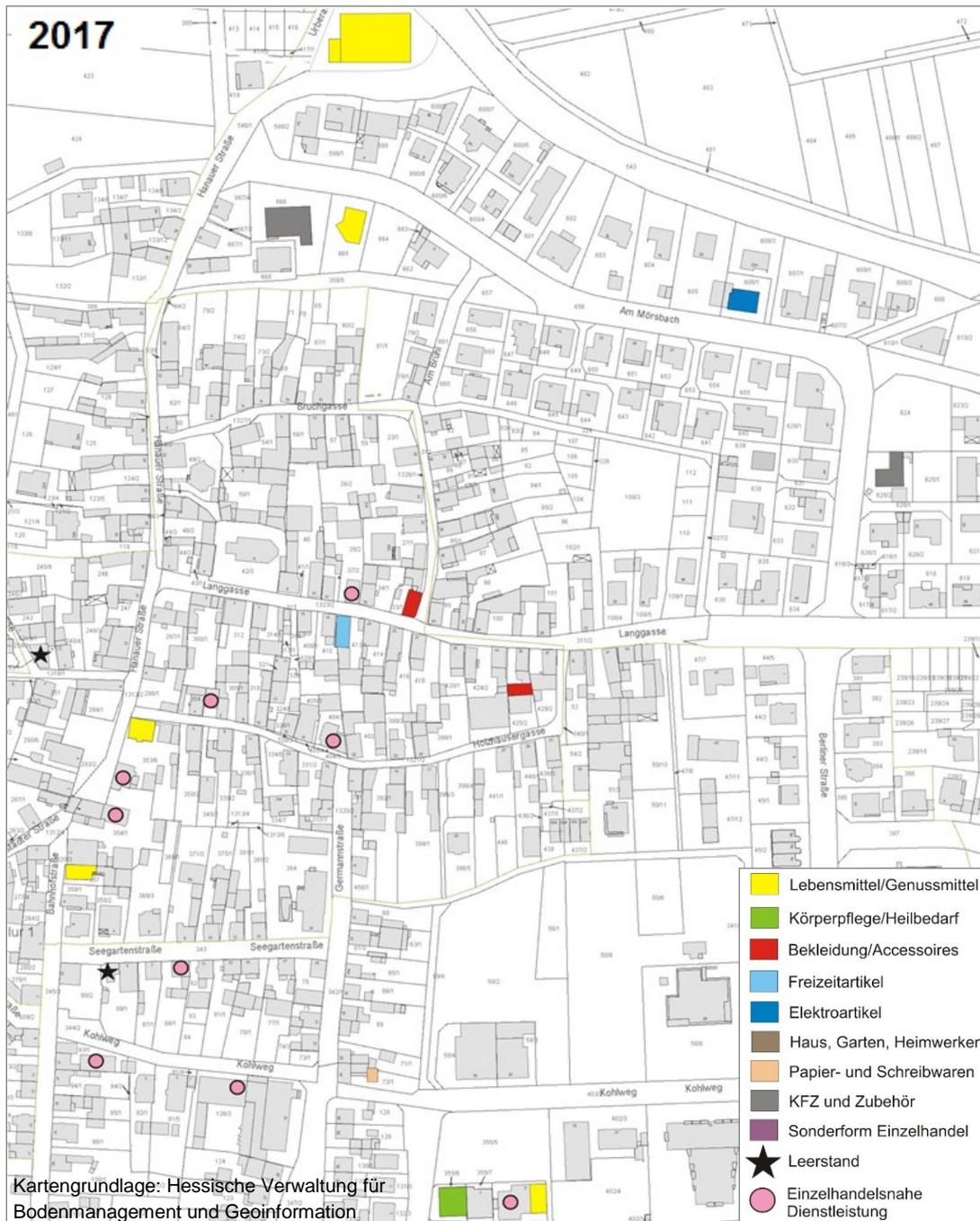


Abb. 24: Einzelhandel in der Ortsmitte von Messel 2017

## Modautal

Im Jahr 2012 wurden in der Ortsmitte von Modautal/Brandau insgesamt 13 Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistungen kartiert. Davon hatten neun im Jahr 2017 noch die gleiche Nutzung, das entsprach 69 %. Die Fluktuation war damit in Modautal unter den höchsten Werten im Vergleich aller Ortsmitten im Landkreis. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte blieb mit acht dort aufgezeichneten Nutzungen gleich. Allerdings gab es trotz dieser geringen Zahl einige Veränderungen. Das Schmuckgeschäft war nicht mehr vorhanden. In dieses Ladengeschäft zog der Blumenladen um, dessen ehemalige Ladenfläche zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Neu dazu kamen ein Geschäft für Infrarotheizungen und ein Anbieter für Autozubehör.



In beiden Jahren wurde jeweils ein Hofladen bei der Kartierung aufgenommen, es handelte sich aber dabei um zwei verschiedene Läden. Da es in Brandau keinen Lebensmittelmarkt mehr gibt, ist das Angebot eines Hofladens sehr wichtig für die Grundversorgung der Bevölkerung. Der 2012 vorgefundene Hofladen und Getränkehandel befand sich in der Lützelbacher Straße und wurde im September 2013 aus Altersgründen geschlossen. Nur einen Monat später eröffnete in der Oden-

waldstraße ein neuer Hofladen, der diese Versorgungslücke innerhalb sehr kurzer Zeit wieder schließen konnte (vgl. Darmstädter Echo 14.8.2013 und 16.10.2013). Außer dem Hofladen gab es für die Lebensmittelversorgung in der Ortsmitte von Brandau nur noch eine Bäckerei. Weiterer täglicher Bedarf wurde in einem Papier- und Schreibwarenladen angeboten.

Ein 2012 als Parfümerie aufgenommenes Geschäft mit angegliedertem Friseur, wurde 2017 nur noch als Friseur und damit als einzelhandelsnahe Dienstleistung kategorisiert. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen gab es keine sonstigen Veränderungen. Die beiden 2012 vorgefundenen Leerstände standen auch 2017 weiterhin leer. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 und 2017 bei 13 %.

Die vorhandenen Geschäfte waren locker über die Ortsmitte von Brandau verteilt und befanden sich überwiegend entlang der beiden Hauptstraßen Odenwaldstraße und Gadernheimer Straße. Außerhalb der hier dargestellten Ortsmitte existierten vereinzelt weitere Einzelhandelsfunktionen und einzelhandelsnahe Dienstleistungen.

Ortsmitte Modautal/Brandau	2012	2017
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	2	2
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	1	0
darunter Papier- und Schreibwaren	1	1
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	1	0
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	0	0
darunter Elektroartikel	0	0
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	2	3
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	0	0
darunter KFZ und Zubehör	1	2
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	2	2
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	1	2
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Tab. 17: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Modautal/Brandau

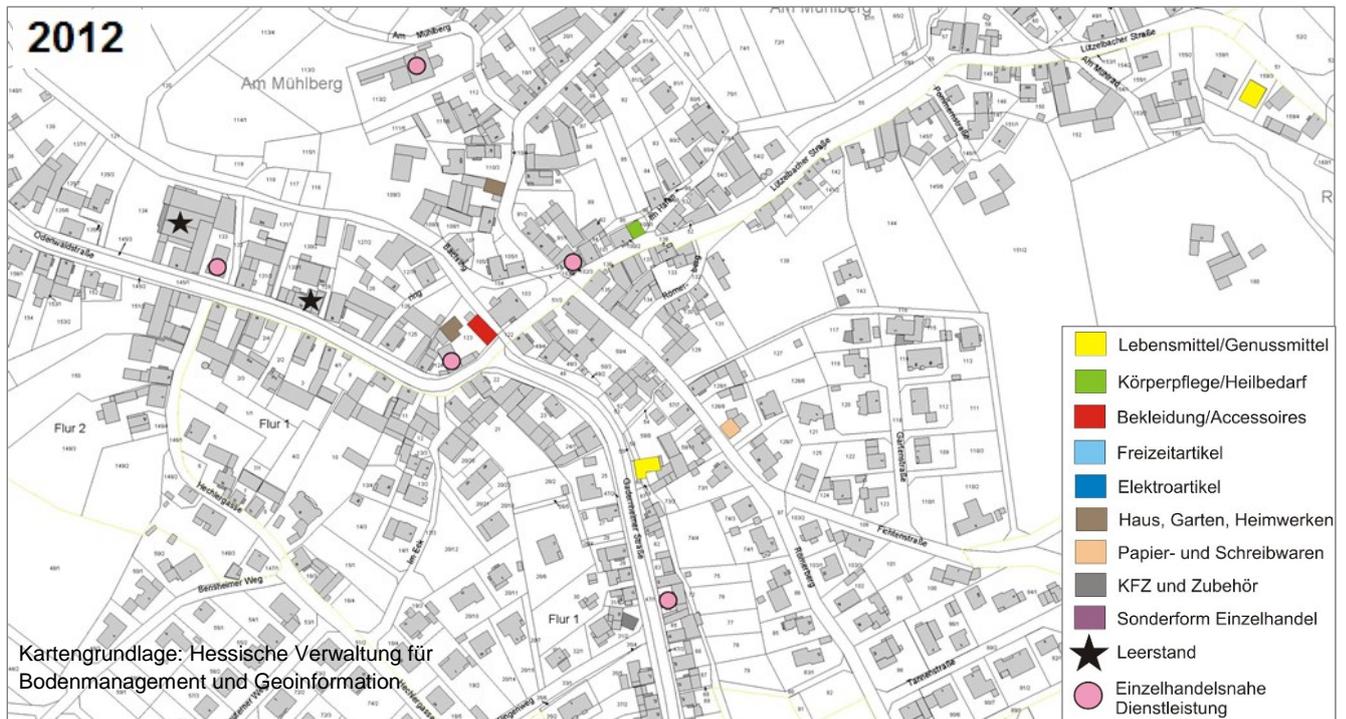


Abb. 25: Einzelhandel in der Ortsmitte von Modautal/Brandau 2012

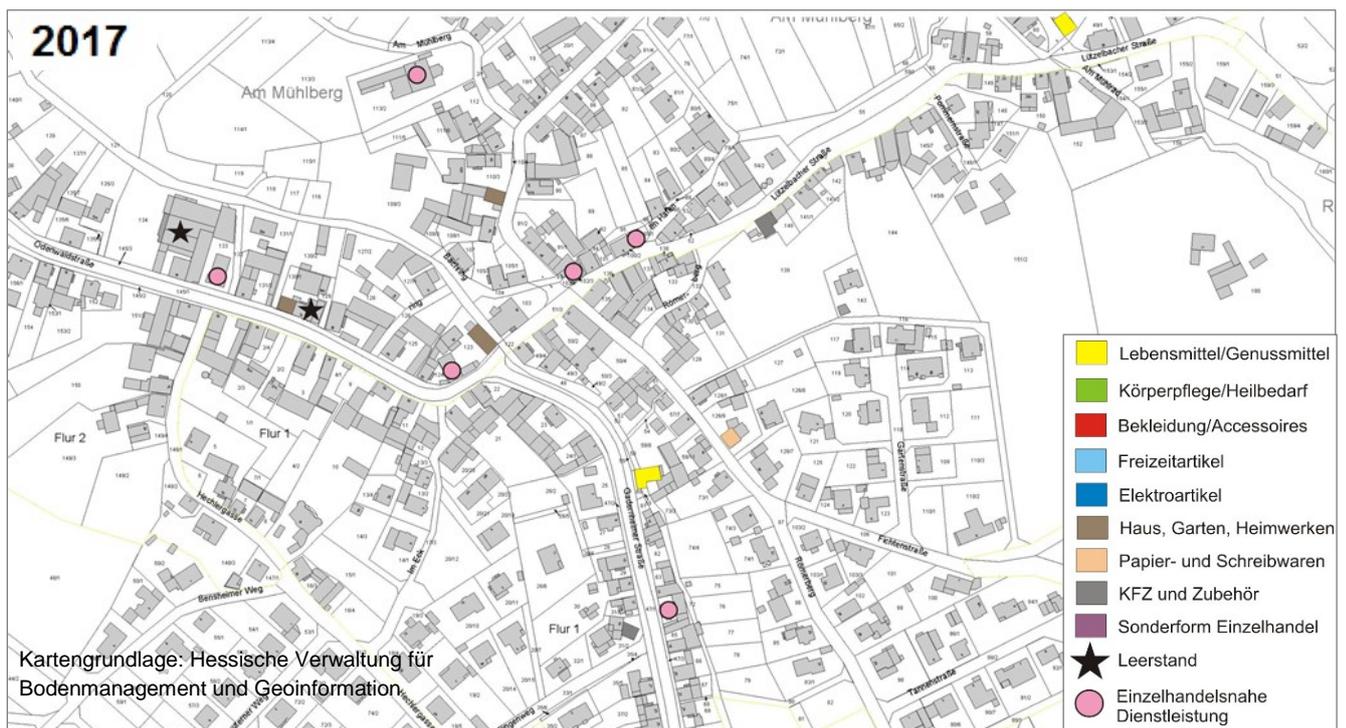


Abb. 26: Einzelhandel in der Ortsmitte von Modautal/Brandau 2017

## Mühltal

29 der 36 im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Mühltal/Nieder-Ramstadt kartierten Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahen Dienstleistungen wurden auch 2017 noch durch die gleiche Branche genutzt. Mit einer Nutzungserhaltung von 81 % war dies eine der geringsten Fluktuationen im Landkreis. In vier Ladengeschäften ergab sich ein Geschäftswechsel, drei ehemals für Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzte Flächen fielen inzwischen einer anderen Nutzung zu. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte sank leicht von 20 auf 18 ab. Innerhalb der Branchenzusammensetzung ergaben sich nur minimale Verschiebungen. Nach wie vor war die Lebensmittelbranche am häufigsten vertreten, darunter der Nahkauf-Markt, zwei Metzgereien, drei Bäckereien und ein Hofladen. Das Angebot an



spezialisierten Lebensmittelgeschäften war damit vergleichsweise hoch. Die kleinen, inhabergeführten Fachgeschäfte des mittelfristigen Bedarfs in der Ortsmitte von Nieder-Ramstadt bestanden weiterhin, hierzu zählten ein Textilhaus, ein Elektrogeschäft und ein Fotogeschäft. Die Zahl der einzelhandelsnahen Dienstleistungen stieg um einen Betrieb an.

Ortsmitte Mühltal/Nieder-Ramstadt	2012	2017
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>20</b>	<b>18</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	8	7
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	3	2
darunter Papier- und Schreibwaren	2	2
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	1	1
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	2	2
darunter Elektroartikel	1	1
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	1	2
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	2	1
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>16</b>	<b>17</b>
darunter Vergnügungstätten/Gastronomie	10	11
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	4	4
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

Tab. 18: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Mühltal/Nieder-Ramstadt

Vier der 2012 bereits vorgefundenen Leerstände bestanden auch 2017 noch, zwei wurden wieder neu belegt und einer zu Wohnzwecken umfunktioniert. Fünf Leerstände kamen neu hinzu. Darunter waren auch zwei in der Eberstädter Straße, zusätzlich zu den dort bereits bestehenden Leerständen. Die betroffenen Gebäude wurden allerdings im Frühjahr 2018 abgerissen; dort soll ein neuer Wohnkomplex mit Gewerbeeinheiten errichtet werden (vgl. Darmstädter Echo 24.5.2018). Es handelte sich in der Eberstädter Straße demnach um einen geplanten und nicht um einen strukturellen Leerstand. Das zuletzt dort vorhandene Reisebüro und der Friseur zogen Anfang 2016 in neu entstandene Ladenflächen am Fliednerplatz um (vgl. Darmstädter Echo 15.4.2016). Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 16 % und 2017 mit 21 % etwas höher. Damit war die Leerstands-

quote in Nieder-Ramstadt unter den höchsten, im Vergleich mit den anderen Ortsmitten im Landkreis.

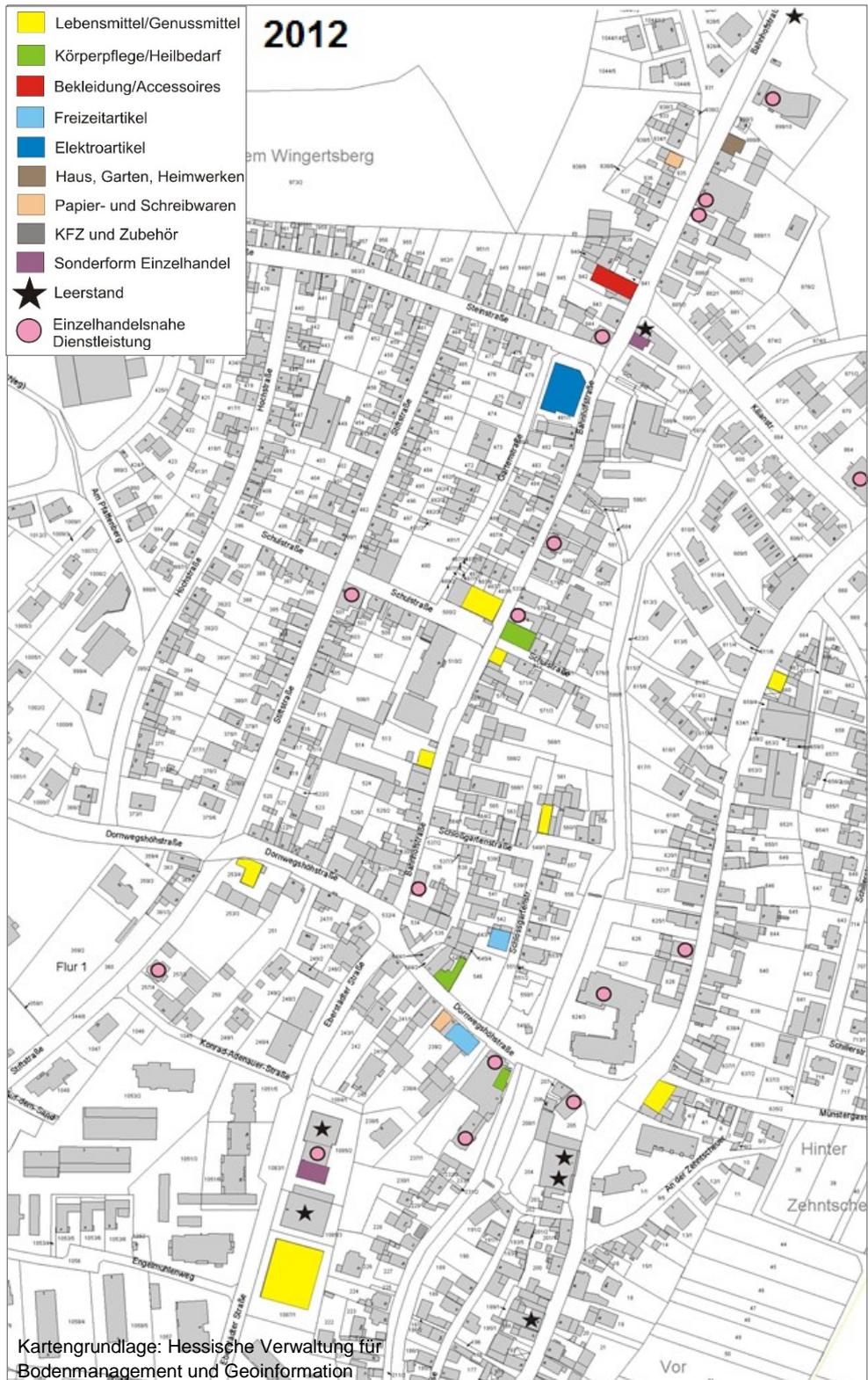


Abb. 27: Einzelhandel in der Ortsmitte von Mühltal/Nieder-Ramstadt 2012

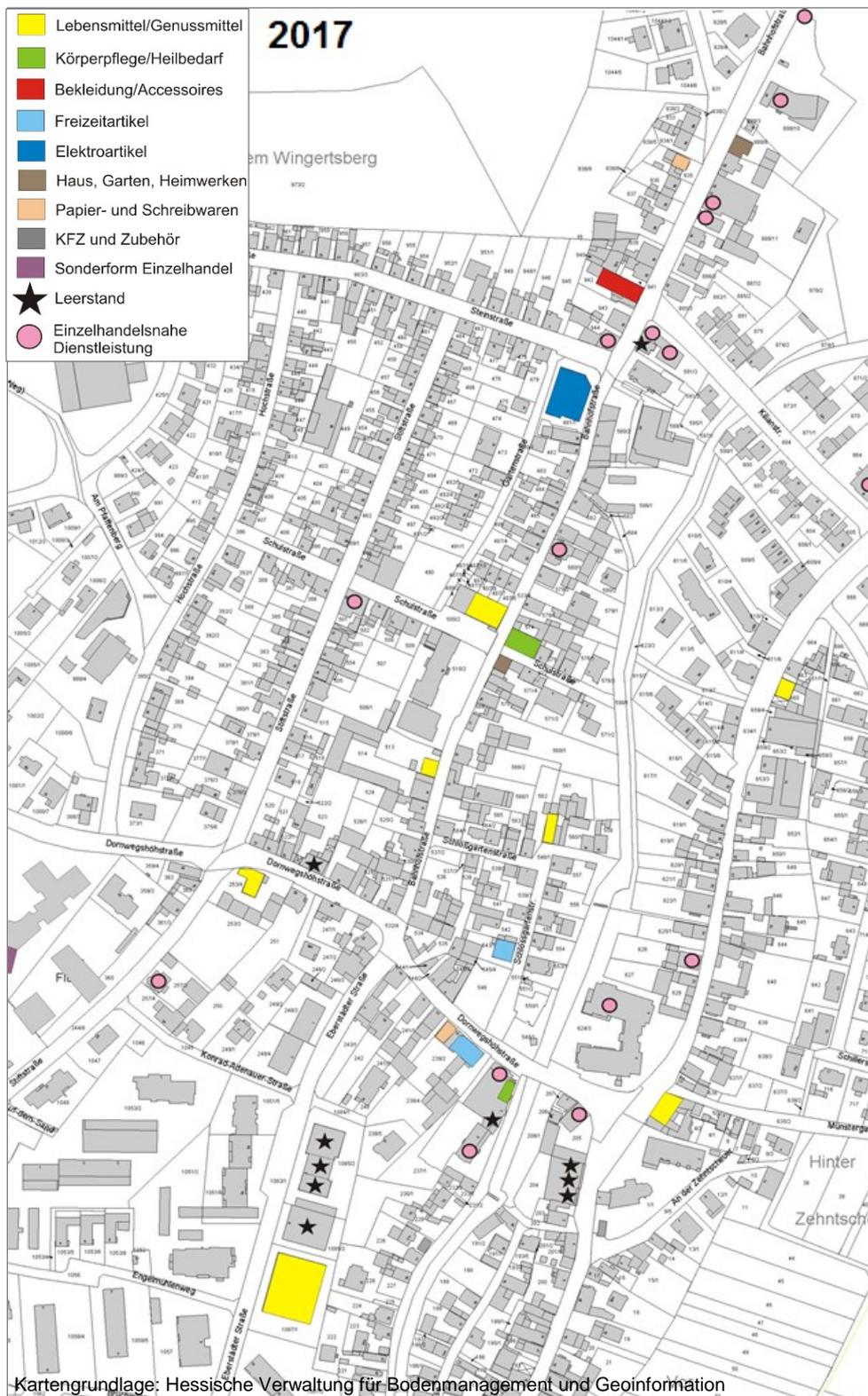


Abb. 28: Einzelhandel in der Ortsmitte von Mühlthal/Nieder-Ramstadt 2017

Die Ortsmitte von Nieder-Ramstadt war eher locker mit Geschäften besetzt, die sich vor allem im Bereich um Bahnhofstraße und Dornwegshöhstraße befanden. Außerhalb des hier dargestellten Kartenausschnittes gab es einige weitere Geschäfte in Nieder-Ramstadt, die sich allerdings weniger in den Wohngebieten, sondern vor allem im Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand befanden. Dort bestanden auch einige weitere Lebensmittelmärkte und Fachmärkte. Dieser Standort orientierte sich stark an Kundschaft, die mit dem Auto einkauft

und war zu Fuß nur schlecht zu erreichen. Er steht mit seinem sehr vielfältigen Angebot daher in besonderer Konkurrenz zur Ortsmitte. Außer Lebensmittelmärkten waren dort ein Baumarkt, ein neuer Gartenmarkt, ein Bekleidungsfachmarkt und ein Drogeriemarkt vorhanden.

## Münster

Im Jahr 2012 wurden in der Ortsmitte von Münster 64 Flächen mit einer Nutzung als Einzelhandelsgeschäft oder einzelhandelsnahe Dienstleistung aufgenommen. Davon wurden 49 im Jahr 2017 noch durch die gleiche Branche genutzt, das waren 77 %. In 16 Ladengeschäften ergab sich eine neue Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen, darunter auch vier im Jahr 2012 noch leerstehende Ladenflächen. Sieben im Jahr 2012 kartierte Flächen wurden 2017 in einer ganz anderen Funktion genutzt.

Die Zahl der Leerstände sank deutlich von 16 auf sieben. In vier ehemaligen Leerständen ergab sich eine neue Nutzung durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen, sieben der ehemaligen Leerstände wurden in einer anderen Nutzung verwendet oder in Wohnraum umgewandelt. Fünf der aufgenommenen Leerstände waren im Jahr 2017 weiterhin vorhanden, es kamen außerdem zwei neue hinzu. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte gemessen an den



dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften lag 2012 bei 20 % und hatte sich 2017 auf 12 % reduziert. Positiv fiel auf, dass die Globus-Passage 2017 keine Leerstände mehr aufwies. Auch für das 2012 noch leerstehende ehemalige Münsterer Kaufhaus wurde mittlerweile eine

Nachnutzung gefunden. Im ersten und zweiten Stock wurde der Hotelbetrieb erweitert, im Erdgeschoss fanden, zusätzlich zur bestehenden Metzgerei, eine Physiotherapie-Praxis und ein Kosmetikstudio Platz.

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte sank leicht von 33 auf 31 ab, während sich die Zahl der einzelhandelsnahen Dienstleistungen um vier erhöhte. Dadurch ergab sich in der Ortsmitte ein höherer Bestand an einzelhandelsnahen Dienstleistungen als an Einzelhandel. Mit nur 47 % Einzelhandelsanteil war dies einer der niedrigsten Werte unter den hier betrachteten Ortsmitten.

Die Branchenzusammensetzung war in beiden Jahren recht ähnlich. Es fiel dabei ein im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden besonders hoher Anteil an Einzelhandel aus dem Bereich Haus/Garten/Heimwerken auf, die jeweils ein Drittel des Einzelhandelsbestandes ausmachten. Darunter waren Blumenläden, Möbelgeschäfte und Geschäfte für Raumausstattung, Hausrat, Baustoffe und Raucherbedarf. Vor allem die Existenz von gleich zwei Möbelgeschäften in der Ortsmitte war ungewöhnlich, da Möbel insgesamt nur in wenigen Ortsmitten im Landkreis angeboten wurden. Statt der drei im Jahr 2012 vorhandenen Bekleidungsgeschäfte bestand 2017 nur noch eines, das in Kombination mit einem Sonnenstudio betrieben wurde.

<b>Ortsmitte Münster</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>33</b>	<b>31</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	7	8
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	4	4
darunter Papier- und Schreibwaren	3	3
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	3	1
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	1	1
darunter Elektroartikel	3	2
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	11	10
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	1	2
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>31</b>	<b>35</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	18	21
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	11	11
darunter Bank/Post	2	3
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>16</b>	<b>7</b>

Tab. 19: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Münster

Das fast 30 Jahre in Münster ansässige HiFi-Geschäft Radio Oestreicher schloss Ende 2012 aus Altersgründen und auch wegen der schwierigen Situation für den kleinen Elektronik-Einzelhandel (vgl. [www.op-online.de](http://www.op-online.de) 4.1.2013). Auch die im Jahr 2012 vorhandenen Geschäfte für Schmuck, Wein und Hausrat/Haushalt/Dekoartikel bestanden 2017 dort nicht mehr.

Der Norma-Discounter konnte in der Ortsmitte erhalten werden, was das Angebot an Lebensmitteln in zentraler Lage sicherte. Der Discounter war 2012 noch auf einer kleineren Fläche am nördlichen Ende der Darmstädter Straße untergebracht und zog inzwischen auf eine größere Fläche um, auf der zuvor der Kik-Textildiscounter bestand. Ergänzt wurde das innerörtliche Lebensmittelangebot durch einen Markt für südländische Lebensmittel, ein kleines Geschäft für asiatische Lebensmittel, drei Bäckereien, eine Metzgerei und ein Weingeschäft. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen stieg die Zahl der Gastronomiebetriebe etwas an.

Die Geschäfte in Münster verteilten sich über einen weitläufigen Bereich überwiegend entlang der Darmstädter Straße und der Frankfurter Straße. Außerhalb des hier dargestellten Bereiches befanden sich weitere Geschäfte, vor allem in der Fortsetzung der Hauptstraßen und in einigen anderen Bereichen mit verstreut auftretenden Geschäften. Am südlichen Ortseingang gab es mehrere Lebensmittelmärkte und einen Drogeriemarkt.

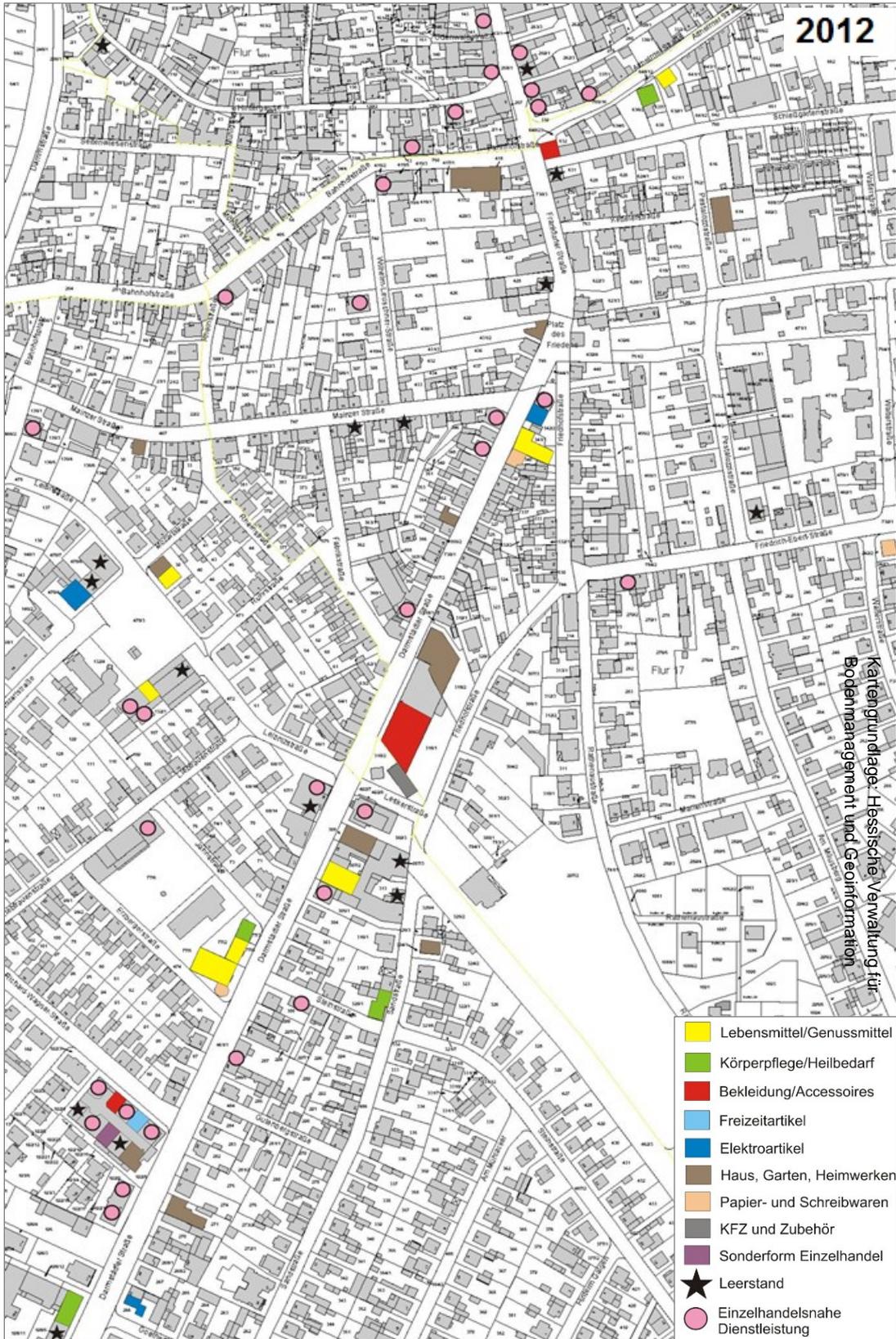


Abb. 29: Einzelhandel in der Ortsmitte von Münster 2012

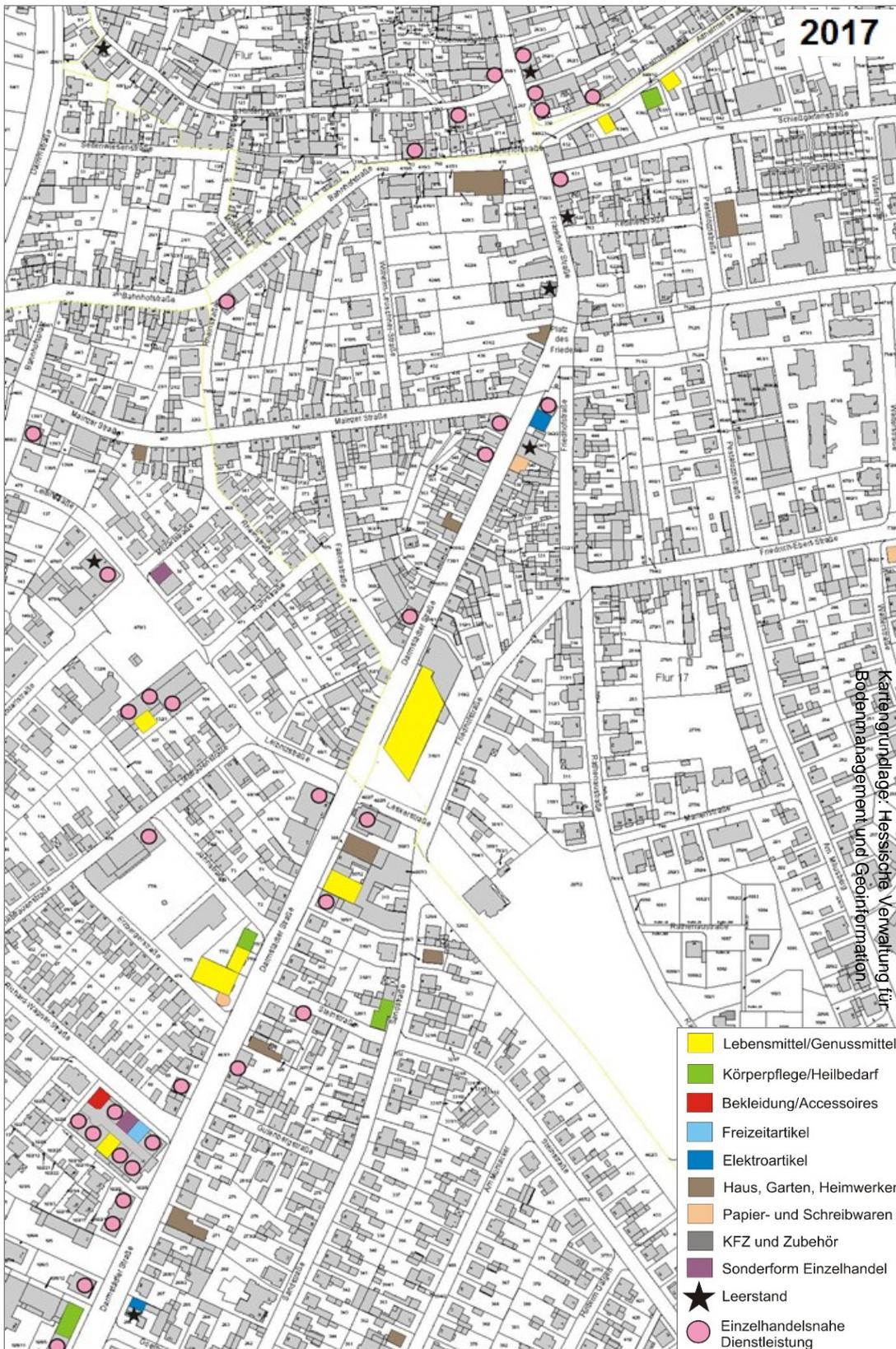


Abb. 30: Einzelhandel in der Ortsmitte von Münster 2017

## Ober-Ramstadt

In der Stadtmitte von Ober-Ramstadt wurden im Jahr 2012 insgesamt 74 Ladenflächen mit einer Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen aufgenommen. 54 dieser Geschäfte, das entsprach 73 %, hatten 2017 noch eine Nutzung durch die gleiche Branche. Vier der 2012 vorgefundenen Ladenflächen wurden nicht mehr für Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen verwendet und auf zwölf Flächen hat sich die Belegung verändert, einige von ihnen wurden 2012 noch nicht durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzt.

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Stadtmitte sank deutlich ab von 45 auf 36 Läden. Dadurch hat sich auch die Verteilung auf die verschiedenen Einzelhandelsbranchen etwas verändert. In beiden kartierten Jahren waren Lebensmittelgeschäfte am häufigsten, mit 15 beziehungsweise zwölf Läden. Dazu gehörte in beiden Jahren auch der Penny-Discounter, der die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln in der Ortsmitte sicherstellte. Zusätzlich gab es 2017 drei Metzgereien, drei Bäckereien, einen Obst/Gemüseladen, einen Hofladen, den



neuen Tegut-Laden, einen Honigverkauf und ein Käsegeschäft. Verschwunden sind hingegen in den letzten fünf Jahren das Reformhaus und zwei Getränkeläden, die Zahl der Bäckereien hat sich indessen von sechs auf drei halbiert.

<b>Ortsmitte Ober-Ramstadt</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>45</b>	<b>36</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	15	12
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	6	5
darunter Papier- und Schreibwaren	1	0
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	5	6
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	4	5
darunter Elektroartikel	4	3
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	5	4
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	4	1
darunter KFZ und Zubehör	1	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>29</b>	<b>32</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	18	19
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	9	11
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>9</b>	<b>17</b>

Tab. 20: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Ober-Ramstadt

Für mittelfristigen Bedarf bestanden einige speziellere Geschäfte die z.B. Schmuck, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Wolle, Fotozubehör oder Elektroartikel anboten. Das einzige 2012 im hier kartierten Bereich der Stadtmitte vorgefundene Papier- und Schreibwarengeschäft war 2017 nicht mehr vorhanden, auch ein ehemaliges Elektrogeschäft stand leer. Auffällig war der Rückgang in der Kategorie Sonderformen, in der 2012 noch zwei Reisebüros, ein Sonderpostenmarkt und ein Bestell-Shop aufgenommen wurden. Hiervon war 2017 lediglich eines der Reisebüros übrig.

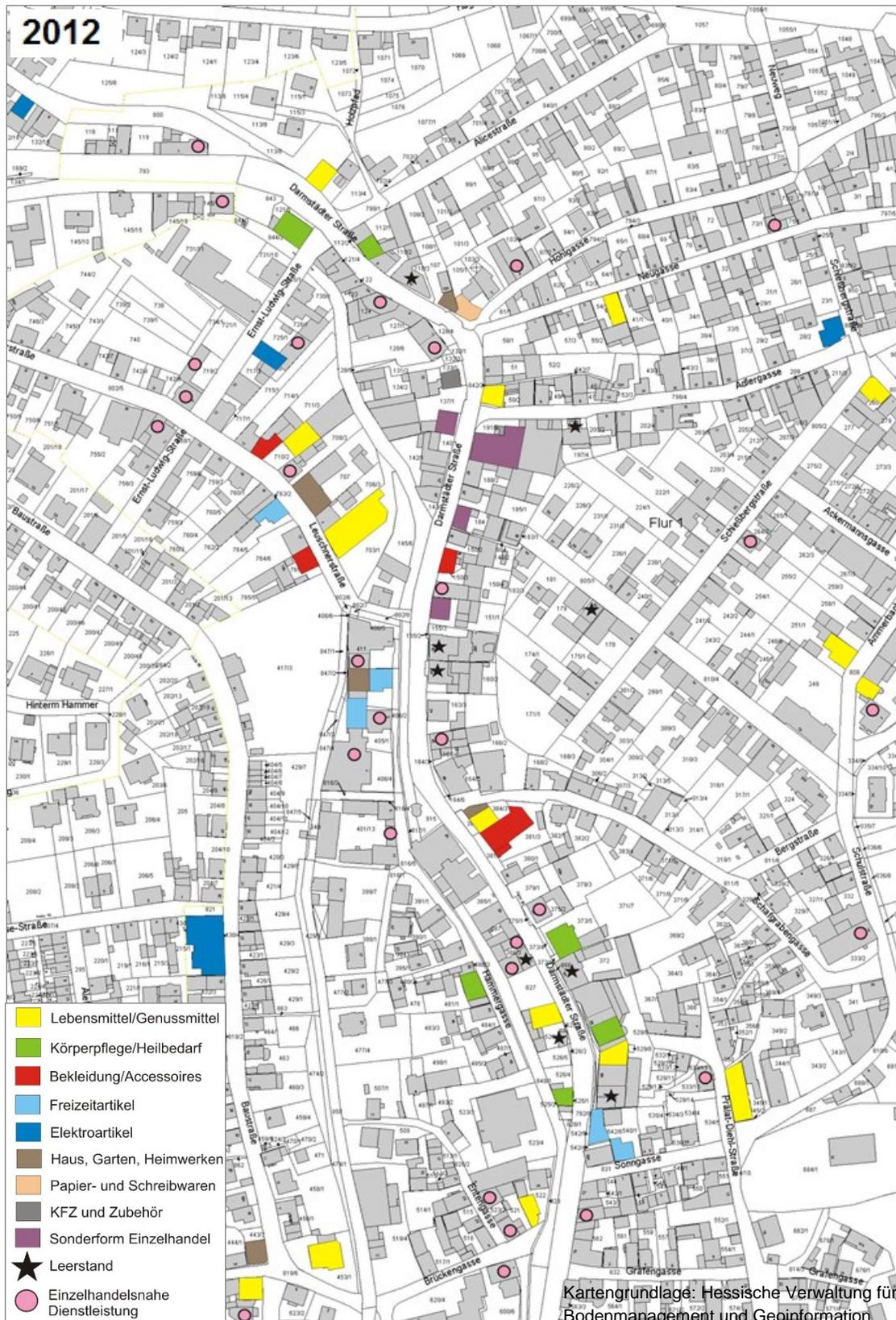


Abb. 31: Einzelhandel in der Ortsmitte von Ober-Ramstadt 2012

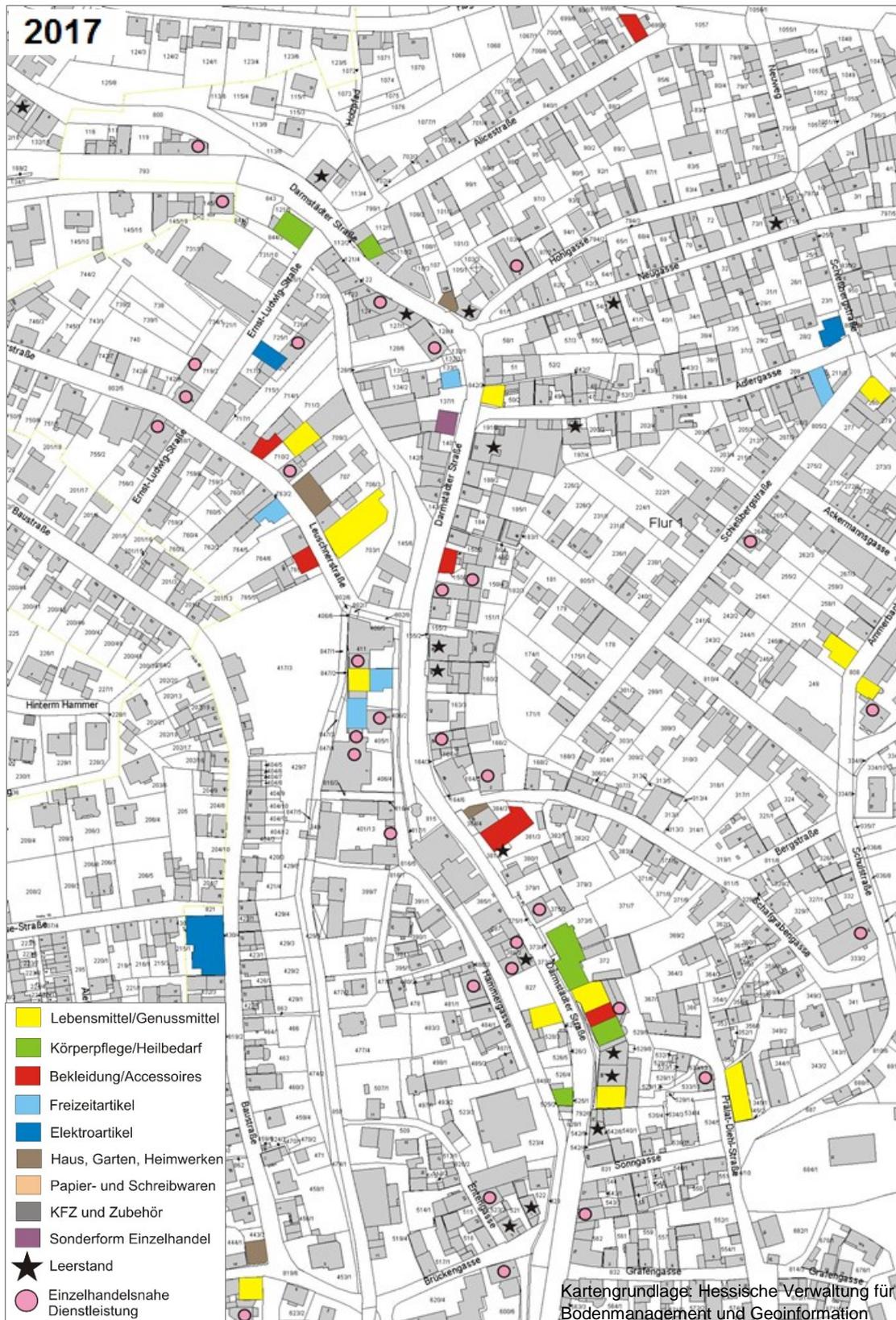


Abb. 32: Einzelhandel in der Ortsmitte von Ober-Ramstadt 2017

Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen ergab sich ein leichter Anstieg von 29 auf 32 Betriebe. Die Zahl der kartierten Leerstände hat sich allerdings von neun auf 17 nahezu verdoppelt. 13 der Ladenflächen, die 2012 genutzt waren, wurden 2017 als Leerstand vorgefunden, darunter auch die mittelgroße Fläche des ehemaligen Sonderpostenmarktes. Vier der damaligen neun Leerstände blieben weiterhin ohne Nutzung. Auf zwei ehemals leerstehenden Ladenflächen haben sich neue Einzelhandelsnutzungen etabliert, darunter das Lebensmittellädchen der Handelskette Tegut. Drei weitere ehemalige Leerstände hatten



2017 eine ganz andere Nutzung. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 13 %, im Jahr 2017 lag sie mit 24 % unter den höchsten Leerstandsquoten im Vergleich mit den anderen Städten und Gemeinden.

Die meisten Geschäfte befanden sich in Ober-Ramstadt in relativ dichter Lage zueinander entlang der Darmstädter Straße und in den daran anschließenden Abschnitten ihrer Nebenstraßen. Auch außerhalb des hier gezeigten Kartenausschnittes gab es in Ober-Ramstadt weitere Geschäfte. Sie lagen vor allem im weiteren Verlauf der Darmstädter Straße sowie in der Nieder-Ramstädter Straße und im Gewerbegebiet am Ortseingang Richtung Roßdorf, wo auch einige Lebensmittelmärkte vorhanden waren.

## Otzberg



Im Jahr 2012 wurden in der Ortsmitte von Otzberg/Lengfeld 14 Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistungen kartiert. Davon hatten zwölf im Jahr 2017 noch die gleiche Nutzung, was 86 % entsprach und die kreisweit geringste Fluktuation bedeutete. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte hat sich trotzdem weiterhin verringert, dort fielen eine Metzgerei und ein Getränkeladen weg. Der Einzelhandelsbestand hat sich dadurch von acht auf

sechs Betriebe reduziert. Alle in der Ortsmitte von Lengfeld vorhandenen Geschäfte boten Waren des kurzfristigen Bedarfs an: es bestanden zwei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Discounter, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen kam ein Kosmetikstudio hinzu. Das Mengenverhältnis zwischen Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen hat sich zugunsten der Dienstleistungen verschoben, nur noch 46 % der aufgenommenen Funktionen waren dem Einzelhandel zuzurechnen.

Von den vier im Jahr 2012 vorhandenen Leerständen bestanden drei auch 2017 noch. Ein ehemaliger Lehrstand wurde in anderer Funktion genutzt. Es kam allerdings ein neuer Leerstand durch die geschlossene Metzgerei hinzu, sodass die Summe wieder bei vier Leerständen lag. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 22 % und 2017 mit 24 % noch etwas höher. In beiden Jahren gehörte die Leerstandsquote

damit zu den höchsten im Vergleich mit den Ortsmitten der anderen Städte und Gemeinden. Die hohe Leerstandsquote lag vor allem daran, dass es in Otzberg insgesamt nur wenige Ladengeschäfte gab und die wenigen Leerstände daher stark ins Gewicht fielen.

Ortsmitte Otzberg/Lengfeld	2012	2017
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	6	4
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	1	1
darunter Papier- und Schreibwaren	1	1
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	0	0
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	0	0
darunter Elektroartikel	0	0
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	0	0
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	0	0
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	1	1
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	2	3
darunter Bank/Post	3	3
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Tab. 21: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Otzberg/Lengfeld



Abb. 33: Einzelhandel in der Ortsmitte von Otzberg/Lengfeld 2012



Abb. 34: Einzelhandel in der Ortsmitte von Otzberg/Lengfeld 2017

Die Geschäfte in Lengfeld befanden sich vorwiegend an der Bismarckstraße, etwas weiter westlich bestand nahe des Ortsrandes ein kombinierter Standort mit Discounter, Bäckerei, Sparkasse und einem Gastronomiebetrieb.

Außerhalb des hier dargestellten Kartenausschnittes waren nur vereinzelt weitere Nutzungen durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen vorhanden. Durch den Treff 3000-Discounter war die Lebensmittelversorgung in Lengfeld sichergestellt. Die Lage dieses Marktes etwas entfernt von den übrigen Geschäften an der Bismarckstraße, könnte insbesondere für die Metzgerei und die Bäckerei auch nachteilige Auswirkungen haben, falls die Einkäufe aus Bequemlichkeit nur noch im Discounter getätigt würden.

## Pfungstadt



Von den 88 im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Pfungstadt aufgenommenen Ladengeschäften mit einer Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen waren 65 Geschäfte beziehungsweise 74 % im Jahr 2017 noch mit der gleichen Branche belegt. 24

Geschäfte kamen neu hinzu oder folgten auf eine Belegung durch eine andere Branche, vier davon entstanden in ehemals leerstehenden Läden. Diese vielen Neubelegungen resultierten auch aus einigen Umzügen von Geschäften innerhalb der Ortsmitte von Pfungstadt.

In sieben der 2012 kartierten Räumlichkeiten war 2017 keine Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen mehr vorhanden. Die Zahl der in der Ortsmitte aufgenommenen Einzelhandelsgeschäfte blieb gegenüber dem Bestand im Jahr 2012 exakt gleich mit 59 Läden. Es ergaben sich auch nur geringe Verschiebungen in den Branchengruppen. Dennoch gab es einige Schließungen wie z.B. die traditionsreiche Buch- und Schreibwarenhandlung Helène sowie einige Bekleidungs- und Blumenläden. Am auffälligsten war der Anstieg in der Branchengruppe Elektroartikel, was durch den Zuwachs von einem Laptopgeschäft und zwei Handy/Telefonie-Läden zustande kam. Bei Accessoires, genauer bei Uhren und Schmuck, hat sich die Zahl der Geschäfte von zwei auf vier erhöht. Insgesamt boten die Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte von Pfungstadt Artikel aus diversen Branchen an, darunter auch viele mittelfristige Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Sportartikel, TV/Hi-Fi oder Bettwaren. Darunter waren in Pfungstadt vergleichsweise viele Filialen großer Ketten wie z.B. Apollo-Optik, Deichmann oder Ernstings Family.



Bei den Lebensmittelgeschäften gab es 2012 noch eine Bäckerei mehr als 2017. Das Angebot im dargestellten Bereich der Ortsmitte blieb aber mit drei Bäckereien, einer Metzgerei, einem Laden für südländische Lebensmittel, dem Penny-Discounter und dem Rewe-Markt auf einem guten Stand. Zusätzlich bestanden einige spezialisierte Lebensmittelgeschäfte z.B. für Fisch oder Torten.

Ortsmitte Pfungstadt	2012	2017
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	13	12
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	10	10
darunter Papier- und Schreibwaren	3	3
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	17	17
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	5	5
darunter Elektroartikel	2	5
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	8	6
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	1	1
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>29</b>	<b>30</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	15	14
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	11	12
darunter Bank/Post	3	4
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

Tab. 22: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Pfungstadt

Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen blieb die Zahl in der Ortsmitte im Vergleich der Jahre 2012 und 2017 fast gleich. Bei den Gastronomiebetrieben war es einer weniger als 2012 und bei den Dienstleistungen aus dem Bereich Körper/Wellness ein Betrieb mehr, außerdem kam eine weitere Bankfiliale hinzu. Von den 2012 aufgenommenen sieben leerstehenden Ladengeschäften wurden vier im Jahr 2017 durch neue Nutzung mit Einzelhandel oder Gastronomie belegt, die übrigen drei wurden mit ganz anderer Funktion genutzt. Neu hinzu kamen sechs Leerstände, sodass sich insgesamt die Zahl der Leerstände leicht auf

sechs verringerte. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 7 % und 2017 mit 6 % noch etwas niedriger und gehörte damit in beiden Jahren zu den niedrigsten Werten im kreisweiten Vergleich.

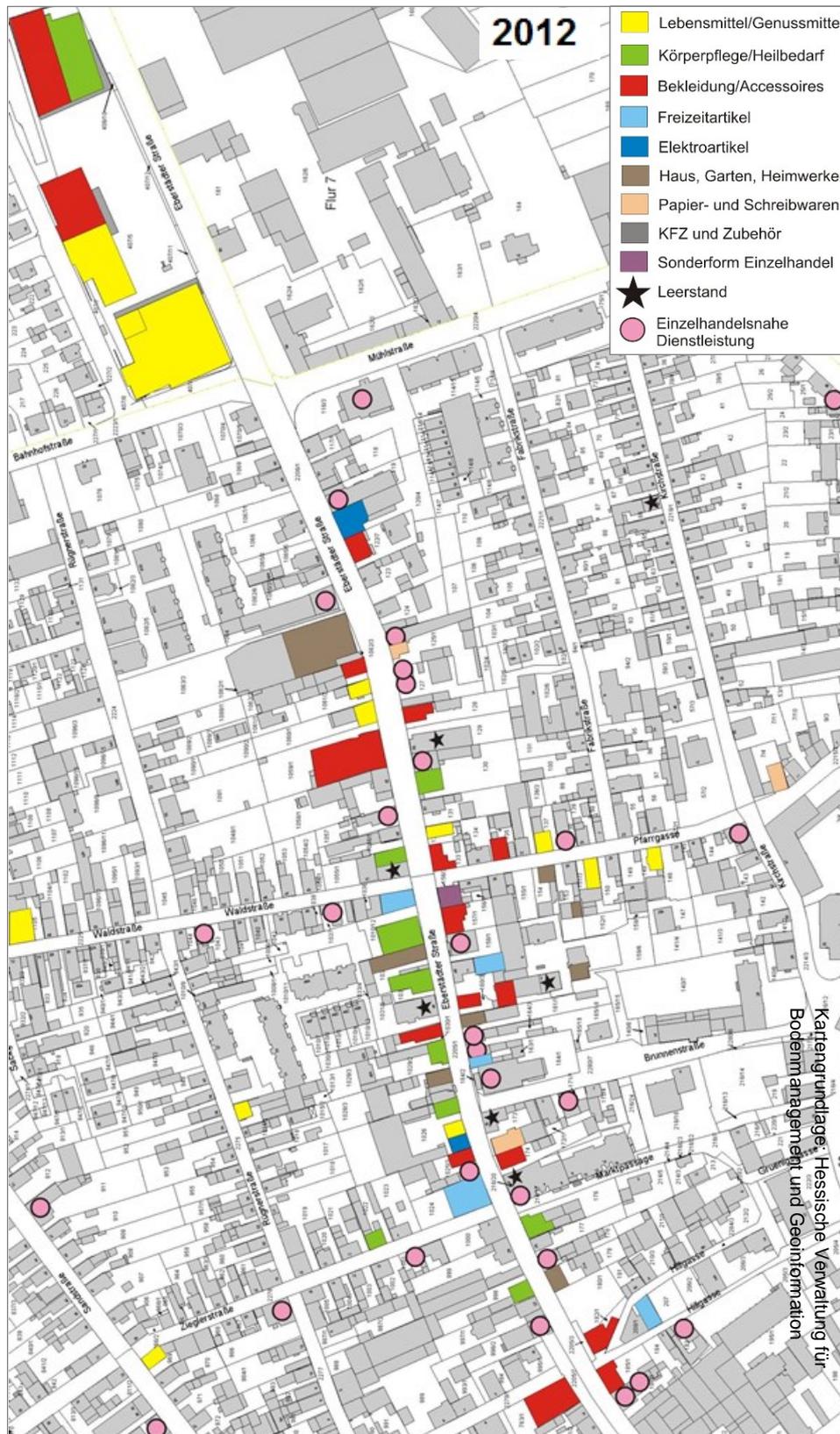


Abb. 35: Einzelhandel in der Ortsmitte von Pfungstadt 2012

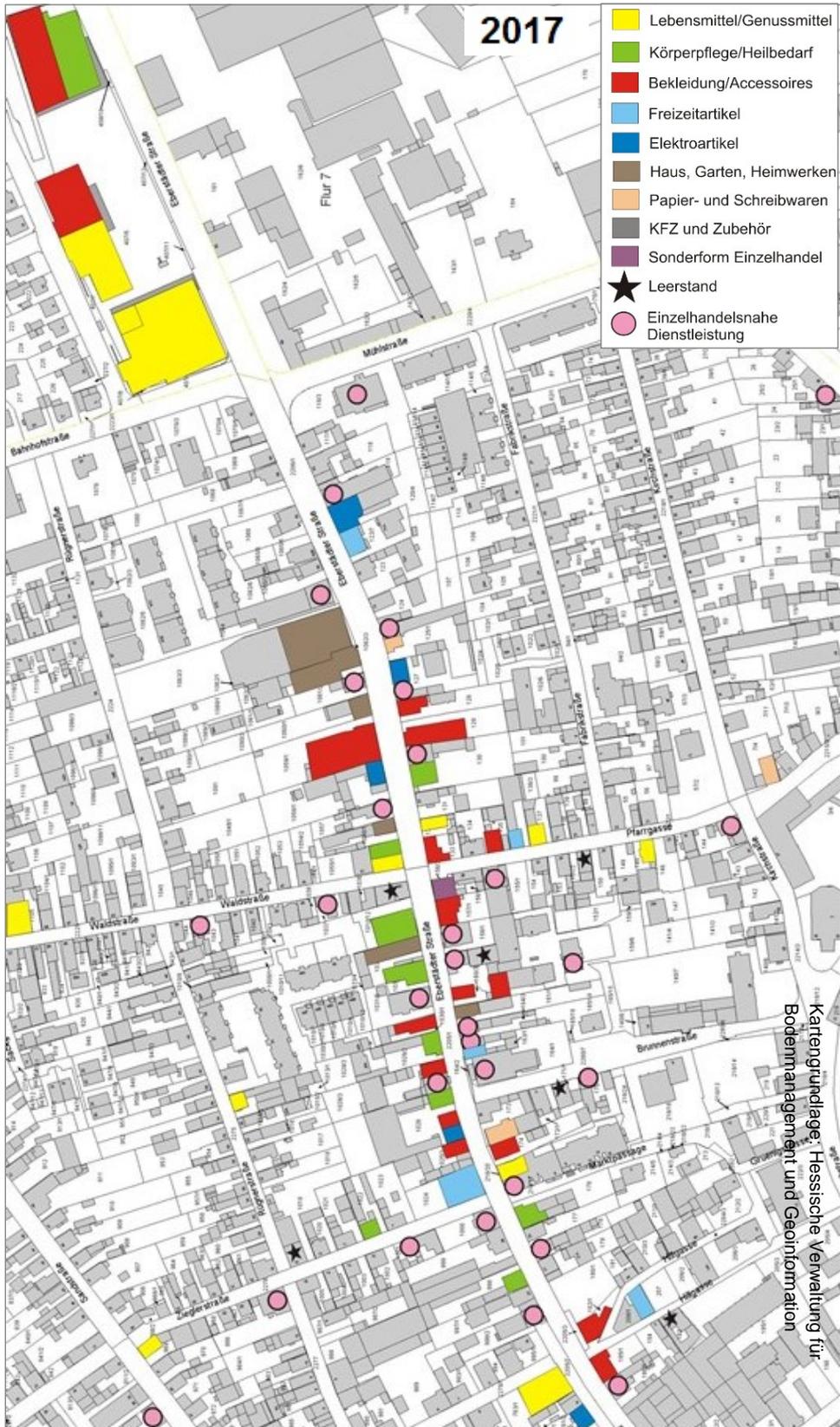


Abb. 36: Einzelhandel in der Ortsmitte von Pfungstadt 2017

Durch die eng aufeinander folgenden Geschäfte hatte die Ortsmitte von Pfungstadt einen eindeutigen Charakter als Einkaufsbereich. Die Geschäfte befanden sich überwiegend in der Eberstädter Straße und in den an sie anschließenden Nebenstraßen. Hierzu gehörte auch

die kleine Fachmarkttagglomeration am Bahnhof mit zwei Lebensmittelmärkten und mehreren Fachmärkten. Dieser Standort bot einerseits eine gute Versorgungslage in der Ortsmitte, andererseits stellte er aber auch eine Konkurrenz für die kleinen inhabergeführten Geschäfte dar. Weitere Geschäfte waren in verschiedenen Bereichen Pfungstadts vorhanden. Sie befanden sich vor allem angrenzend an den hier dargestellten Kartenausschnitt sowie verteilt in den Wohngebieten als einzelne Geschäfte oder auch als kleine Gruppen. Zudem bestand ein großes Gewerbegebiet im Norden von Pfungstadt, das sich in mehrere Bereiche aufteilt. Im Bereich der Mainstraße gab es mehrere Fachmärkte und einen Lebensmittelmarkt.

## Reinheim

73 % der im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Reinheim bei der Bestandsaufnahme kartierten 103 Geschäfte waren 2017 noch durch die gleiche Branche belegt, das waren 75 Ladenflächen. Auf 20 Flächen wurden neue oder andere Geschäfte vorgefunden, einige dieser Veränderungen waren auf Umzüge innerhalb der Ortsmitte zurückzuführen. Zwölf ehemals als Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistung aufgenommene Läden wurden 2017 in ganz anderer Funktion verwendet.



Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte hat sich von 70 auf 66 leicht verringert. Es fielen zwei Geschäfte aus dem Bereich Körperpflege/Heilbedarf weg, außerdem gab es vier Geschäfte für Freizeitbedarf weniger als noch im Jahr 2012. Dies waren Geschäfte für Tierbedarf, Bücher, Modellbahnen und eine Videothek. Es blieben aber auch diverse Fachgeschäfte für mittel- bis langfristigen Bedarf erhalten, darunter

waren beispielsweise Geschäfte für Fahrräder, Motorräder, Bücher, Haushaltswaren/Dekoration, Baustoffe oder Spielwaren. Die Zahl der Geschäfte für Bekleidung/Schuhe/Accessoires stieg sogar um drei weitere auf insgesamt 14 Läden an und war damit der am häufigsten vertretene Branchenbereich.

<b>Ortsmitte Reinheim</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>70</b>	<b>66</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	11	11
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	12	10
darunter Papier- und Schreibwaren	2	2
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	11	14
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	11	7
darunter Elektroartikel	3	3
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	14	13
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	5	5
darunter KFZ und Zubehör	1	1
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>33</b>	<b>30</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	17	16
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	14	11
darunter Bank/Post	2	3
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

Tab. 23: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Reinheim



Abb. 37: Einzelhandel in der Ortsmitte von Reinheim 2012

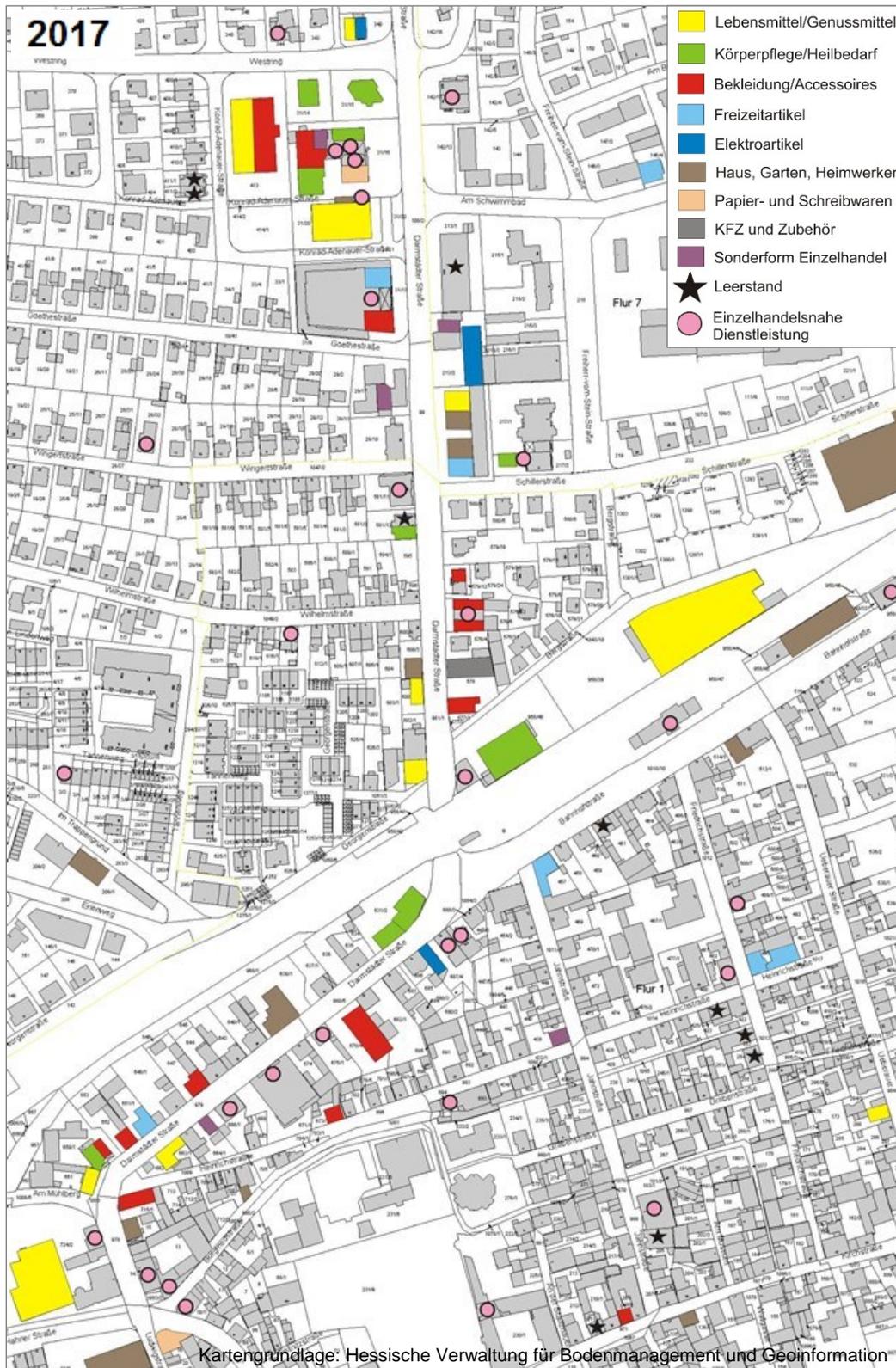


Abb. 38: Einzelhandel in der Ortsmitte von Reinheim 2017

Die Lebensmittelversorgung in der Ortsmitte von Reinheim war im Jahr 2017, durch die beiden Lebensmittelmärkte nördlich und südlich der Bahnlinie, zwei Getränkemärkte, vier Bäckereien und zwei Metzgereien, weiterhin gut. An den insgesamt kartierten Funktionen waren Einzelhandelsgeschäfte zu 69 % beteiligt, dies war einer der höchsten Werte beim Vergleich der Relation von Einzelhandel und Dienstleistungen in den einzelnen Ortsmitteln.

Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen gab es einen leichten Rückgang von 33 auf 30 Betriebe. Dabei sank die Anzahl der Dienstleistungen aus dem Segment Körper/Wellness um drei Betriebe, bei den Gastronomiebetrieben war es ein Betrieb weniger und eine Bankfiliale kam neu hinzu. Die Zahl der Leerstände ging etwas zurück von zwölf auf zehn. Davon standen drei Flächen auch 2012 schon leer, sieben neue Leerstände kamen hinzu. In drei ehemaligen Leerständen wurden wieder Geschäfte eröffnet, sechs der ehemaligen Leerstände wurden für sonstige Funktionen verwendet z.B. als Wohnraum oder als Kindertagesstätte. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 10 % und 2017 bei 9 %.

Die Geschäfte in der Ortsmitte von Reinheim verteilten sich über einen weitläufigen Bereich. Die meisten Geschäfte befanden sich in der Darmstädter Straße, an deren nördlichem Ende mit der „Kauf-Passage“ eine Ansammlung mehrerer Läden bestand. Die mit Geschäften besetzte Darmstädter Straße wurde durch die Bahnlinie in zwei Teilbereiche getrennt. Südlich der Bahnlinie befanden sich zudem einige Geschäfte verstreut in den Nebenstraßen. In diesen Nebenstraßen ging allerdings die Nutzungen durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen im Vergleich mit dem Bestand von 2012 etwas zurück. Ehemals dort leerstehende Geschäftsräume oder fünf Jahre zuvor noch vorhandene Läden wurden umfunktioniert für andere Nutzungen und es kamen neue Leerstände in diesem Gebiet hinzu. In verschiedenen Bereichen Reinheims waren weitere Geschäfte zu finden, die vereinzelt vor allem in den an den ausgewählten Kartenausschnitt angrenzenden Straßen lagen.

## Roßdorf

Von den 46 in der Ortsmitte von Roßdorf im Jahr 2012 aufgenommenen Einzelhandelsgeschäften und einzelhandelsnahen Dienstleistungen existierten 2017 noch 36 an gleicher Stelle mit gleicher Branchennutzung, das waren 78 %. Die Fluktuation war damit in der Ortsmitte von Roßdorf vergleichsweise gering. Neun Ladengeschäfte wurden durch eine andere Branche genutzt oder kamen in den letzten fünf Jahren neu hinzu, davon zwei in ehemals leerstehenden Ladenlokalen. Vier der 2012 kartierten Flächen wurden durch eine völlig andere Nutzungsart belegt, beziehungsweise wurde eines dieser Gebäude mittlerweile abgerissen.



Der Bestand an Einzelhandel hat sich um zwei auf 26 Geschäfte verringert. Dabei blieb die Branchenzusammensetzung nahezu gleich. Neu hinzu kamen zum Beispiel ein Geschäft für Taschen im früheren Schlecker-Leerstand und ein Bekleidungsgeschäft. Mit dem Juwelier und dem HiFi-Laden fielen allerdings zwei langjährig in Roßdorf ansässige Geschäfte weg. Der 2012 vorgefundene Buchladen war zwar nicht mehr vorhanden, dafür hat in unmittelbarer Nähe wieder eine neue Buchhandlung eröffnet. Einzelne Geschäfte mit Artikeln des mittelfristigen Bedarfs gab es z.B. für Sportartikel, Computerzubehör, Schmuck und Bekleidung. Die am häufigsten in der Ortsmitte vertretene Branche waren in beiden Jahren Lebensmittel. Durch den Frischemarkt in der Darmstädter Straße, zwei Bäckereien, einen Getränkeladen, ein Weingeschäft

sowie eine Metzgerei und eine Hofladen-Metzgerei war die Ortsmitte recht gut mit Lebensmitteln versorgt.

<b>Ortsmitte Roßdorf</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>28</b>	<b>26</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	8	7
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	6	5
darunter Papier- und Schreibwaren	1	1
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	2	3
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	3	3
darunter Elektroartikel	2	1
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	3	3
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	2	2
darunter KFZ und Zubehör	1	1
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>18</b>	<b>19</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	10	9
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	5	7
darunter Bank/Post	3	3
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Tab. 24: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Roßdorf

Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen kamen zwei Betriebe aus dem Bereich Körper/Wellness hinzu, während ein Gastronomiebetrieb schloss. Von den sechs im Jahr 2012 aufgenommenen Leerständen waren 2017 drei weiterhin ungenutzt. Vier neue Leerstände kamen hinzu. Damit hat sich die Zahl der Leerstände in der Ortsmitte leicht von sechs auf sieben erhöht. Die Leerstandsquote, gemessen an den in den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 11 % und 2017 mit 13 % etwas höher.

Die Geschäfte lagen in Roßdorf weit gestreut vor allem entlang der Darmstädter Straße und der Wilhelm-Leuschner-Straße. Weitere Geschäfte waren in den angrenzenden Straßen und vereinzelt auch in den Wohngebieten außerhalb dieses Kartenausschnittes zu finden. Zwischen den Bereichen um den Frischemarkt und in der Nähe des Rathauses lag ein Bereich ohne Geschäfte, topographisch bedingt fehlte zugleich eine Blickbeziehung. Das verringerte die Wahrscheinlichkeit von Koppelungseinkäufen zwischen diesen beiden Teilbereichen der Ortsmitte. Im Gewerbegebiet im Nordwesten war mit dem Netto-Discounter ein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden. In diesem Gewerbegebiet gab es zudem einige weitere Geschäfte für mittel- und langfristigen Bedarf.

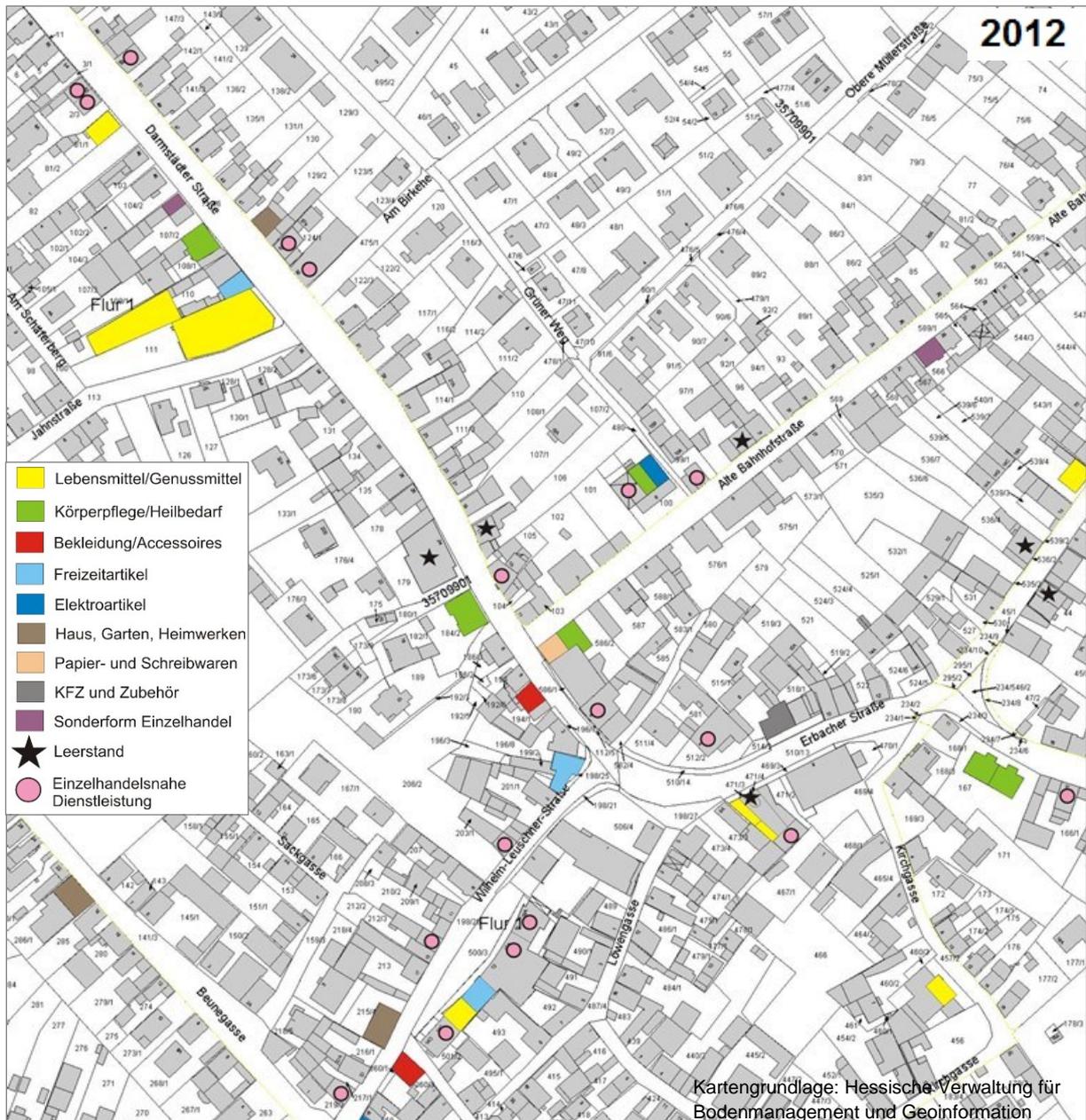


Abb. 39: Einzelhandel in der Ortsmitte von Roßdorf 2012

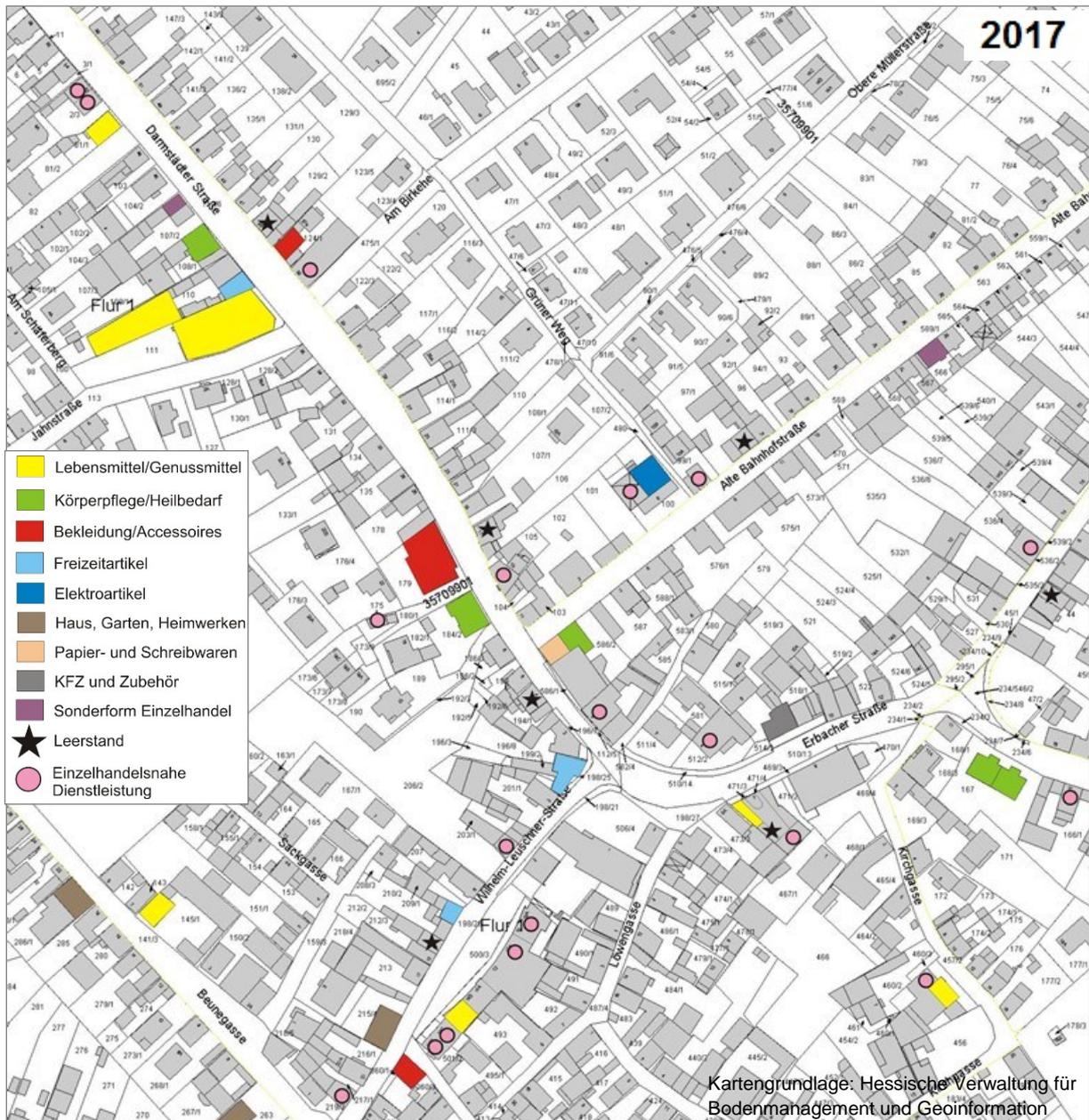


Abb. 40: Einzelhandel in der Ortsmitte von Roßdorf 2017

## Schaafheim



Von den im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Schaafheim kartierten 39 Ladengeschäften, die durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzt wurden, hatten 29 Geschäfte beziehungsweise 74 % im Jahr 2017 noch eine Nutzung durch die gleiche Branche. Fünf Flächen wurden nicht mehr für Geschäfte genutzt und drei der damaligen Geschäfte standen leer.

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte sank leicht von 26 auf 23 ab und bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen

waren es zwei Gastronomiebetriebe weniger als im Jahr 2012.

<b>Ortsmitte Schaafheim</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>26</b>	<b>23</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	12	11
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	2	2
darunter Papier- und Schreibwaren	1	0
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	2	2
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	3	1
darunter Elektroartikel	2	2
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	1	2
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	1	1
darunter KFZ und Zubehör	2	2
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	7	5
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	3	3
darunter Bank/Post	3	3
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

Tab. 25: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Schaafheim

Die Zahl der vorgefundenen Einzelhandelsfunktionen ging leicht zurück von 26 auf 23. An den insgesamt bei der Kartierung aufgenommenen Nutzungen hatte der Einzelhandel einen Anteil von 68 %, dies war einer der höchsten Werte im Vergleich aller betrachteten Ortsmitten. Die am häufigsten vorhandene Branche in der Ortsmitte von Schaafheim waren Lebensmittel. Es gab außerdem Geschäfte aus verschiedenen Branchen, darunter auch mittelfristiger Bedarf wie Bekleidung, Elektrogeräte, Fahrräder und Dekorationsartikel. Das früher in diesem Gebiet vorhandene Papier- und Schreibwarengeschäft zog innerhalb von Schaafheim um, wird aber nicht mehr durch den hier dargestellten Kartenausschnitt gezeigt. Geschlossen haben außerdem ein Schuhladen, ein Bekleidungsgeschäft, die Buchhandlung und der Spielwarenladen. Es kamen allerdings auch zwei neue Bekleidungsgeschäfte und ein Geschäft für Dekorationsartikel im kartierten Bereich hinzu.

Bei der Lebensmittelversorgung im Ortskern ergaben sich deutliche Veränderungen. Der Rewe-Markt an der Babenhäuser Straße hat geschlossen, dort blieb ein Leerstand zurück. Der neue Rewe-Markt wurde am südöstlichen Ortsrand gebaut. Zum Zeitpunkt der Kartierung gab es noch den inhabergeführten Frischemarkt Arnold mit zugehörigem Getränkemarkt in der Friedrich-Ebert-Straße. Beide schlossen allerdings ebenfalls zum Jahresende 2017, nach insgesamt 165-jähriger Geschichte an diesem Standort aufgrund zu geringer Erträge (vgl. Darmstädter Echo 11.12.2017). Es gab außerdem zwei Bäckereien, drei Metzgereien, einen Feinkostladen, einen Weinhandel und einen anderen Getränkemarkt, die in der Ortsmitte nach der Schließung der Lebensmittelmärkte die einzigen Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel darstellten.



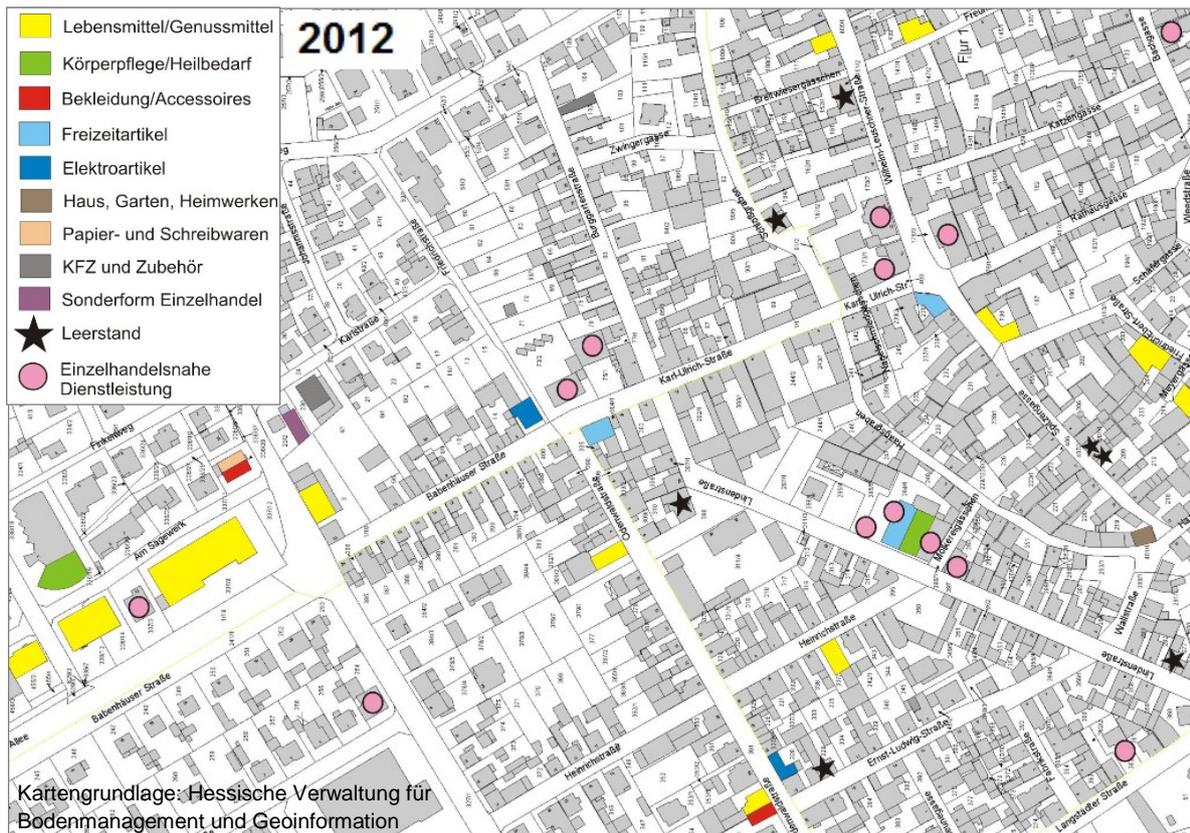


Abb. 41: Einzelhandel in der Ortsmitte von Schaaheim 2012

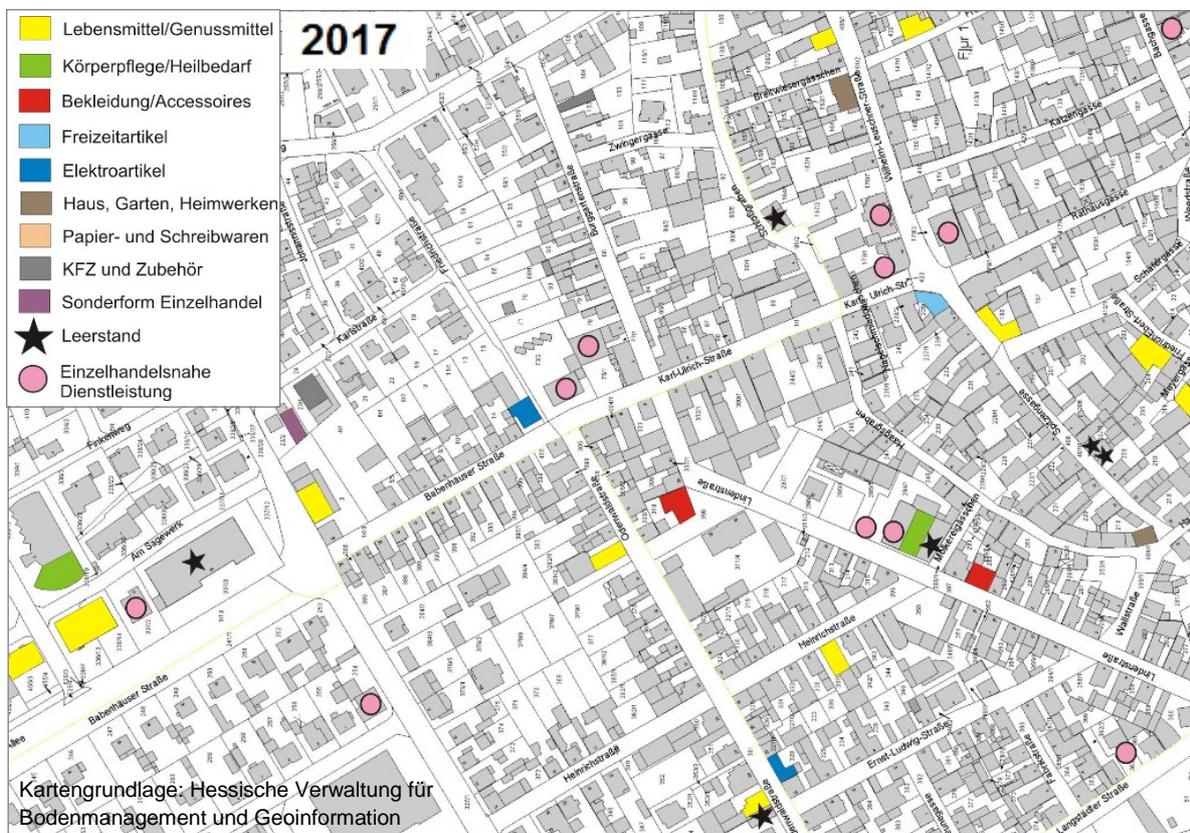


Abb. 42: Einzelhandel in der Ortsmitte von Schaaheim 2017

Von den 2012 festgestellten sieben Leerständen im gewählten Ausschnitt der Ortsmitte standen drei auch 2017 noch leer, zwei wurden in ganz anderer Funktion genutzt und einer wurde durch ein neues Geschäft belegt. Drei neue Leerstände kamen außerdem hinzu, sodass die Zahl von insgesamt fünf Leerständen etwas niedriger war als fünf Jahre zuvor. Die Leerstandsquote, gemessen an den in der Ortsmitte durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 15 % und 2017 mit 13 % etwas niedriger.

Die Geschäfte in der Ortsmitte von Schaafheim lagen sehr verstreut. Ein eindeutiger Ortskern im Sinne der Einzelhandelsfunktion war dadurch nicht auszumachen. Die Koppelung von Einkäufen in verschiedenen Geschäften dürfte durch die teils weite Entfernung ohne dazwischen liegende Geschäfte eher gering ausfallen. Außerhalb des Kartenausschnittes bestanden weitere Geschäfte in Streulage in den Wohngebieten und im Gewerbegebiet. Am nordwestlichen Ortsrand befand sich ein Netto-Discounter und am südöstlichen Ortsrand der neue Rewe-Markt.

### Seeheim-Jugenheim

Von den 77 im Jahr 2012 in der Ortsmitte des Ortsteils Seeheim aufgenommenen Flächen mit einer Nutzung als Einzelhandelsgeschäft oder einzelhandelsnahe Dienstleistung waren 53 Geschäfte beziehungsweise nur 69 % im Jahr 2017 noch mit einer Nutzung durch die gleichen Branchen belegt. Damit war die Ortsmitte von Seeheim unter jenen mit der höchsten Fluktuation im Landkreis. In 14 Ladengeschäften ergab sich eine neue Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen, darunter auch drei im Jahr 2012 leerstehende Flächen. Zwölf der im Jahr 2012 kartierten Läden wurden 2017 in einer ganz anderen Funktion genutzt.



Die Zahl der Leerstände stieg von sechs auf sieben leicht an. In drei ehemaligen Leerständen ergab sich eine neue Nutzung, ein ehemaliger Leerstand wurde in ganz anderer Funktion verwendet, zwei der aufgenommenen Leerstände waren im Jahr 2017 weiterhin vorhanden und es kamen fünf neue hinzu. Die Leer-

standsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 7 % und hat sich 2017 leicht erhöht auf 9 %.

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte sank deutlich von 48 auf 38 ab, während die Zahl der einzelhandelsnahen Dienstleistungen konstant bei 29 blieb. In der Branchenzusammensetzung haben sich einige Verschiebungen ergeben. Die Zahl der Lebensmittelgeschäfte reduzierte sich im Kartenausschnitt von 14 auf neun Geschäfte. Ein Spezialitätengeschäft, eine Metzgerei und zwei Hofläden aus dem Jahr 2012 wurden 2017 nicht mehr vorgefunden. Zudem zog der Netto-Discounter aus der Ortsmitte zu den anderen Discountern und dem Rewe-Markt an die Friedrich-Ebert-Straße. Die Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes hat sich damit im Süden Seeheims verschlechtert.

Das Angebot an Freizeitartikeln hat sich durch die Schließung eines Sportgeschäftes und eines Reitsportladens in der Ortsmitte verringert, außerdem sind ein Bekleidungsgeschäft, ein HiFi-Geschäft, ein Reisebüro und zwei Blumenläden weggefallen. Erweitert hat sich hingegen das Angebot in der Branche Körperpflege/Heilbedarf, durch ein großes Sanitäts- haus am Standort des ehemaligen Netto-Marktes und ein benachbartes Geschäft für Hörgeräte. Mehrere Geschäfte sind innerhalb der Ortsmitte von Seeheim in neue Räumlichkeiten umgezogen. Trotz des Rückgangs an Einzelhandelsfunktionen war noch ein recht vielseitiges Angebot an mittel- und langfristigem Bedarf vorhanden, darunter waren unter anderem Geschäfte für Bekleidung, Fahrräder, Möbel, Elektrogeräte und ein Skateshop.

<b>Ortsmitte Seeheim</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>48</b>	<b>38</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	14	9
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	3	5
darunter Papier- und Schreibwaren	2	2
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	8	7
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	6	4
darunter Elektroartikel	3	2
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	8	6
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	4	3
darunter KFZ und Zubehör	0	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	11	14
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	15	13
darunter Bank/Post	3	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Tab. 26: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Seeheim

Das Lebensmittelangebot in der Ortsmitte wurde durch den Rewe-Markt am Grundweg, einen Getränkemarkt, drei Bäckereien, zwei Metzgereien, ein Feinkostgeschäft und ein Tortengeschäft gebildet. Der Getränkemarkt im Einkaufszentrum schloss allerdings nach der Kartierung im Herbst 2017 (vgl. Darmstädter Echo 17.10.2017). Die Situation in diesem kleinen Einkaufszentrum hat sich dadurch weiterhin verschlechtert. Die Fläche des im Jahr 2012 geschlossenen Schlecker-Marktes stand dort auch 2017 noch leer, zusätzlich schloss die Filiale der Volksbank.

Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen stieg die Zahl der Gastronomiebetriebe an, die Zahl der Dienstleistungen aus dem Bereich Körper/Wellness hat sich hingegen reduziert.

Die Geschäfte in Seeheim verteilten sich über einen weitläufigen Bereich vor allem entlang von Darmstädter Straße, Heidelberger Straße und am Grundweg. Außerhalb des hier dargestellten Bereiches befanden sich weitere Geschäfte, vor allem mit einer Vielzahl von Lebensmittelmärkten und einigen Fachmärkten an der Friedrich-Ebert-Straße im nördlichen Bereich von Seeheim.

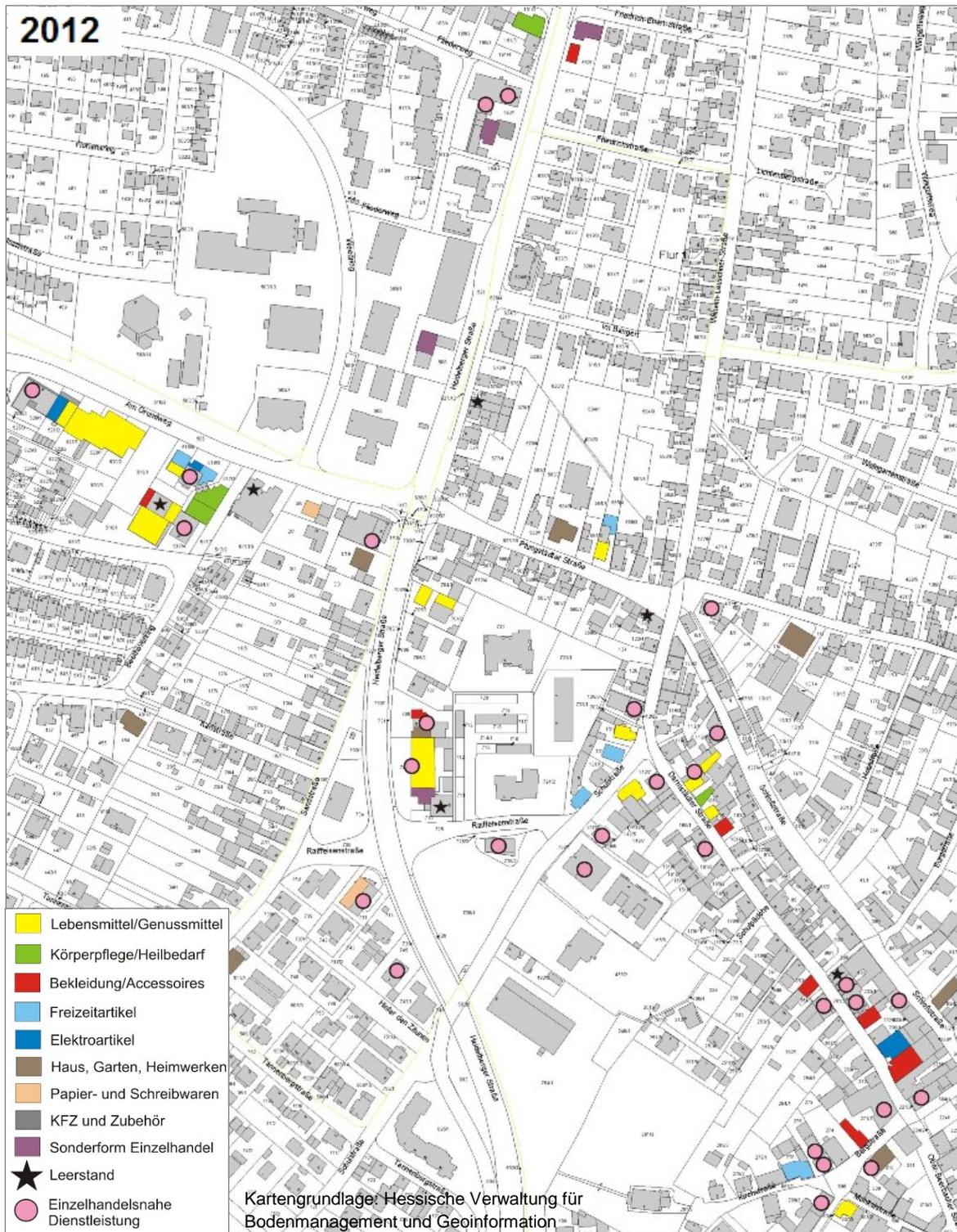


Abb. 43: Einzelhandel in der Ortsmitte von Seeheim-Jugenheim/Seeheim 2012

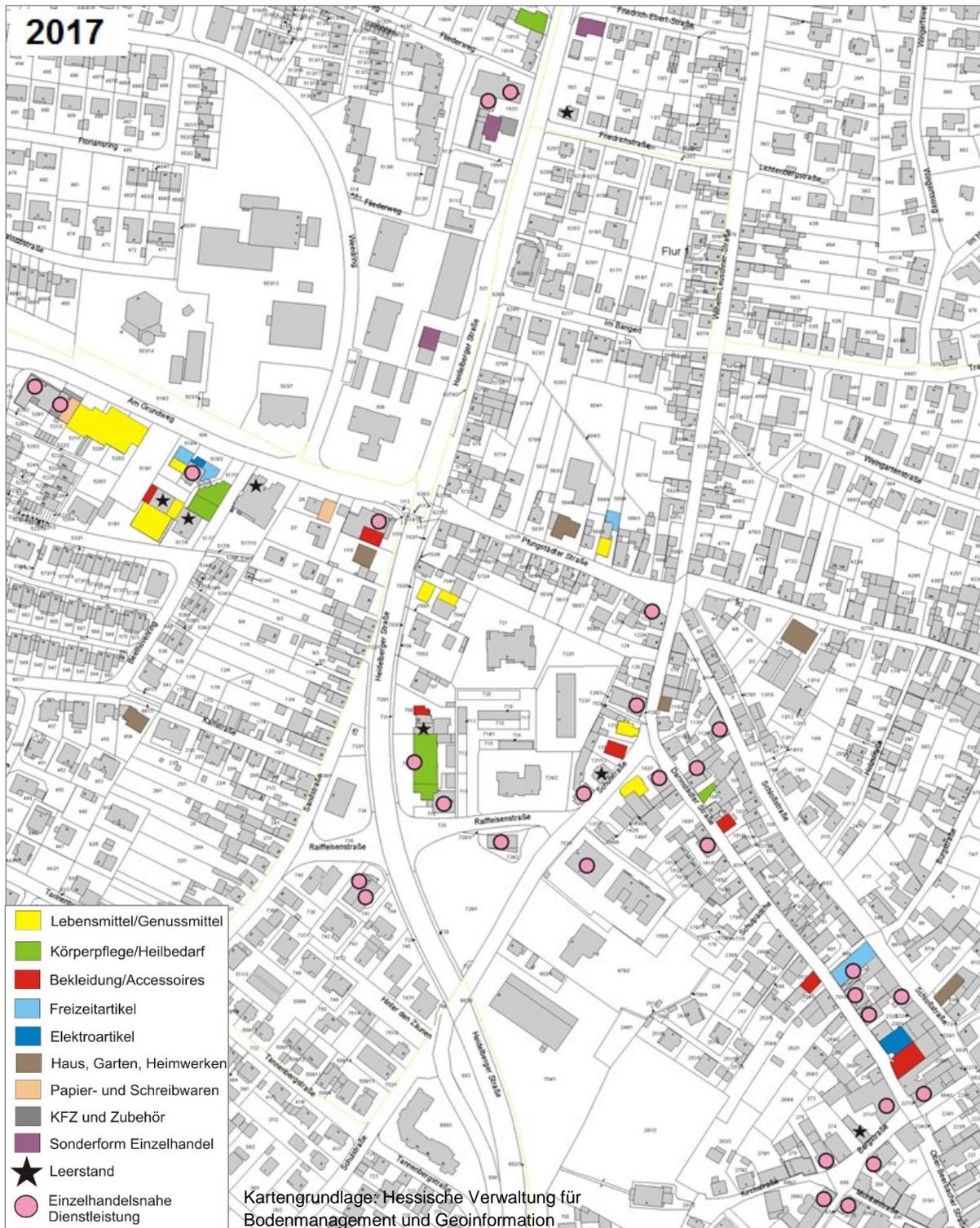


Abb. 44: Einzelhandel in der Ortsmitte von Seeheim-Jugenheim/Seeheim 2017

## Weiterstadt



Von den 59 im Jahr 2012 in der Ortsmitte von Weiterstadt kartierten Ladengeschäfte mit einer Nutzung durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen waren 44 Läden beziehungsweise 75 % im Jahr 2017 noch mit der gleichen Nutzung belegt. Neun Geschäfte kamen neu

hinzu oder folgten auf eine Belegung durch eine andere Branche. Sieben der fünf Jahre zuvor aufgenommene Ladengeschäfte wurden 2017 in ganz anderer Funktion genutzt (z.B. als Büroräume) oder sie wichen einem Neubau.

Die Zahl der als Einzelhandel aufgenommenen Geschäfte ging gegenüber dem Bestand im Jahr 2012 von 33 auf 27 zurück. Der Rückgang verteilte sich dabei recht gleichmäßig über die verschiedenen Branchen. Die Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte von Weiterstadt boten weiterhin Artikel aus verschiedenen Branchen an, darunter waren allerdings vergleichsweise wenige Geschäfte für mittel- oder langfristigen Bedarf. Es bestanden beispielsweise Läden für Fahrräder, Musik, Computer und Fotozubehör. 2012 gab es durch ein Bekleidungsgeschäft und ein Geschäft für Tierbedarf noch eine etwas größere Branchenvielfalt. Auffallend hoch war weiterhin der Bestand an Einzelhandel aus dem Bereich Körperpflege/Heilbedarf, wozu drei Optiker, ein Geschäft für Hörgeräte und zwei Apotheken zählten.

Ortsmitte Weiterstadt	2012	2017
<b>Einzelhandelsgeschäfte gesamt</b>	<b>33</b>	<b>27</b>
darunter Lebensmittel/Genussmittel (z.B. Bäckerei, Wein, Supermarkt)	8	7
darunter Körperpflege/Heilbedarf (z.B. Apotheke, Drogerie, Optiker)	7	6
darunter Papier- und Schreibwaren	2	2
darunter Bekleidung/Schuhe/Accessoires	1	0
darunter Freizeitartikel (z.B. Bücher, Sportartikel, Spielwaren)	5	3
darunter Elektroartikel	2	3
darunter Haus/Garten/Heimwerken (z.B. Pflanzen, Raumausstattung)	5	4
darunter Sonderformen (Reisebüro, Tankstellenshop, Sonderposten)	2	2
darunter KFZ und Zubehör	1	0
<b>Einzelhandelsnahe Dienstleistungen gesamt</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
darunter Vergnügungsstätten/Gastronomie	14	15
darunter Körper und Wellness (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)	10	9
darunter Bank/Post	2	2
<b>Leerstehende Ladenflächen</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

Tab. 27: Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Weiterstadt

Lebensmittel wurden in der Ortsmitte nur durch drei Bäckereien, eine Metzgerei, einen Hofladen und einen Getränkeladen angeboten, ein Lebensmittelmarkt bestand dort schon seit vielen Jahren nicht mehr. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen blieb die Zahl in der Ortsmitte im Vergleich von 2012 mit 2017 gleich und auch innerhalb dieser Gruppe gab es nur eine leichte Verschiebung.

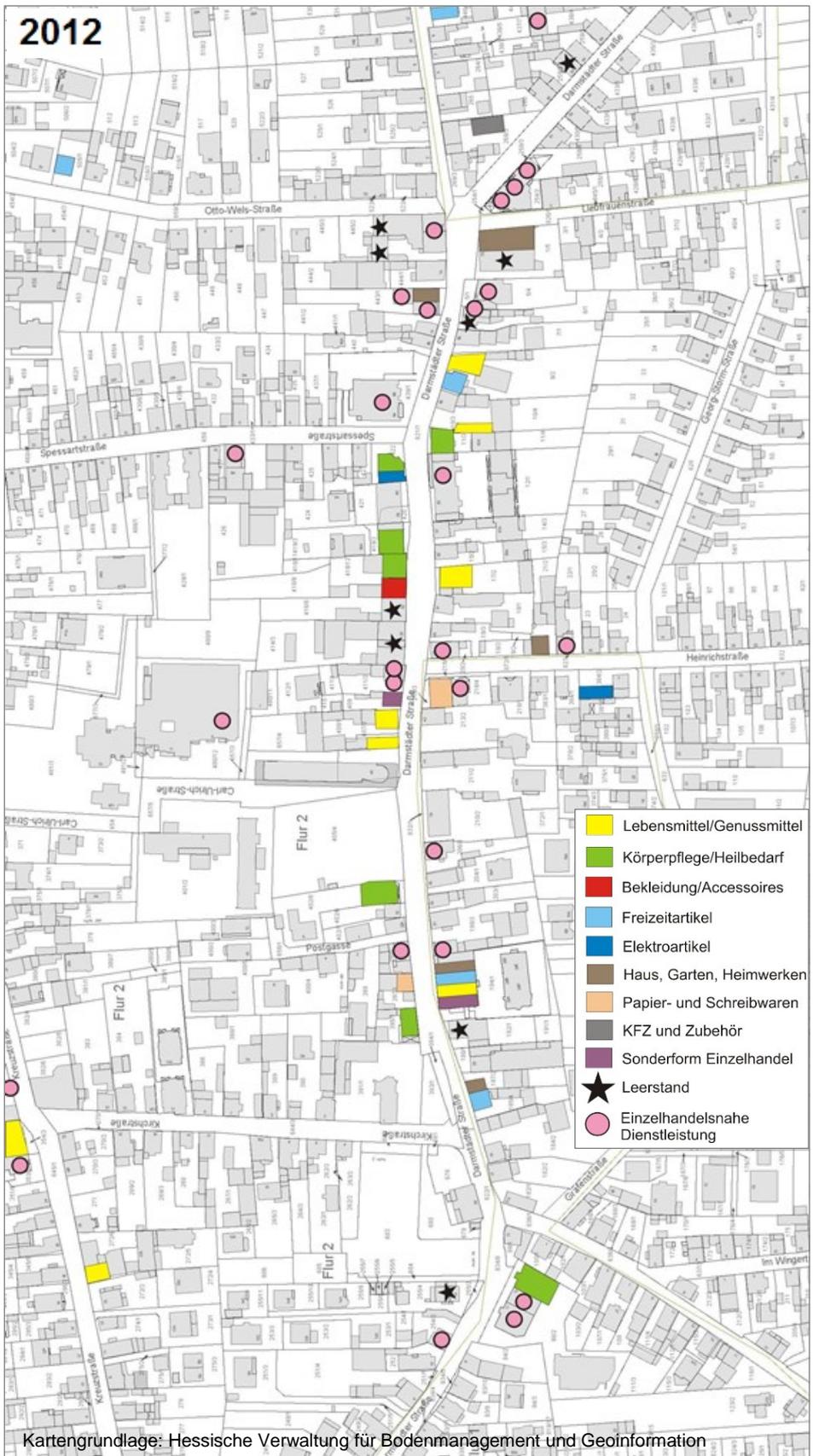


Abb. 45: Einzelhandel in der Ortsmitte von Weiterstadt 2012

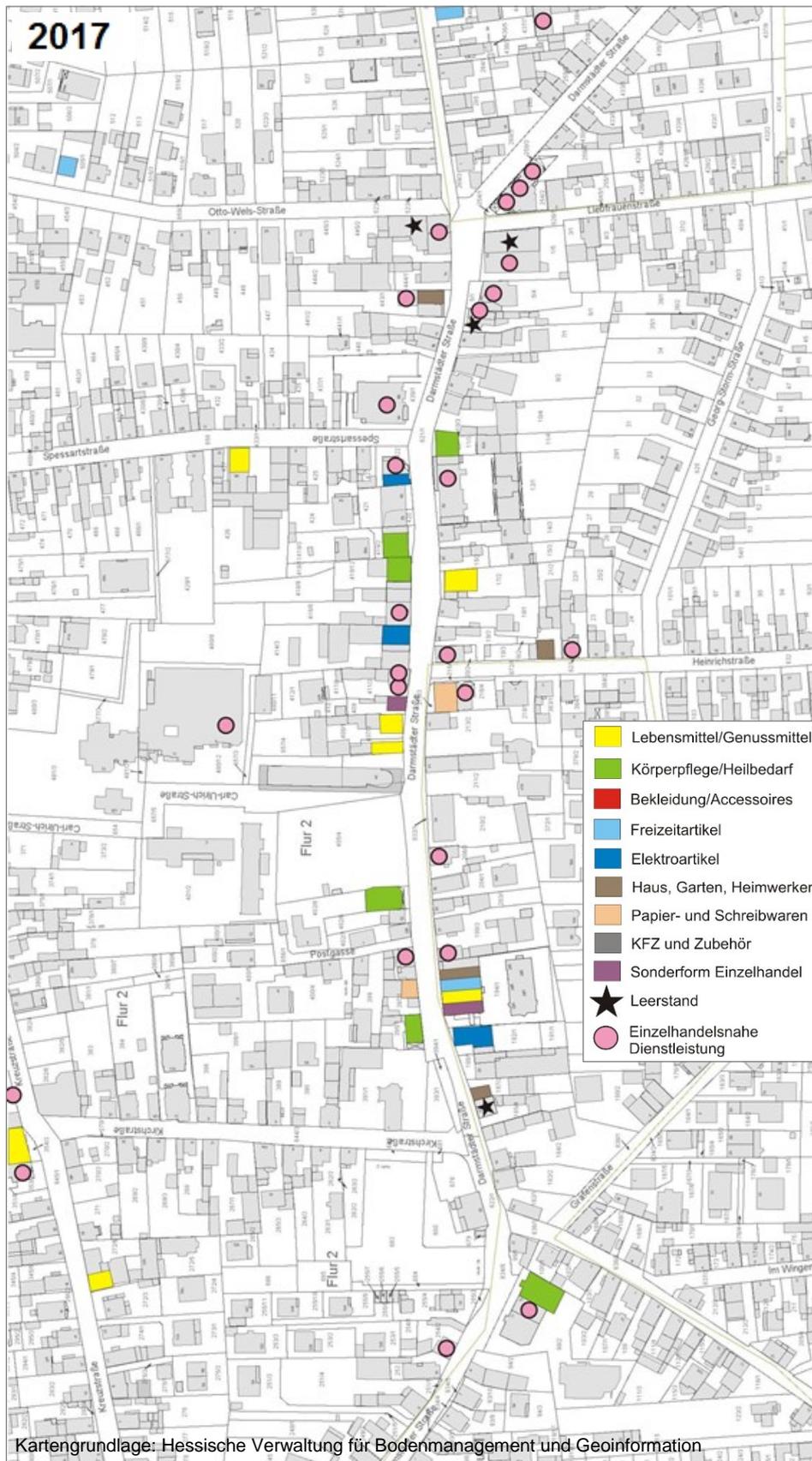


Abb. 46: Einzelhandel in der Ortsmitte von Weiterstadt 2017

Von den im Jahr 2012 aufgenommenen neun leerstehenden Ladengeschäften war 2017 nur noch einer weiterhin ein Leerstand, drei wurden durch neue Nutzung mit Einzelhandel oder Gastronomie belegt und fünf wurden in ganz anderer Funktion genutzt. Neu hinzu kamen drei Leerstände, sodass insgesamt die Zahl der Leerstände deutlich auf vier abnahm. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte, gemessen an den dort durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen belegten Geschäften, lag 2012 bei 13 % und 2017 mit 7 % deutlich niedriger. Damit gehörte die Leerstandsquote zu den niedrigsten im Vergleich mit den Ortsmitten der anderen Städte und Gemeinden.

Die Geschäfte lagen in Weiterstadts Ortsmitte vor allem entlang der Darmstädter Straße. Außerhalb des Kartenausschnittes waren vereinzelt weitere Geschäfte in der Ortsmitte vorhanden. Der Einzelhandelsschwerpunkt lag in Weiterstadt allerdings nicht auf der Ortsmitte, sondern vor allem auf dem Ortsteil Riedbahn. Dort befanden sich im Gewerbegebiet zahlreiche große Fachmärkte, Lebensmittelmärkte und das Shopping-Center Loop5. Eine weitere Agglomeration von Fachmärkten und Lebensmittelmärkten lag südlich der B42 im Ortsteil Weiterstadt. Die Konkurrenz durch diese Standorte zeigte sich deutlich an der Branchenzusammensetzung in der Ortsmitte, die sich stark von der Zusammensetzung in den vergleichbar großen Mittelzentren Griesheim und Pfungstadt unterschied. Innenstadt-typische Produkte wurden in der Ortsmitte von Weiterstadt nur in geringem Maß angeboten.

## **5. Veränderungen bei den Fachmärkten**

Fachmärkte bieten ein tiefes Sortiment aus einer Branche auf einer größeren Verkaufsfläche in der Regel ab etwa 600 m<sup>2</sup> an. Vereinzelt können auch etwas kleinere Filialen als Fachmärkte betrachtet werden. Abzugrenzen sind sie von den meist inhabergeführten Geschäften auf kleinen Flächen unter 300 m<sup>2</sup>. Die Grenzen sind dabei teilweise schwierig zu definieren. Die Mehrheit der hier als Fachmärkte dargestellten Geschäfte war allerdings eindeutig durch ihre großen Verkaufsflächen und/oder die überwiegende Zugehörigkeit zu Handelsketten zuzuordnen.

Es handelt sich bei den in Fachmärkten angebotenen Artikeln um Non-Food-Produkte aus bestimmten Warenbereichen. Lebensmittelmärkte fallen nicht unter den Begriff der Fachmärkte, sie werden im folgenden Kapitel 6 separat dargestellt. Fachmärkte gehören überwiegend zu Handelsketten und sind fast immer auf mit dem Auto fahrende Kundschaft ausgerichtet. Sie kommen in den verschiedensten Bereichen mit einer höheren oder niedrigeren Spezialisierung vor. Die Branchenvielfalt ist dabei ziemlich groß, Beispiele sind Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser, Märkte für Heimtextilien, Elektronikmärkte oder Drogeriemärkte. Insbesondere im Freizeitartikelbereich ist die Spezialisierung hoch. Im Landkreis gab es zum Beispiel großflächige Fachmärkte für Reitsportartikel, Spielwaren, Outdoor-Zubehör, Fahrräder und Tierbedarf. Eine Ausnahme in der Sortimentstiefe stellen Sonderpostenmärkte dar, die ein ständig wechselndes eher breites Sortiment aus verschiedensten Bereichen zu niedrigen Preisen anbieten. Von den zehn vorgefundenen Sonderpostenmärkten im Landkreis Darmstadt-Dieburg gehörten sieben der Kette Tedi an.

Verschiedene Fachmärkte liegen üblicherweise häufig in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander, was dann als Fachmarkttagglomeration bezeichnet wird. Diese waren auch im Landkreis vielfach festzustellen. Besonders häufig traten sie allerdings in Kombination mit

Lebensmittelmärkten wie Discountern oder Verbrauchermärkten auf. Durch diese Kombination stellten diese Standorte eine große Konkurrenz für nahezu alle innerörtlichen Geschäfte dar. Erstens kann der Bedarf der Kundschaft an den meisten Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in den Agglomerationen befriedigt werden. Zweitens fehlt, durch die Verlagerung des Einkaufs mit dem Auto an den Ortsrand, Geschäften anderer Branchen in der Ortsmitte die Laufkundschaft, Gelegenheitskäufe bleiben dadurch aus. Insgesamt kommt es zu einem Bedeutungsverlust der Ortsmitte, der durch den wachsenden Onlinehandel noch verstärkt wird.

Für alle Städte und Gemeinden wurden die Standorte von Fachmärkten betrachtet. Nur für die fünf Mittelzentren Dieburg, Griesheim, Groß-Umstadt, Pfungstadt und Weiterstadt erfolgt ein direkter Abgleich mit den für den 2012 in der Veröffentlichung zur Entwicklung des Einzelhandels dargestellten Ausschnitt aus den Gewerbegebieten. Es fielen dennoch einige Entwicklungen auch in den anderen Kommunen des Landkreises auf. Im Folgenden sollen daher zunächst die Entwicklungen des Fachmarktbestandes insgesamt betrachtet und anschließend die Situation in den Mittelzentren etwas detaillierter dargestellt werden.

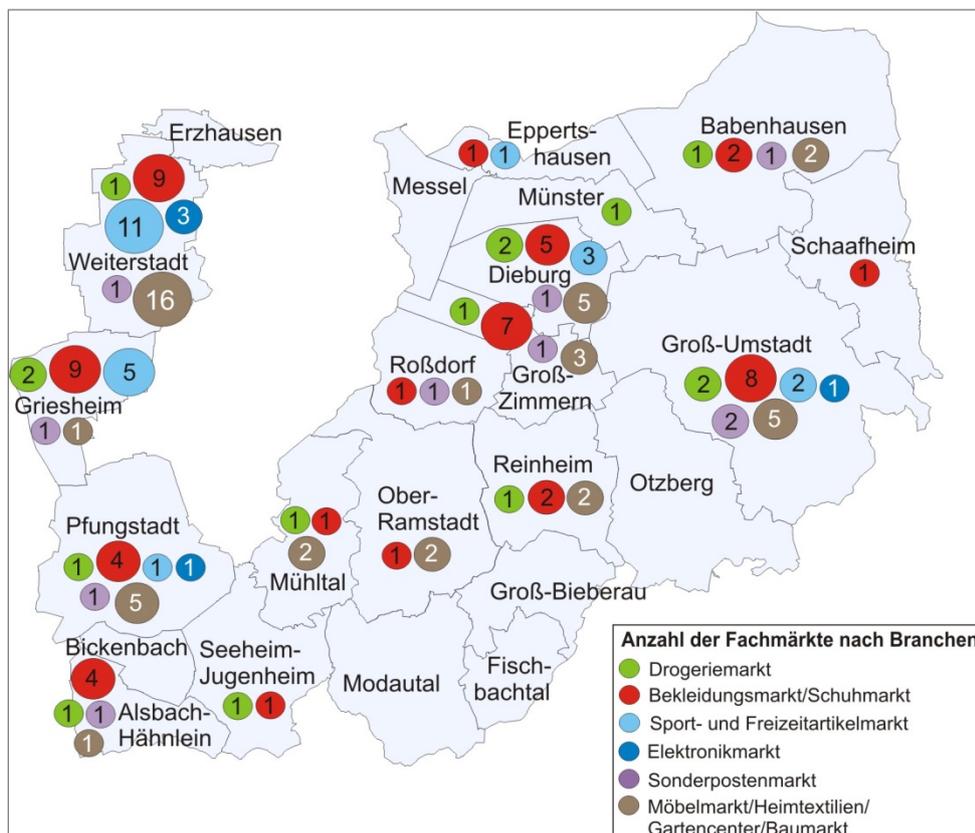


Abb. 47: Anzahl der Fachmärkte nach Branchen in den Städten und Gemeinden 2017

Es kamen einige neue Fachmärkte hinzu. Hierzu gehörten unter anderem Bekleidungsfachmärkte in Griesheim, Groß-Umstadt und Seeheim-Jugenheim oder Fachmärkte für verschiedene Freizeitartikel in Dieburg, Eppertshausen, Groß-Umstadt und Weiterstadt. Diese wurden meist in bereits bestehenden Fachmarkttagglomerationen hinzugebaut. Vereinzelt kamen aber auch neue Fachmärkte in anderer Lage hinzu.

Die insgesamt rund 150 aufgenommenen Fachmärkte waren ungleichmäßig auf die einzelnen Städte und Gemeinden verteilt, wie aus der Kartendarstellung zu erkennen ist.

Ausgenommen waren bei dieser Aufzählung die Filialen von großen Handelsketten im Shopping-Center Loop5, da es sich nicht um einzelne Fachmärkte handelt, sondern sie als Bestandteil des Centers betrachtet werden müssen.

Keine großen Fachmärkte gab es in Bickenbach, Erzhausen, Fischbachtal, Groß-Bieberau, Messel, Modautal und Otzberg. In allen anderen Städten und Gemeinden gab es einen oder mehrere Fachmärkte. Im Vergleich mit anderen Kommunen im Landkreis mit ähnlicher Einwohnerzahl gab es viele Fachmärkte in Alsbach-Hähnlein und Groß-Zimmern. Die mit Abstand meisten Fachmärkte bestanden in Weiterstadt, wo zusätzlich noch das große Shoppingcenter Loop5 existierte. Die Geschäfte des Shopping-Centers sind nicht in die Kartendarstellung mit eingeflossen, sie werden separat bei der Darstellung von Weiterstadt/Riedbahn thematisiert. Weiterstadt hatte mit 41 bei der Kartierung aufgenommenen Fachmärkten einen wesentlich höheren Bestand als die anderen vier Mittelzentren, die zweitgrößte Zahl von 20 Fachmärkten gab es in Groß-Umstadt.

Mit insgesamt 43 im Landkreis aufgenommenen Läden bestanden besonders viele Bekleidungsfachmärkte. An den Bekleidungsfachmärkten waren vor allem die Handelsketten Kik mit zehn Filialen sowie Takko und Nkd mit jeweils acht Filialen beteiligt. Hinzu kamen einige weitere Fachmarktketten für Bekleidung mit jeweils einer bis drei Filialen im Landkreis. Zusätzlich waren 13 Schuhfachmärkte vorhanden, davon gehörten sechs zur Handelskette Deichmann.

Besonders oft kam mit insgesamt 45 kartierten Fachmärkten auch die Branchengruppe Haus/Garten/Heimwerken vor, zu der allerdings viele unterschiedliche Teilbereiche gezählt



wurden. Hierunter fielen 17 Baumärkte/Baustoffhandlungen (teilweise auch spezialisiert auf Fußbodenbeläge oder Farben), fünf große Gartencenter, elf Möbelmärkte oder Küchenstudios sowie zwölf Fachmärkte für sonstige Raumausstattung

(Bettwaren, Gardinen, Lampen). Seit 2012 haben sich insbesondere die großen Gartencenter vermehrt, die drei Märkte in Pfungstadt, Mühlthal und Roßdorf wurden neu errichtet.

Die vorhandenen Drogeriefachmärkte waren relativ gleichmäßig im Landkreis verteilt, insgesamt gab es 15 Filialen. Dabei war die Handelskette Dm mit zehn Märkten deutlich öfter vertreten als Rossmann mit vier Filialen und Müller mit einer Filiale. Außerdem waren Fachmärkte der folgenden Branchen vorhanden: Elektrogeräte/Elektronik, Tierbedarf, Sport- und Hobbyartikel, Autozubehör und Sonderposten.

### Fachmarktsituation in den Mittelzentren

Erwartungsgemäß waren die meisten Fachmärkte in den fünf Mittelzentren Dieburg, Griesheim, Groß-Umstadt, Pfungstadt und Weiterstadt zu finden. Im Jahr 2012 wurden dort zahlreiche Fachmärkte kartiert. Der Großteil von ihnen bestand auch 2017 an selber Stelle. Dennoch ergaben sich einige Veränderungen durch Neubauten und neue Belegungen. Die Ausstattung der fünf Mittelzentren mit Fachmärkten stellte sich sehr unterschiedlich dar.

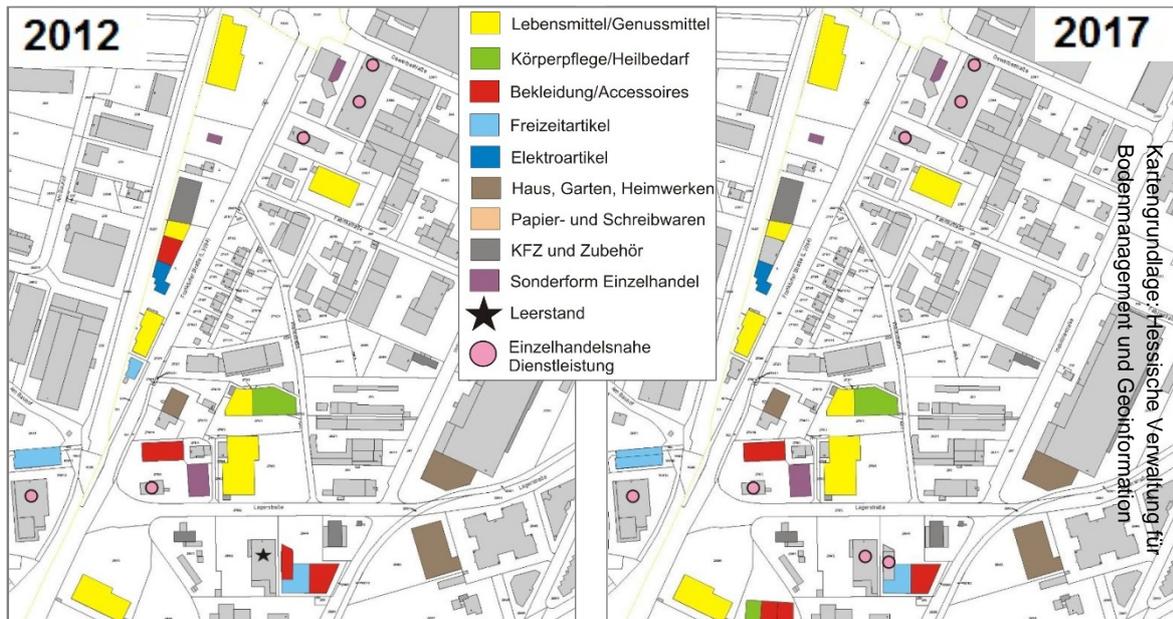


Abb. 48: Ausschnitt des Gewerbegebietes von Dieburg 2012 und 2017

In Dieburg haben sich nur recht wenige Veränderungen im Fachmarktbestand ergeben. Insgesamt wurden dort 17 Fachmärkte festgestellt. Im gezeigten Kartenausschnitt des Gewerbegebietes im Norden von Dieburg zogen die Filialen von Deichmann und Takko in einen Neubau um, in dem zusätzlich eine Apotheke untergebracht war.



Neu hinzu kam außerdem ein Fachmarkt für Motorradbekleidung. Das im Jahr 2012 leerstehende Gebäude des ehemaligen Aldi-Discounters wurde durch ein Fitness-Studio der Kette Fitness-Fabrik belegt, die schon weitere ehemalige Discountergebäude im Landkreis nutzte. In diesem Gewerbegebiet gab es außerdem mehrere große Lebensmittelmärkte. Einige weitere Fachmärkte befanden sich auch in anderen Bereichen Dieburgs, darunter der große Baumarkt in Nachbarschaft zu einem SB-Warenhaus am südlichen Ortsrand sowie ein Drogeriefachmarkt und ein Bekleidungsfachmarkt in Innenstadtlage.

In Griesheim haben sich bei den Fachmärkten ebenfalls nur relativ wenige Veränderungen ergeben. Insgesamt wurden 18 Fachmärkte bei der Kartierung aufgenommen. Es gab bereits 2012 einen recht großen Fachmarktbestand im nördlichen Gewerbegebiet, welches hier im Kartenausschnitt dargestellt ist. Dort waren neben Fachmärkten auch viele Lebensmittelmärkte vorhanden. Die dichteste Gruppierung von Fachmärkten lag in der Feldstraße, wo neben zwei Lebensmittelmärkten die Bekleidungsfachmärkte von Takko, Kik und Vögele, ein Schuhfachmarkt, ein Fachmarkt für Fahrräder, ein Drogeriemarkt und ein Second-Hand-Markt vorhanden waren.

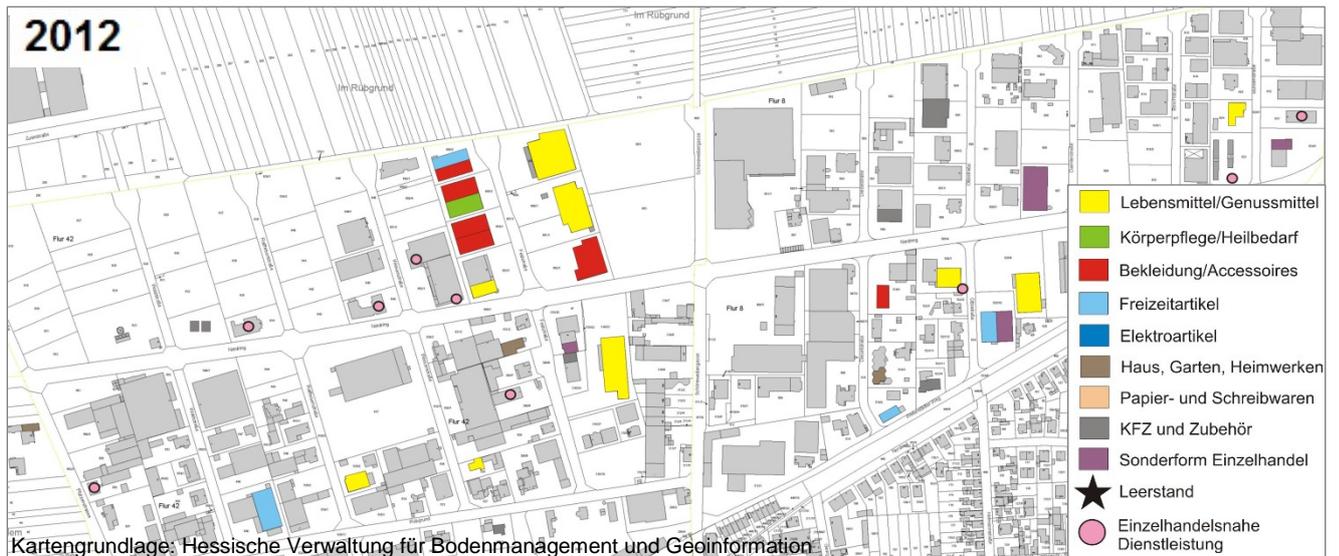


Abb. 49: Ausschnitt des Gewerbegebietes von Griesheim 2012

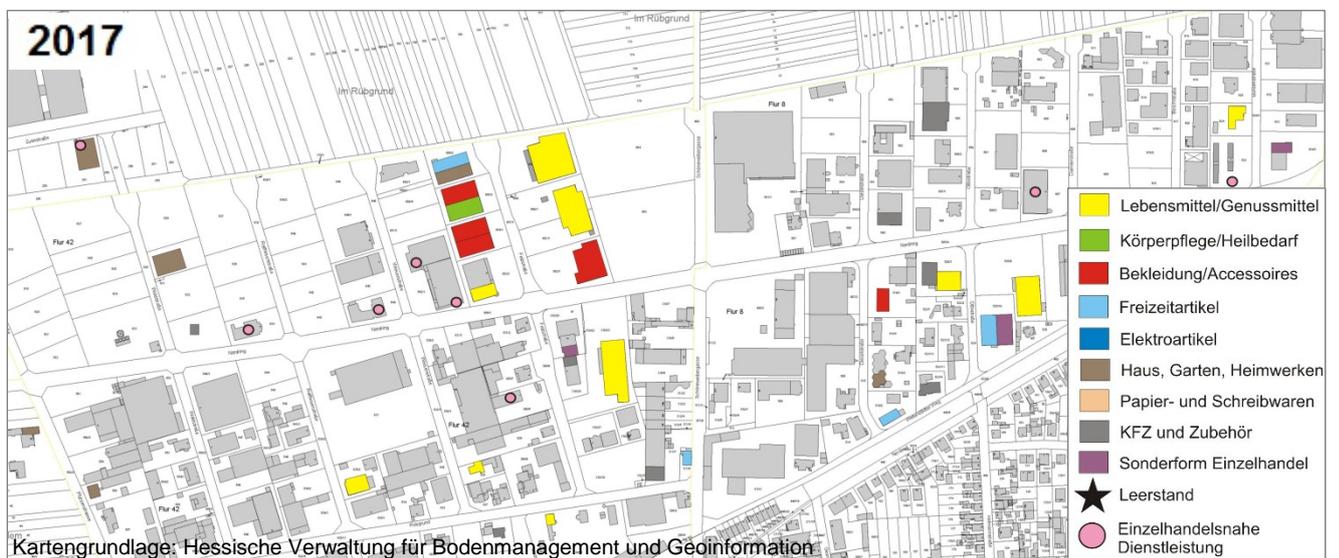


Abb. 50: Ausschnitt des Gewerbegebietes von Griesheim 2017

Von den im Jahr 2012 vorgefundenen größeren Märkten bestanden im nördlichen Gewerbegebiet ein Sonderpostenmarkt, ein Spielwarenmarkt und eine Nkd-Bekleidungsmarkt nicht mehr. Neu hinzu kamen hingegen ein Farbencenter und ein Fachmarkt für Nähbedarf. Auch auf den kleineren Verkaufsflächen ergaben sich einige neue Belegungen.



In anderen Bereichen von Griesheim gab es mehr Veränderungen im Bestand. Im Gewerbegebiet an der Flughafenstraße wurden der große Toom-Baumarkt und ein benachbarter Getränkemarkt geschlossen. Zum Zeitpunkt der Kartierung war dort nur noch ein Bekleidungsfachmarkt übrig. Im Frühjahr 2018 eröffnete allerdings auf der sehr großen Fläche des ehemaligen Baumarktes ein Fahrradfachmarkt. Neue Fachmärkte kamen auch im Südwesten von Griesheim an der Oberndorfer Straße hinzu. Dort wurden in Nachbarschaft der beiden bereits bestehenden Lebensmittelmärkte ein

Kartierung war dort nur noch ein Bekleidungsfachmarkt übrig. Im Frühjahr 2018 eröffnete allerdings auf der sehr großen Fläche des ehemaligen Baumarktes ein Fahrradfachmarkt. Neue Fachmärkte kamen auch im Südwesten von Griesheim an der Oberndorfer Straße hinzu. Dort wurden in Nachbarschaft der beiden bereits bestehenden Lebensmittelmärkte ein

Getränkemarkt und Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe sowie ein weiterer Drogeriemarkt errichtet.

In Groß-Umstadt wurden insgesamt 20 Fachmärkte bei der Kartierung aufgezeichnet. Eine größere Veränderung gegenüber dem Jahr 2012 ergab sich im nördlichen Gewerbegebiet, wo in der Albert-Einstein-Straße eine neue Fachmarktgruppe hinter dem bereits bestehenden Lidl-Discounter errichtet wurde. Bei der Kartierung im Jahr 2012 waren die Gebäude noch nicht fertiggestellt. Im Jahr 2017 wurden dort drei Bekleidungsfachmärkte, ein Deichmann-Schuhmarkt, ein Tierfachmarkt und ein Sportfachmarkt sowie ein Lebensmittel-discounter vorgefunden. Allerdings gab es auch zwei Leerstände, in denen zuvor offenbar ein Küchenstudio und ein Markt für Bettwaren untergebracht waren.

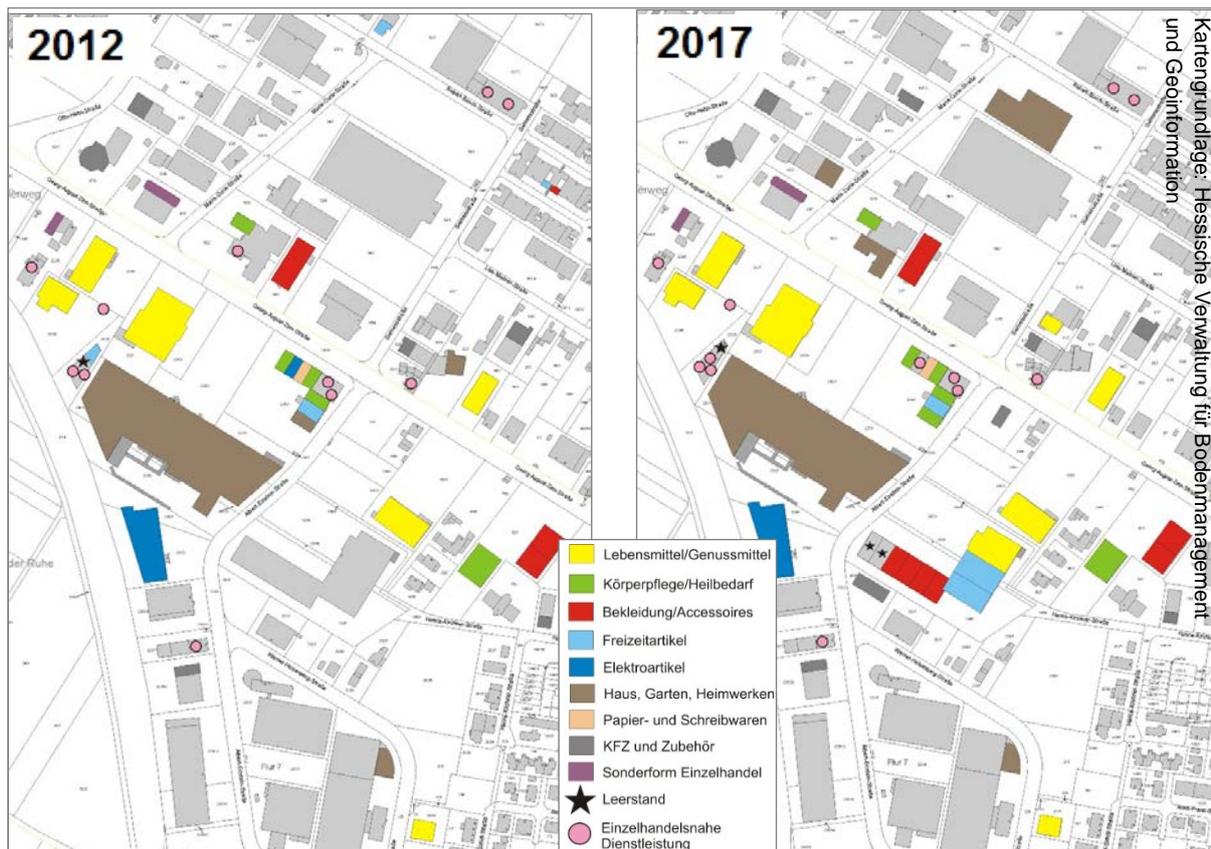


Abb. 51: Ausschnitt des Gewerbegebietes von Groß-Umstadt 2012 und 2017

Im hier abgebildeten Ausschnitt des Gewerbegebiets von Groß-Umstadt kamen vor allem größere Fachgeschäfte für Baustoffe hinzu. Veränderungen ergaben sich eher auf den kleineren Flächen. Die übrigen Fachmärkte waren sowohl 2012 als auch 2017 vorhanden,

darunter mehrere Fachmärkte für Bekleidung, ein Dm-Drogeriemarkt, der Hellweg-Baumarkt und der Expert-Elektronikmarkt.

Als weiterer kleinerer Standort für Fachmärkte ist in Groß-Umstadt der Kappesgärtenweg zu nennen. Dort befanden sich neben einem Rewe-Markt ein Tedi-Sonderpostenmarkt, ein Rossmann-Drogeriemarkt und eine Filiale des Bekleidungsdiscounters Kik. In näherer Umgebung waren außerdem ein Gartencenter und ein Discount-Baumarkt vorhanden.

In Pfungstadt waren im Vergleich mit den anderen Mittelzentren die wenigsten Fachmärkte vorhanden, insgesamt waren es 13. Die vorhandenen Fachmärkte verteilten sich dabei auf verschiedene Standorte. Einer davon war der hier dargestellte Kartenausschnitt an der Mainstraße. Dort befanden sich neben einem Edeka-Verbrauchermarkt noch die gleichen Fachmärkte wie im Jahr 2012. Hierzu gehörten ein Tedi-Sonderpostenmarkt, Fressnapf, Toom-Baumarkt, Matratzen-Concord und der Medimax-Elektronikmarkt. Neu hinzu kam dort ein großes Gartencenter des regionalen Betreibers Welter.



Weitere Fachmärkte lagen in Pfungstadt an der Eberstädter Straße in der Ortsmitte. Durch ihre zentrale Lage sind sie auf dem Kartenausschnitt in Kapitel 4 mit dargestellt. Dazu gehörten in einer kleinen Fachmarktgruppe am Bahnhof ein Bekleidungsfachmarkt, ein Deichmann-Schuhfachmarkt und eine Dm-Drogerie in Kombination mit zwei Lebensmittelmärkten. Etwas zentraler in der Ortsmitte gelegen fanden sich entlang der Eberstädter Straße außerdem noch Filialen der Handelsketten Ernstings Family, Kik und Dänisches Bettenlager.

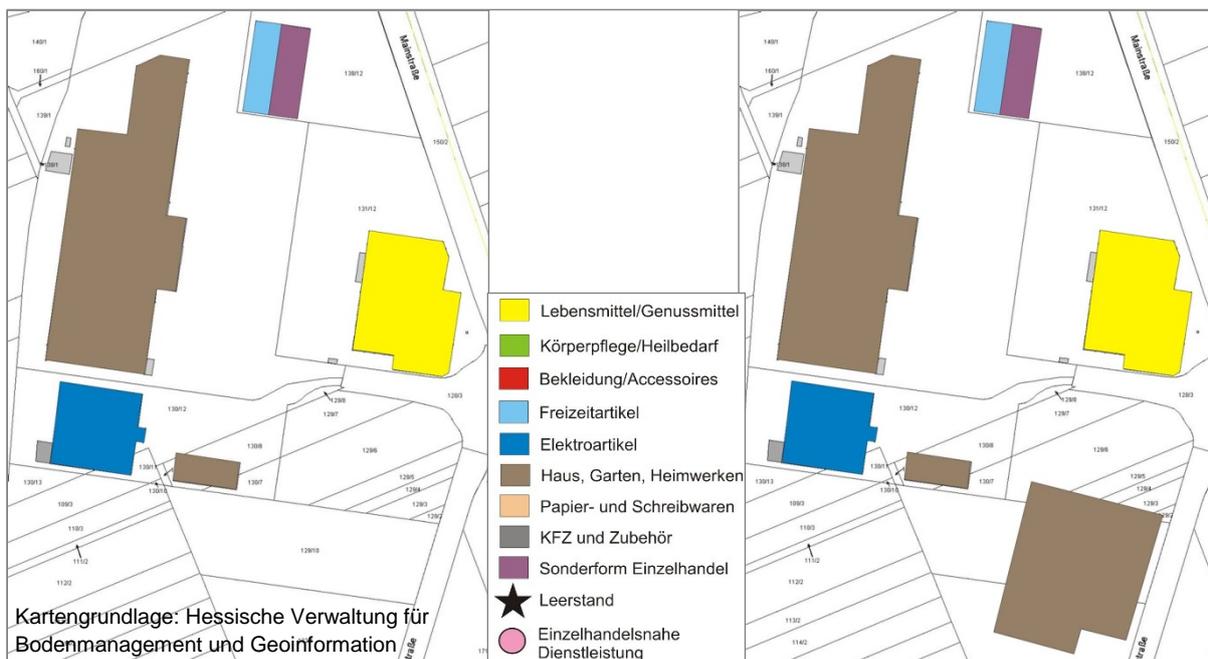


Abb. 52: Ausschnitt des Gewerbegebietes an der Mainstraße in Pfungstadt 2012 und 2017

Das große Gewerbegebiet im Norden von Pfungstadt war überwiegend mit Gewerbebetrieben, Großhandel oder typischen Einzelhandelsnutzungen für solche Gebiete wie z.B. Autohäusern besetzt, sodass eine Darstellung des gesamten Gewerbegebietes für Pfungstadt an dieser Stelle nicht erfolgt. In diesem Gewerbegebiet fiel auf, dass der im Jahr 2012 vorgefundene Leerstand einer ehemaligen Aldi-Filiale mittlerweile durch einen Handel mit antiken Möbeln neu belegt war.

In Weiterstadt gab es mit 41 Fachmärkten die größte Anzahl dieser Einzelhandelsform. Sie verteilten sich über ein großes Gebiet hauptsächlich östlich der A5 im Ortsteil Riedbahn, welches hier im Kartenausschnitt dargestellt ist. Einige weitere Fachmärkte befanden sich westlich der A5, südlich der B42.

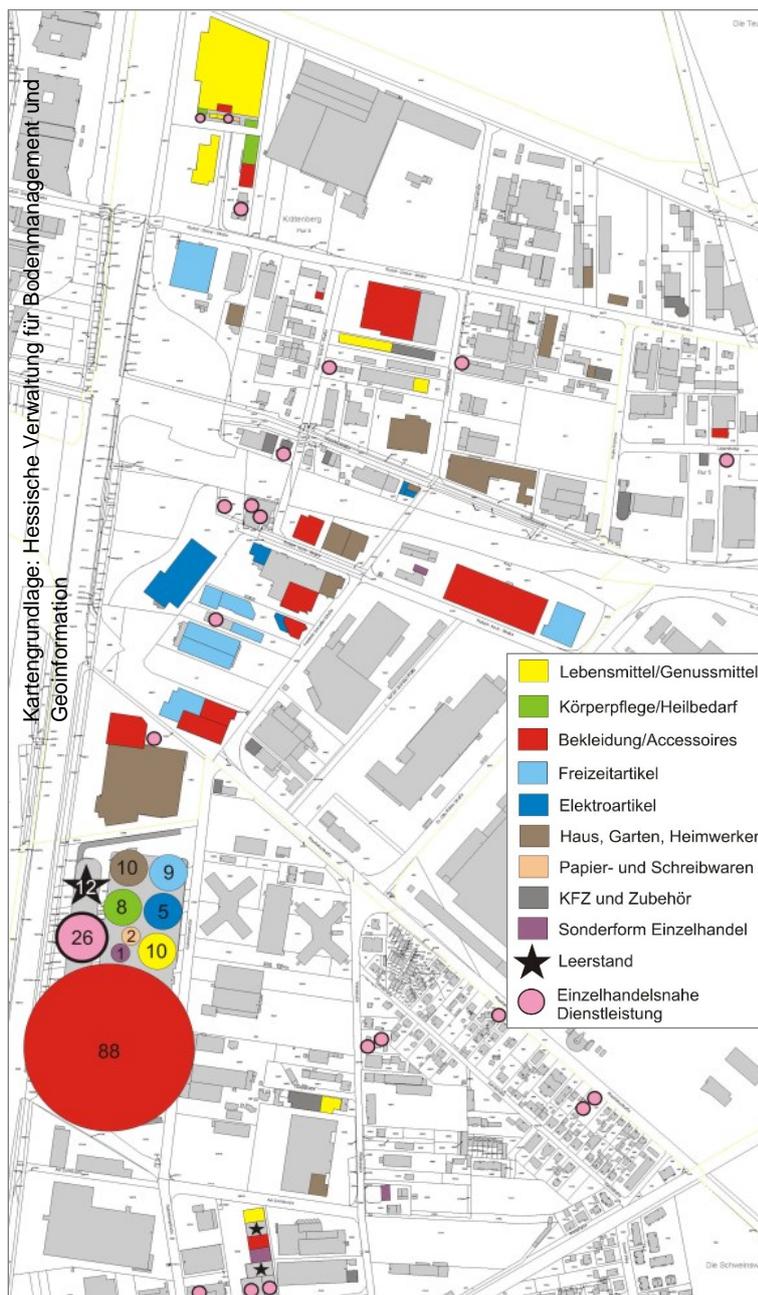


Abb. 53: Ausschnitt des Gewerbegebietes von Weiterstadt 2012

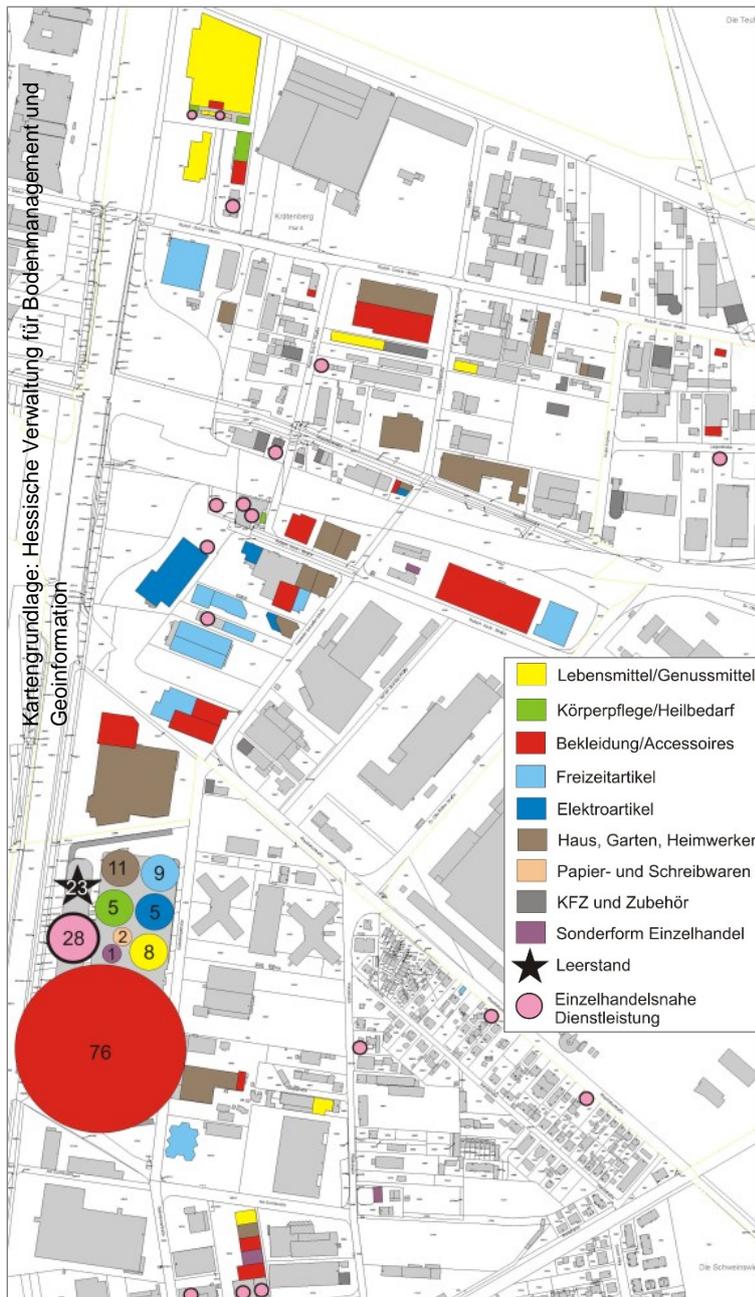


Abb. 54: Ausschnitt des Gewerbegebietes von Weiterstadt 2017

Im dargestellten Kartenausschnitt gab es bei den Fachmärkten Veränderungen durch die neu gebauten Filialen von Holzland Becker und Reitsport Krämer. Zusätzlich gab es einige Umnutzungen bestehender Flächen, z.B. bestanden statt zwei Bekleidungs- und Schuhfachmärkten im Jahr 2017 dort Fachmärkte für Nähbedarf und Betten, außerdem kamen ein Outdoor-Fachmarkt und ein weiterer Möbelmarkt hinzu. Veränderungen gab es auch bei den kleineren durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzten Ladenflächen.



An allen Standorten Weiterstadts insgesamt waren Fachmärkte für Möbel und sonstige Ausstattung rund um Haus und Garten besonders häufig vorhanden. Unter den insgesamt 16 aufgenommenen Fachmärkten dieser Branchengruppe waren drei Bettenhäuser, drei Küchenstudios, ein Lampenfachmarkt, sechs Möbelhäuser, ein Baumarkt und die Holzhandlung sowie ein Dehner-Gartencenter. Häufiger als in den anderen Mittelzentren waren auch Fachmärkte aus dem Freizeitartikelbereich vorhanden. Unter diesen insgesamt elf kartierten Fachmärkten waren Fahrräder und Pferdesport je zweimal vertreten, zusätzlich gab es je einen Fachmarkt für Outdoorbedarf, Sportartikel, Spielwaren, Golfzubehör, Erotikartikel, Nähbedarf und Tierbedarf. Unter den übrigen Fachmärkten waren neun Bekleidungs- und Schuhfachmärkte, drei Elektro- oder Computerefachmärkte, ein Sonderpostenmarkt und ein Drogeriefachmarkt.

Ergänzt wurde das ohnehin große Angebot an mittelfristigem und langfristigem Bedarf in Weiterstadt durch das Shopping-Center Loop5 in der Gutenbergstraße. Das Shopping-Center wurde 2012 und 2017 vollständig kartiert. Dabei zeigten sich einige Umzüge innerhalb des Centers, aber auch einige Schließungen und Neueröffnungen. Zusätzlich zur Kartierung wurde über das Jahr 2017 jeden Monat ein Abgleich der im Internet auf [www.loop5.de](http://www.loop5.de) veröffentlichten Mieter durchgeführt. Dort war die Aktualität allerdings nicht immer gegeben. Bereits seit längerer Zeit geschlossene Läden waren noch einige Monate später auf der Internetseite zu finden.



Im Loop5 bestanden rund 170 Ladenflächen unterschiedlicher Größe. Zwischen 2012 und 2017 ergaben sich einige Veränderungen hinsichtlich der Branchenzusammensetzung. Die Geschäfte aus der Branchengruppe Bekleidung/Schuhe/Accessoires waren immer noch mit großem Abstand am häufigsten vertreten, allerdings sank ihre Anzahl von 88 auf 76 ab. Die Anzahl von Lebensmittelgeschäften und von Geschäften aus dem Branchenbereich Körperpflege und Gesundheit ging ebenfalls leicht zurück. Einen leichten Zuwachs gab es bei der Zahl der Geschäfte für Geschäfte aus dem Branchenbereich Haus/Garten/Heimwerken. Einen Anstieg von 26 auf 28 Betriebe gab es bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen.

Die Leerstände haben ebenfalls zugenommen, statt der zwölf leerstehenden Flächen im Jahr 2012 wurden 2017 insgesamt 23 Leerstände aufgenommen. Diese Leerstände fielen allerdings durch Scheibenbeklebungen im Center-Design kaum auf, sodass keine negative Ausstrahlung auf andere Geschäfte zu erwarten ist. Zusätzlich zu den hier als Leerstand gezählten Flächen gab es bei der Kartierung im Juli 2017 weitere ebenfalls nicht mehr durch Mieter genutzte Ladenflächen. Drei dieser Flächen wurden für wechselnde Ausstellungen genutzt und erhöhten dadurch sogar die Aufenthaltsqualität im Shopping-Center. Eine weitere ehemalige Ladenfläche wurde zu einer Sitzecke umfunktioniert und eine Ladenfläche im Restaurantbereich wurde komplett entfernt und den Wegeflächen zugeschlagen.

Bei der Betrachtung der einzelnen Ladenflächen waren sehr viele Mieterveränderungen zu erkennen. Von den insgesamt 180 im Jahr 2012 aufgenommenen Ladenflächen waren 2017 45 durch einen anderen Mieter belegt, darunter auch acht damals leerstehende Ladengeschäfte. Zusätzlich wurden 15 der damals belegte Flächen zum Zeitpunkt der Kartierung

nicht mehr genutzt, weitere drei dienten für Ausstellungen und zwei Flächen waren weggefallen. Insgesamt bedeutet dies, dass sich innerhalb der fünf Jahre mit 36 % auf gut einem Drittel der Ladenflächen eine Veränderung ergeben hat. Hierzu haben auch diverse Umbauten beigetragen. Für den neuen Ankermieter Primark aus dem Bekleidungssektor wurden mehrere kleinere Flächen zusammengelegt. Außerdem fand im Untergeschoss ein Umbau mit entsprechender Flächenzusammenlegung für eine im September 2017 eröffnete Rewe-Filiale statt, nachdem der Aldi-Discounter geschlossen wurde. Für den dort zuvor bestehenden Kreativmarkt wurden mehrere kleine Ladenflächen an anderer Stelle zusammengelegt. Innerhalb des Loop5 zogen unter anderem Spielwaren Faix, die Thalia-Buchhandlung, Butlers Haushaltsartikel und C&A um. An selber Stelle erhalten geblieben sind die großen Ankermieter Peek & Cloppenburg und der Saturn Elektronikfachmarkt.

Im Loop5 und dem übrigen Gewerbegebiet in Weiterstadt fiel der sehr hohe Filialisierungsgrad auf, nur wenige der vertretenen Geschäfte gehörten zu regional agierenden Ketten oder waren einzelne inhabergeführte Geschäfte. Das in Weiterstadt vorhandene Angebot ging weit über den Bedarf der eigenen Bevölkerung hinaus, die Fachmärkte und das Shopping-Center hatten wahrscheinlich einen sehr großen Einzugsbereich. Die Vielzahl der dort angebotenen innenstadtrelevanten Sortimente führte dazu, dass in der Ortsmitte von Weiterstadt nur noch sehr wenige dieser Funktionen vorhanden waren.

Der Unterschied der Einzelhandelssituation von Weiterstadt und den anderen vier Mittelzentren im Landkreis war deutlich erkennbar. In Dieburg, Griesheim, Groß-Umstadt und Pfungstadt waren zwar ebenfalls einige Fachmärkte in den Gewerbegebieten vorhanden, sie waren aber in der Anzahl deutlich weniger als in Weiterstadt. In den Innenstädten dieser vier Städte gab es noch diverse Geschäfte mit innenstadtypischen Sortimenten wie z.B. Bekleidung oder Freizeitartikel in den Stadtmitten. In Weiterstadt hingegen lag der Fokus des Einzelhandels deutlich auf dem Gewerbegebiet im Ortsteil Riedbahn. Diese schon zuvor sichtbare Entwicklung wurde durch das 2009 eröffnete Shopping-Center noch verstärkt.

## **6. Lebensmittelversorgung**

Bei den großen Lebensmittelmärkten der Handelsketten gab es im Landkreis Darmstadt-Dieburg umfangreiche Veränderungen im Bestand. Hierzu gehörten Neuansiedlungen, innerörtliche Standortwechsel und die Schließung von Standorten. Da zum Zeitpunkt der Kartierung bereits einige weitere Änderungen absehbar waren, wird im Folgenden der Stand zum Jahresende 2017 im Vergleich mit der Kartierung 2012 dargestellt. Es kamen insgesamt seit der Kartierung 2012 im Landkreis zwölf neu gebaute Lebensmittelmärkte hinzu, in drei Fällen wurden hierbei bestehende Märkte innerhalb desselben Ortsteils verlagert. In vier bestehenden Immobilien zogen neue Lebensmittelmärkte ein, einer davon wurde innerörtlich verlagert, drei folgten auf andere Nutzungen. Sechs Märkte wurden geschlossen, ohne eine neue Filiale im gleichen Ort zu eröffnen. Die Details der Veränderungen bei den Lebensmittelmärkten sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Ortsteil	Nutzung 2012	Nutzung Ende 2017	Veränderung
Babenhausen Plantanenallee	kein Gebäude	Norma	Neuansiedlung
Babenhausen/Langstadt Hauptstraße	Leerstand	Nahkauf	Neuansiedlung
Babenhausen/Harpertshausen Alzheimer Straße 17	Edeka	Leerstand	Schließung
Dieburg Henri-Dunant-Straße	Edeka	Leerstand	Schließung
Dieburg Am Campus	kein Gebäude	Netto	Neuansiedlung
Dieburg Groß-Umstädter-Straße	kein Gebäude	Edeka	Neuansiedlung
Erzhausen Südliche Ringstraße	kein Gebäude	Aldi	Neuansiedlung
Fischbachtal/Niederhausen Philipp-Bert-Straße	kein Gebäude	Treff 3000	Neuansiedlung
Griesheim Flughafenstraße	Toom	Rewe	Wechsel der Handelskette
Groß-Umstadt Albert-Einstein-Straße	kein Gebäude	Netto	Neuansiedlung
Groß-Zimmern Wilhelm-Leuschner-Straße	Nkd Bekleidungsdiscounter	Umut Supermarket	Neuansiedlung
Münster Darmstädter-Straße 4	Norma	Leerstand	Verlagerung (alter Standort)
Münster Darmstädter-Straße 28	Kik Bekleidungsdiscounter	Norma	Verlagerung (neuer Standort)
Ober-Ramstadt Darmstädter Straße	Leerstand (zuvor Schlecker)	Tegut - Lädchen für Alles	Neuansiedlung
Ober-Ramstadt/Modau Odenwaldstraße	kein Gebäude	Treff 3000	Neuansiedlung
Reinheim Engelbert-Wörz-Straße	kein Gebäude	Netto	Neuansiedlung
Pfungstadt Eberstädter-Straße	Real	Gebäude abgerissen, Kaufland im Bau	Schließung/Abriss
Roßdorf	Rewe	Leerstand (Abriss folgt)	Schließung/Abriss
Roßdorf/Gundernhausen Bruchwiesenweg	Lidl	Leerstand	Schließung
Schaafheim Babenhäuser Straße	Rewe	Leerstand	Verlagerung (alter Standort)
Schaafheim Im Kappespfad	kein Gebäude	Rewe	Verlagerung (neuer Standort)
Schaafheim Friedrich-Ebert-Straße	Nah & Frisch	Leerstand	Schließung
Seeheim-Jugenheim/ Seeheim, Raiffeisenstraße	Netto	Sanitätshaus	Verlagerung (alter Standort)
Seeheim-Jugenheim / Seeheim, Friedrich-Ebert- Straße	kein Gebäude	Netto	Verlagerung (neuer Standort)
Weiterstadt/Gräfenhausen Schnepenhäuser Straße	kein Gebäude	Rewe	Neuansiedlung
Weiterstadt/Gräfenhausen Hauptstraße	Penny	Fitness-Studio	Verlagerung (alter Standort)
Weiterstadt/Gräfenhausen Schnepenhäuser Straße	kein Gebäude	Penny	Verlagerung (neuer Standort)

Tab. 28: Veränderungen bei den Lebensmittelmärkten von 2012 bis 2017

Das im Jahr 2017 vorgefundene Angebot an Lebensmittelmärkten wird auf der folgenden Karte dargestellt. Zu den Lebensmittelmärkten zählen dabei Geschäfte, die Lebensmittel und zusätzlich Artikel weiterer Warengruppen in Selbstbedienung verkaufen. Ihre Verkaufsflächen sind überwiegend sehr groß, aber auch die kleineren Märkte mit eindeutigen Charakter eines Supermarktes wurden hier mit aufgeführt. Die in der Karte eingezeichneten kleinen Lebensmittelmärkte sind dabei zu unterscheiden von sonstigen sehr kleinen Lebensmittelgeschäften, die meist spezialisiert sind oder der Kategorie der Tante-Emma-Läden zuzurechnen wären. Hier sollen nur solche Geschäfte dargestellt werden, in denen der übliche Wocheneinkauf komplett getätigt werden könnte, zum Beispiel die Ketten Nahkauf, Nah & gut, Cap-Markt oder das Tegut Lädchen für Alles. Zur Kategorie Discounter zählen die Märkte der Handelsketten Aldi, Lidl, Penny, Norma, Netto und Treff 3000. Am häufigsten waren dabei im Landkreis Darmstadt-Dieburg Aldi und Netto mit je 15 Filialen vorhanden. Unter Vollversorgern werden jene großen Märkte verstanden, die nicht zu den Discount-Ketten gehören und ein umfassenderes Angebot bieten, wie Edeka, Rewe, Tegut oder Kaufland. Am häufigsten waren hierbei im Landkreis Rewe-Märkte mit 18 Filialen vertreten.

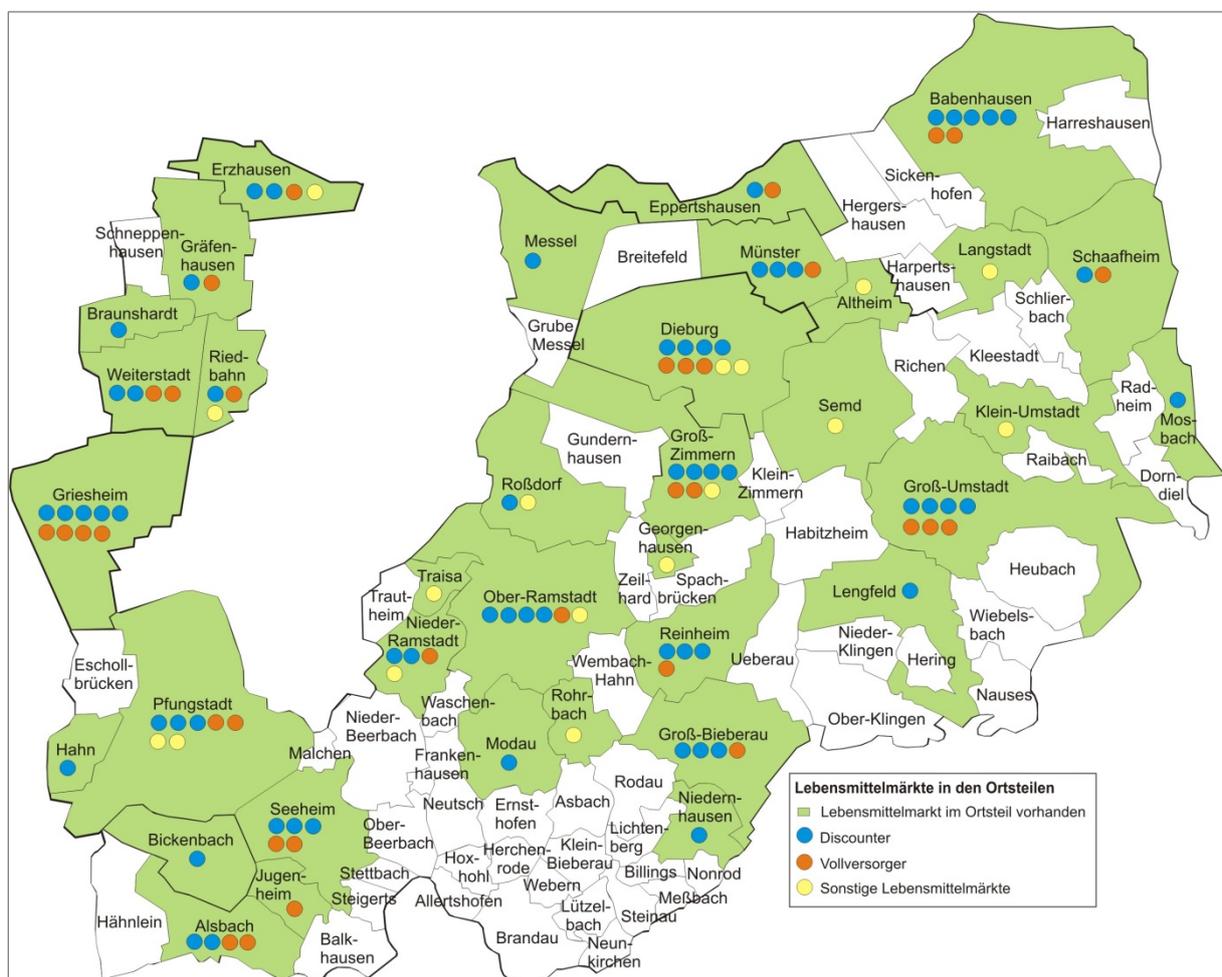


Abb. 55. Lebensmittelmärkte Ende 2017 in den einzelnen Ortsteilen

Die Karte zeigt die ungleichmäßige Verteilung der Lebensmittelmärkte im Landkreis. In fast allen Städten und Gemeinden gab es Lebensmittelmärkte im jeweils größten Ortsteil. In einigen großen Ortsteilen gab es sogar fünf und mehr verschiedene Lebensmittelmärkte, darunter Babenhausen, Dieburg, Griesheim, Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Ober-Ramstadt, Pfungstadt und Seeheim.

Die einzige Ausnahme war Modautal, wo es in keinem der elf Ortsteile einen Lebensmittelmarkt gab. Lediglich wenige sehr kleine Lebensmittelgeschäfte wie Hofläden oder Tante-Emma-Läden waren dort vorhanden. Für eine Vollversorgung waren zusätzliche Einkäufe außerhalb von Modautal erforderlich.

Auch in den übrigen Städten und Gemeinden musste die Bevölkerung vieler kleinerer Ortsteile ohne einen Lebensmittelmarkt auskommen. In keiner der aus mehr als einem Ortsteil bestehenden Kommunen gab es Lebensmittelmärkte in allen Ortsteilen. In einigen kleineren Ortsteilen blieben aber auch kleine Lebensmittelmärkte erhalten. Sie boten insbesondere für die ältere Bevölkerung die Möglichkeit, sich ohne Auto zu versorgen und erhöhten zugleich die nötige Laufkundschaft für dort noch vorhandene Bäckereien und Metzgereien. Viele der kleineren Ortsteile waren nur noch durch einzelne spezialisierte Lebensmittelgeschäfte wie Bäckereien, Metzgereien oder Hofläden mit einem kleinen Teil der Grundversorgung mit Lebensmitteln ausgestattet. Auf der folgenden Karte ist die Versorgungslage der einzelnen Ortsteile im Jahr 2017 dargestellt. Die gleiche Kartendarstellung wurde bereits in Band 3 der Schriftenreihe „Darmstadt-Dieburg Statistik konkret“ zum Thema „die Entwicklung des Einzelhandels“ für das Jahr 2012 dargestellt.

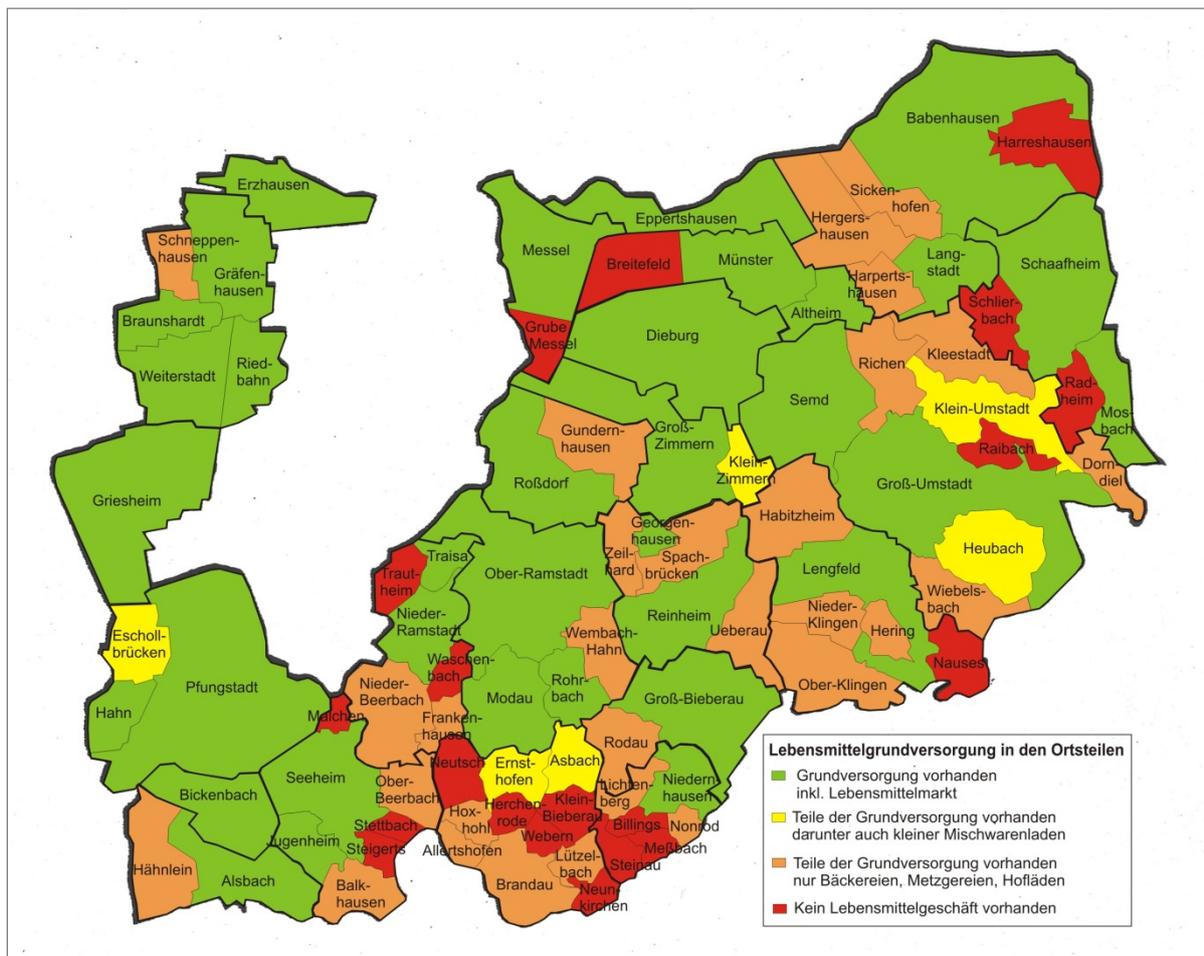


Abb. 56: Lebensmittelversorgung in den Ortsteilen 2017

Im Vergleich der beiden Karten hat sich bei der Versorgungslage in zwölf Ortsteilen die Einstufung in eine der Kategorien verändert. Verbessert hat sich demnach die Versorgung in



Fischbachtal/Niedernhausen, in Babenhausen/Langstadt und in Ober-Ramstadt/Modau (von orange zu grün). Dies war jeweils durch die Eröffnung eines Lebensmittelmarktes bedingt. Ebenfalls verbessert hat sich die Versorgung mit Lebensmitteln in Groß-Umstadt/Heubach und Groß-Zimmern/Klein-Zimmern (beide von orange zu gelb) sowie in Ober-Ramstadt/Wembach-Hahn (von rot zu orange). Eine gegenüber dem Jahr

2012 verschlechterte Versorgungslage ergab sich hingegen für Roßdorf/Gundernhausen und Harpertshausen (von grün zu orange), in beiden Fällen durch die Schließung von Lebensmittelmärkten. Verschlechterte Bedingungen für die Versorgung mit Lebensmitteln gab es außerdem in Groß-Umstadt/Kleestadt (von gelb zu orange). In drei Ortsteilen blieb von den im Jahr 2012 noch vorhandene Lebensmittelgeschäften keines übrig. Dies war in Meßbach (von orange zu rot) sowie in Groß-Umstadt/Raibach und Schaaheim/Schlierbach (von gelb zu rot) der Fall.

### Räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte innerhalb der Ortsteile

In einigen Kommunen hat sich durch die Eröffnung neuer Lebensmittelmärkte eine Verbesserung der Grundversorgung ergeben. Dies war vor allem in Fischbachtal der Fall, wo eine Filiale des Discounters Treff 3000 in Niedernhausen eröffnet wurde. In einigen anderen Ortsteilen mit neu eröffneten Lebensmittelmärkten wurde lediglich eine Umverteilung der Kundschaft bewirkt, da dort noch weitere Lebensmittelmärkte vorhanden waren. Vereinzelt ergaben sich aber auch Verschlechterungen durch die Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes. Durch innerörtliche Verlagerungen aus der Ortsmitte an den Ortsrand ergaben sich außerdem teilweise schlechtere fußläufige Erreichbarkeiten.

Im Detail wird die Bedeutung der Standorte der Lebensmittelmärkte für die fußläufige Versorgungsmöglichkeit der Wohnbevölkerung auf den im Folgenden abgebildeten Karten



sichtbar. Die häufig vorhandene autofreundliche Randlage der Lebensmittelmärkte bedeutete zugleich nur aus wenigen Wohngebieten eine gute Erreichbarkeit zu Fuß. Für die Versorgung ohne Auto waren die innerörtlichen Supermärkte von großer Bedeutung. Durch ihre zentrale Lage boten sie sich aus weiten Bereichen der Wohngebiete

für den Besuch zu Fuß an. Dargestellt wird hier für alle Kommunen nur der jeweils größte Ortsteil. Da kein Lebensmittelmarkt in Modautal vorhanden war, ist in der Folge in diesem Kapitel auch keine Karte für Brandau enthalten.

Auf den Karten wurde das zusammenhängende Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung durch die graue Umrandung gekennzeichnet. Die um die Lebensmittelmärkte eingetragenen grünen Kreisflächen stellen den Radius von 500 Metern um diesen Markt dar. 500 Meter im

Radius sind die allgemein in der Fachliteratur als fußläufige Erreichbarkeit angenommene Entfernung. In einigen Kommunen sind rote Kreisflächen abgebildet, an diesen Standorten wurden seit der Kartierung 2012 Lebensmittelmärkte geschlossen.

Insgesamt ist an den Kartendarstellungen zu erkennen, dass in keinem der jeweils größten Ortsteile der Städte und Gemeinden eine flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten gegeben war. Allerdings waren die Wohngebiete unterschiedlich gut abgedeckt, was vor allem dadurch bestimmt wurde, ob es in der Ortsmitte einen Lebensmittelmarkt gab oder ob sich die Märkte ausschließlich in Randlage befanden.



Abb. 57: Lebensmittelmärkte in Alsbach 2017

In Alsbach befanden sich drei der vier Lebensmittelmärkte im außerhalb gelegenen Gewerbegebiet. Die Fußläufigkeit war dadurch nur im Umfeld des Rewe-Marktes im Norden Alsbachs gegeben. Wenn der geplante Abriss und anschließende Neubau dort erfolgen, wird die Bevölkerung während der Bauzeit für den Einkauf auf das Auto angewiesen sein. Im Ortsteil Hähnlein war 2017 kein Lebensmittelmarkt mehr vorhanden.

In der Ortsmitte von Babenhausen hat sich durch die Neueröffnung eines Norma-Discounters die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes deutlich verbessert. Dennoch waren aus den Wohngebieten im Nordosten und im Westen weite Wege zu den Märkten zurückzulegen. Die meisten Lebensmittelmärkte befanden sich im Gewerbegebiet südlich der B26, das für den Einkauf mit dem Auto ausgelegt war. In Hergershausen, Sickenhofen und Harreshausen gab es keine Lebensmittelmärkte. In Langstadt konnte 2013 ein kleiner Nahkauf-Markt im Leerstand des ehemaligen Schlecker-Marktes eröffnet werden. Nach einer dreimonatigen Schließung im Sommer 2015 konnte er unter neuer Leitung erhalten werden (vgl. Darmstädter Echo 17.10.2013 und 24.7.2015). In Harpertshausen bestand zum Zeitpunkt der Kartierung noch ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt, der allerdings zum Jahresende 2017 geschlossen hat (vgl. Darmstädter Echo 19.1.2018).



Abb. 58: Lebensmittelmärkte in Babenhausen 2017



Abb. 59: Lebensmittelmärkte in Bickenbach 2017

In Bickenbach bestand mit dem Netto-Discounter nur ein einziger Lebensmittelmarkt. Er hatte daher für die Nahversorgung eine große Bedeutung. Dieser Discounter lag allerdings am westlichen Rand Bickenbachs, etwas abseits der übrigen Geschäfte. Aus der Mitte und dem südlichen Bereich Bickenbachs war er auch fußläufig zu erreichen, aus dem Norden waren die Strecken hingegen etwas zu weit. Durch die unmittelbare Nähe zum Gewerbegebiet von Alsbach mit mehreren großen Lebensmittelmärkten erledigte vermutlich ein großer Teil der Bevölkerung dort den Wochen-einkauf mit dem Auto.



Abb. 60: Lebensmittelmärkte in Dieburg 2017

In Dieburg haben sich einige Veränderungen bei den Lebensmittelmärkten ergeben seit der Kartierung im Jahr 2012. Der Edeka-Markt an der Henri-Dunant-Straße schloss Ende 2016. Die Betreiber konnten diesen, seit 1978 in dieser Form bestehenden, Standort mit einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche aufgrund der stärker werdenden Konkurrenz nicht mehr rentabel führen. In unmittelbarer Nähe eröffnete im Neubaugebiet am Campus ebenfalls Ende 2016 ein Netto-Discounter. Durch die Nähe der beiden Standorte zueinander entstand dort keine Versorgungslücke. Neu hinzu kam außerdem Ende 2017 ein größerer Edeka-Markt in der Groß-Umstädter-Straße (vgl. Darmstädter Echo 6.12.2016, 16.12.2016 und 1.8.2017). Hierdurch hat sich die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten etwas verbessert. Durch die Verteilung der Lebensmittelmärkte konnten sie aus vielen Wohngebieten Dieburgs zu Fuß gut erreicht werden. Auch das Gebiet der Innenstadt war durch den dort bestehenden Penny-Discounter versorgt. Die beiden Discounter, der Rewe-Markt und der internationale Supermarkt nördlich der Bahnlinie wurden vermutlich überwiegend mit dem Auto aufgesucht.

In Eppertshausen lagen die beiden Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet am Ortsrand. Innerhalb der Wohnbebauung von Eppertshausen gab es keinen Lebensmittelmarkt. Dadurch war die Nahversorgung ohne Auto nur aus einem sehr kleinen Teil der Wohngebiete möglich. Der Standort war durch seine Lage deutlich auf den Einkauf mit dem Auto ausgelegt.



Abb. 61: Lebensmittelmärkte in Eppertshausen 2017

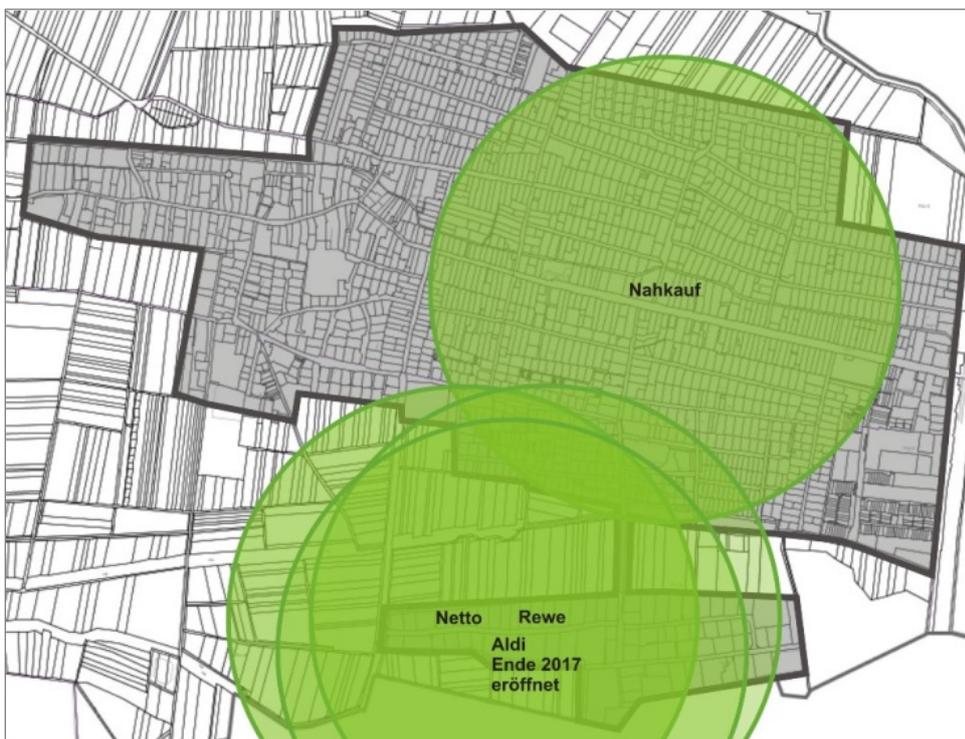


Abb. 62: Lebensmittelmärkte in Erzhausen 2017

In Erzhausen wurde Ende 2017 ein neuer Aldi-Discounter in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Märkten von Netto und Rewe im kleinen Gewerbegebiet südlich der Wohnbebauung eröffnet. Durch die Lage dieser Märkte sind sie nur von wenigen Einwohnern gut zu Fuß erreichbar. In der Ortsmitte bestand allerdings weiterhin ein Nahkauf-Markt an der Bahnstraße. Durch diese zentrale Lage deckte er die Nahversorgungsmöglichkeit in der Mitte und im Osten Erzhausens gut ab. Im Westen bestand allerdings ein größerer Wohnbereich, aus dem keine fußläufige Erreichbarkeit gegeben war.

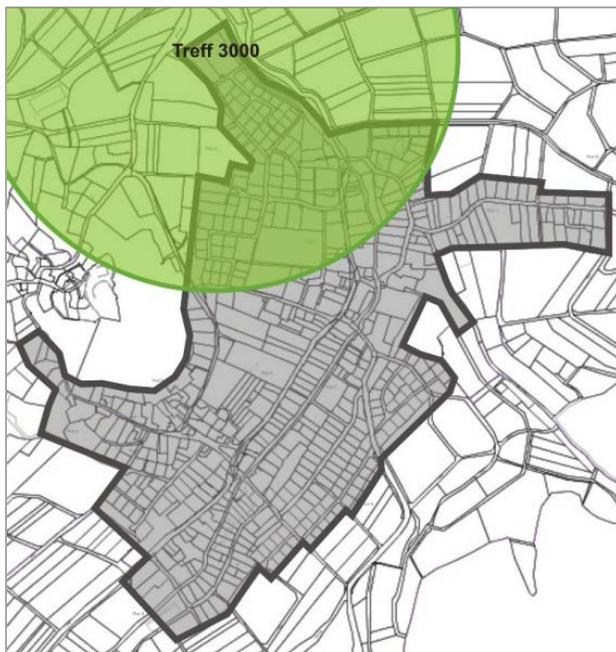


Abb. 63: Lebensmittelmärkte in Fischbachtal/  
Niedernhausen 2017

In Fischbachtal gab es bei der Kartierung 2012 keinen Lebensmittelmarkt mehr. Der kleine Spar-Laden an der Darmstädter Straße hatte zu diesem Zeitpunkt bereits geschlossen. Seit einigen Jahren war in keinem der Ortsteile Fischbachtals ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Im Juli 2017 eröffnete in Niedernhausen ein Treff 3000-Discounter. Hierdurch hat sich die Versorgungssituation in Fischbachtal erheblich verbessert. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand war zwar die fußläufige Erreichbarkeit nur in einem kleinen Teil von Niedernhausen gegeben. Für die Bevölkerung in Niedernhausen dürfte die fußläufige Erreichbarkeit aber vermutlich eine eher geringere Rolle spielen, da zuvor für die Versorgung mit Lebensmitteln immer das Auto genutzt werden musste.

In den anderen sehr kleinen Ortsteilen Fischbachtals gab es keine Lebensmittelmärkte, weshalb dort weiterhin eine größere Mobilität für den Einkauf erforderlich war.



Abb. 64: Lebensmittelmärkte in Griesheim 2017

In Griesheim befanden sich die Lebensmittelmärkte in verschiedenen Gebieten. Die größte Ansammlung war im Gewerbegebiet am Nordring vorhanden. Ergänzungsstandorte gab es im Südwesten und an der Flughafenstraße. In der Ortsmitte bestand außerdem ein Edeka, der die Nahversorgung in der Mitte Griesheims sicherstellte. Trotz der Verteilung der Lebensmittelmärkte war die fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der Siedlungsgröße nicht überall gegeben. Östlich und westlich der Ortsmitte bestanden recht große Bereiche, aus denen die Wege zu den Lebensmittelmärkten zu Fuß zu weit waren.



Abb. 65: Lebensmittelmärkte in Groß-Bieberau 2017

In Groß-Bieberau lagen drei der vier Lebensmittelmärkte am nördlichen Ortseingang im Gewerbegebiet. Durch diese Lage waren sie nur aus einem kleinen Teil der Wohngebiete zu Fuß gut zu erreichen. Am Ortsausgang im Osten bestand ein Netto-Discounter, der dort einen Teil der Wohngebiete gut mit Nahversorgung abdeckte. Für den Großteil der Wohnbevölkerung lagen die Märkte allerdings außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit. Im Ortsteil Rodau bestand kein Lebensmittelmarkt.



Abb. 66: Lebensmittelmärkte in Groß-Umstadt 2017

In Groß-Umstadt kam seit der Kartierung 2012 ein Netto-Discounter in der Albert-Einstein-Straße im Gewerbegebiet hinzu. Hierdurch hat sich die Versorgungslage nur unwesentlich verändert, da dort bereits zuvor zwei Discounter und ein Vollversorger existierten. Dieser Bestand wurde ergänzt durch zwei etwas mehr in der Mitte Groß-Umstadts gelegene Standorte. Durch diese Anordnung der Märkte war im Westen die Nahversorgung zu Fuß gut möglich. Aus den Wohngebieten im Osten, zusätzlich mit erschwerender Hanglage, waren die Wege zu den Märkten ohne Auto allerdings zu weit.

Von den kleineren Ortsteilen Groß-Umstadts hatten nur Semd und Klein-Umstadt jeweils einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt. In Richen, Dorndiel, Kleestadt, Raibach, Heubach und Wiebelsbach gab es hingegen keine Lebensmittelmärkte. Dort war die Bevölkerung auf ihre Mobilität angewiesen. In Heubach konnte allerdings ein Teil der Grundversorgung durch einen keinen Tante-Emma-Laden abgedeckt werden.



Abb. 67: Lebensmittelmärkte in Groß-Zimmern 2017

Die meisten der Lebensmittelmärkte in Groß-Zimmern lagen am nördlichen Ortsrand. Am Standort an der Waldstraße waren drei Märkte in direkter Nachbarschaft zueinander vorhanden. Diese, in einer kleinen Fachmarktgruppe gelegenen, Lebensmittelmärkte wurden aufgrund ihrer Lagesituation vermutlich überwiegend mit dem Auto aufgesucht. Durch einen ergänzenden Standort eines Netto-Discounters etwas weiter östlich, waren die nördlichen Wohngebiete gut mit Nahversorgung abgedeckt. Das Real-SB-Warenhaus befand sich etwas abseits im Gewerbegebiet. Im Süden ergänzte der Penny-Discounter das Angebot und deckte die fußläufige Erreichbarkeit für den dortigen Wohnbereich gut ab. In der Ortsmitte konnten durch die Eröffnung eines internationalen Supermarktes wieder Lebensmittel eingekauft werden. In der Mitte von Groß-Zimmern hat sich hierdurch die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes deutlich verbessert.

In Klein-Zimmern war kein Lebensmittelmarkt vorhanden, allerdings könnte dort ein neu entstandener Tante-Emma-Laden einen Teil der Grundversorgung mit absichern.



Der Treff 3000-Discounter war weiterhin der einzige Lebensmittelmarkt in Messel. Dieser hatte für die Nahversorgung dort eine große Bedeutung. Durch seine Lage am nördlichen Ortsrand war er nur aus den Wohngebieten im Norden gut zu Fuß erreichbar. Für den größeren Teil der Wohnbevölkerung waren für den Einkauf ein Auto oder ein Fahrrad erforderlich. Im kleinen Ortsteil Grube Messel gab es keinen Lebensmittelmarkt.

Abb. 68: Lebensmittelmärkte in Messel 2017



Abb. 69: Lebensmittelmärkte in Mühlthal/Nieder-Ramstadt 2017

Drei der vier Lebensmittelmärkte in Mühlthal/Nieder-Ramstadt befanden sich im Gewerbegebiet am südwestlichen Ortsrand. Lagebedingt waren sie nur aus einem sehr kleinen Teil der Wohngebiete zu Fuß gut erreichbar. Der Standort war durch seine Verkehrslage aller-

dings erkennbar auf den Einkauf mit dem Auto ausgerichtet. An der Eberstädter Straße befand sich allerdings ein Nahkauf-Markt, der weite Teile der Ortsmitte gut mit Nahversorgung abdeckte. Nur im Norden und in den östlichen Hanglagen waren die Wege zu Fuß zu weit.

Die anderen Ortsteile Mühltais waren nicht alle so gut mit Lebensmittelmärkten versorgt. In Trautheim, Nieder-Beerbach, Waschenbach und Frankenhausen gab es keine Lebensmittelmärkte. In Traisa befand sich hingegen ein kleiner Supermarkt in der Ortsmitte.



Abb. 70: Lebensmittelmärkte in Münster 2017

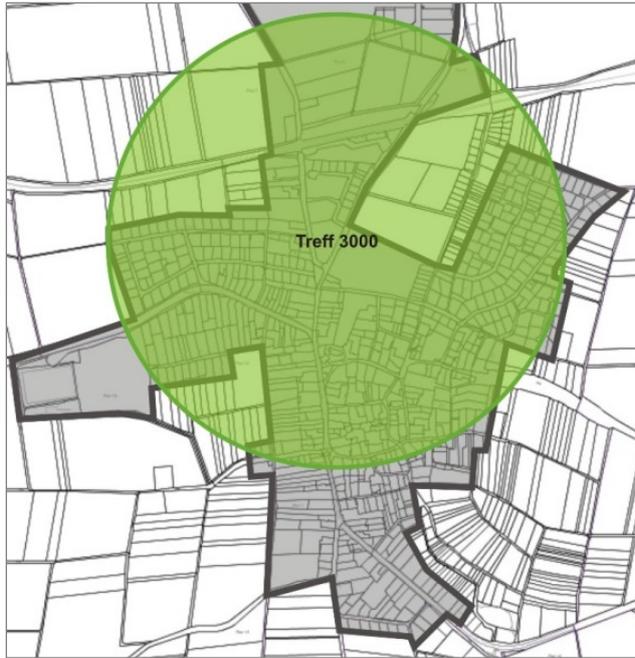
In Münster verlagerte sich der Norma-Discounter von seinem kleinen Standort an der Darmstädter Straße etwas weiter südlich in die aufgegebene Fläche eines ehemaligen Kik-Bekleidungsfachmarktes. Dadurch hat sich zwar die fußläufige Erreichbarkeit im Norden etwas verschlechtert, allerdings war durch die deutlich vergrößerte Verkaufsfläche am neuen Standort ein verbessertes Angebot in der Ortsmitte vorhanden. Norma deckte die fußläufige Nahversorgung in der Mitte von Münster gut ab. Im Süden lagen am Ortsrand drei weitere Lebensmittelmärkte. Sie waren aus dem südlichen Bereich gut zu Fuß zu erreichen. Im Norden und Osten von Münster gab es hingegen einen sehr großen Bereich, aus dem die Entfernungen zu den Märkten für einen Einkauf ohne Auto oder Fahrrad zu weit waren. In Altheim bestand ein kleiner Lebensmittelmarkt. Im Ortsteil Breitefeld gab es zwar keine Nahversorgung, in diesem von Gewerbe geprägten Gebiet leben aber auch nur sehr wenige Menschen.



Abb. 71: Lebensmittelmärkte in Ober-Ramstadt 2017

Aus den Wohngebieten von Ober-Ramstadt waren die Lebensmittelmärkte größtenteils zu Fuß gut erreichbar. Nur im Nordosten und im Süden bestanden etwas größere Bereiche, aus denen die Entfernung zu Fuß zu groß war. Erschwerend kam bei diesen Gebieten ihre Hanglage hinzu. Der übrige Bereich war durch die gute Verteilung der Lebensmittelmärkte gut mit Nahversorgung abgedeckt. In der Ortsmitte konnte zusätzlich zum bereits bestehenden Penny-Discounter noch ein Tegut Lädchen für Alles angesiedelt werden. Diese innerörtlichen Standorte waren für den fußläufigen Einkauf besonders wichtig. Die übrigen Standorte befanden sich mit Rewe und Netto am westlichen Ortsrand und mit Aldi und Lidl nördlich der Bahnlinie im Gewerbegebiet. Der Rewe-Markt wurde an seinem alten Standort abgerissen und auf der bisherigen Parkfläche mit größerer Verkaufsfläche neu errichtet.

Von den übrigen Ortsteilen Ober-Ramstadts hatte nur Wembach-Hahn keinen Lebensmittelmarkt. Für den Ortsteil Modau hat sich seit der Kartierung 2012 die Versorgungslage erheblich verbessert. Im Jahr 2010 wurde dort der einzige vorhandene Lebensmittelmarkt geschlossen. Zwischen Ober-Modau und Nieder-Modau wurde Ende 2014 ein Treff 3000-Discounter eröffnet, der die Nahversorgung dort wieder möglich machte. In Rohrbach bestand der 2012 vorgefundene kleine Lebensmittelmarkt weiterhin.



In Otzberg gab es nur im Ortsteil Lengfeld einen Lebensmittelmarkt. Der Treff 3000-Discounter befand sich am nördlichen Ortsrand von Lengfeld und stellte die Grundversorgung für Otzberg weiterhin sicher. Die fußläufige Erreichbarkeit war für einen großen Teil der Wohngebiete gegeben, nur aus dem Süden war die Entfernung etwas zu weit.

Abb. 72: Lebensmittelmärkte in Otzberg/ Lengfeld 2017



Abb. 73: Lebensmittelmärkte in Pfungstadt 2017

Das große Real-SB-Warenhaus in Pfungstadt wurde abgerissen. An gleicher Stelle wird ein neues Kaufland-SB-Warenhaus gebaut. Auf die fußläufige Erreichbarkeit hatte diese Schließung keine Auswirkungen, da der Standort am Ortsrand im Gewerbegebiet lag. Die meisten Lebensmittelmärkte befanden sich mit Penny, Rewe, Aldi und Lidl im östlichen Bereich der Eberstädter Straße. Sie deckten dadurch die östliche Ortsmitte mit einem großen Nahversorgungsangebot gut fußläufig ab. Ergänzt wurde das innerörtliche Angebot durch einen kleineren Supermarkt mit südländischen Lebensmitteln. Im Süden bestand weiterhin der Cap-Markt, der für die südlichen Wohngebiete der einzige gut zu Fuß erreichbare Lebensmittelmarkt war. Der Edeka-Markt in der Fachmarkttagglomeration an der Mainstraße im Nordwesten dürfte vorwiegend mit dem Auto besucht werden, allerdings wäre auch aus einem kleinen Bereich des Wohngebietes dort der Einkauf zu Fuß möglich. Trotz der Verteilung auf verschiedene Standorte gab es in Pfungstadt aufgrund der Siedlungsgröße weite Bereiche im Westen, aus denen es zu Fuß zu weit zu den Lebensmittelmärkten war. Im Ortsteil Hahn gab es einen Discounter, der dort die Grundversorgung sicherstellte. In Eschollbrücken und Eich waren hingegen keine Lebensmittelmärkte vorhanden. In Eschollbrücken könnte allerdings ein Tante-Emma-Laden die Grundversorgung etwas unterstützen.



Abb. 74: Lebensmittelmärkte in Reinheim 2017

In Reinheim kam ein Netto-Discounter am nördlichen Ortsrand hinzu. Er hat die Versorgungssituation für das nordwestliche Wohngebiet verbessert. In der Nähe bestand zusätzlich ein Aldi-Discounter, sodass aus den nördlichen Bereichen ein fußläufiger Einkauf gut möglich war. Der große Edeka-Markt in der Ortsmitte und der südlich der Bahnlinie gelegene Treff 3000-Discounter trugen erheblich zu einer guten fußläufigen Nahversorgung in Reinheim bei. Der Großteil der Wohngebiete befand sich im Umkreis von 500 Metern um diese Lebensmittelmärkte. Nur im Westen und im Süden lagen einige Wohngebiete außerhalb dieses Radius.

Im Ortsteil Georgenhausen bestand weiterhin ein Supermarkt im Grenzbereich zum Ortsteil Zeilhard, der dadurch ebenfalls mit versorgt wurde. Allerdings war die Entfernung zu Fuß aus dem großen westlichen Bereich von Zeilhard zu weit. In Spachbrücken und Ueberau gab es keine Lebensmittelmärkte.



Abb. 75: Lebensmittelmärkte in Roßdorf 2017

In Roßdorf hat sich durch die Schließung des Rewe-Marktes die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte verschlechtert. Es handelt sich allerdings nur um eine vorübergehende Verschlechterung des Angebotes. Am Standort des Mitte 2017 geschlossenen und mittlerweile abgerissenen ehemaligen Rewe-Marktes sollen ein Edeka und in seiner Nachbarschaft voraussichtlich zusätzlich ein Discounter neu errichtet werden (vgl. Darmstädter Echo 19.5.2017). Durch den Frischemarkt in der Ortsmitte bestand für viele Einwohnende ein Lebensmittelmarkt in fußläufig erreichbarer Entfernung. Ergänzt wurde das Angebot durch einen Netto-Discounter im Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortseingang. Er dürfte durch seine Lage überwiegend mit dem Auto angefahren werden, könnte jedoch aus einem kleinen Bereich der Wohngebiete auch zu Fuß erreicht werden. Trotz der guten Verteilung der beiden verbliebenen Märkte waren sie aus einigen Wohngebieten im Norden, Süden und Osten nicht gut fußläufig zu erreichen. Durch die geplanten Neueröffnungen am östlichen Ortsrand wird sich zumindest dort die Situation in absehbarer Zeit wieder verbessern.

Verschlechtert hat sich die Situation auch im Ortsteil Gundernhausen. Dort fand nach der Kartierung 2012 zunächst ein Wechsel von Lidl zu Rewe statt. Nachdem Rewe den Standort schloss, gab es im Ortsteil Gundernhausen - für immerhin rund 3.500 Einwohnende - keinen Lebensmittelmarkt mehr.



Abb. 76: Lebensmittelmärkte in Schaaheim 2017

Im Vergleich zum Stand der Kartierung aus dem Jahr 2012 hat sich die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmitteln in Schaaheim erheblich verschlechtert. Damals war aus fast allen Wohngebiete ein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung erreichbar. Dies war durch die gute räumliche Verteilung von Netto, Rewe und Nah & Frisch über das Ortsgebiet möglich. Der alte Rewe-Standort in der Ortsmitte wurde mittlerweile zugunsten eines Neubaus am östlichen Ortsrand aufgegeben. Der moderne und größere Standort bot dadurch zwar eigentlich eine verbesserte Einkaufssituation, allerdings deckte dieser Neubau einen kleineren Teil der Wohngebiete für die fußläufige Nahversorgung ab. Zusätzlich schloss Ende 2017 der kleine inhabergeführte Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte. Dadurch fielen für die Wohngebiete im Süden und in der Mitte alle Möglichkeiten, sich zu Fuß mit Lebensmitteln zu versorgen weg.

Der Ortsteil Mosbach war weiterhin durch einen Discounter mit Lebensmitteln versorgt. In Schlierbach und Radheim gab es hingegen keine Lebensmittelmärkte. Radheim schloss allerdings baulich direkt an Mosbach an, sodass auch hier eine Grundversorgung möglich war.

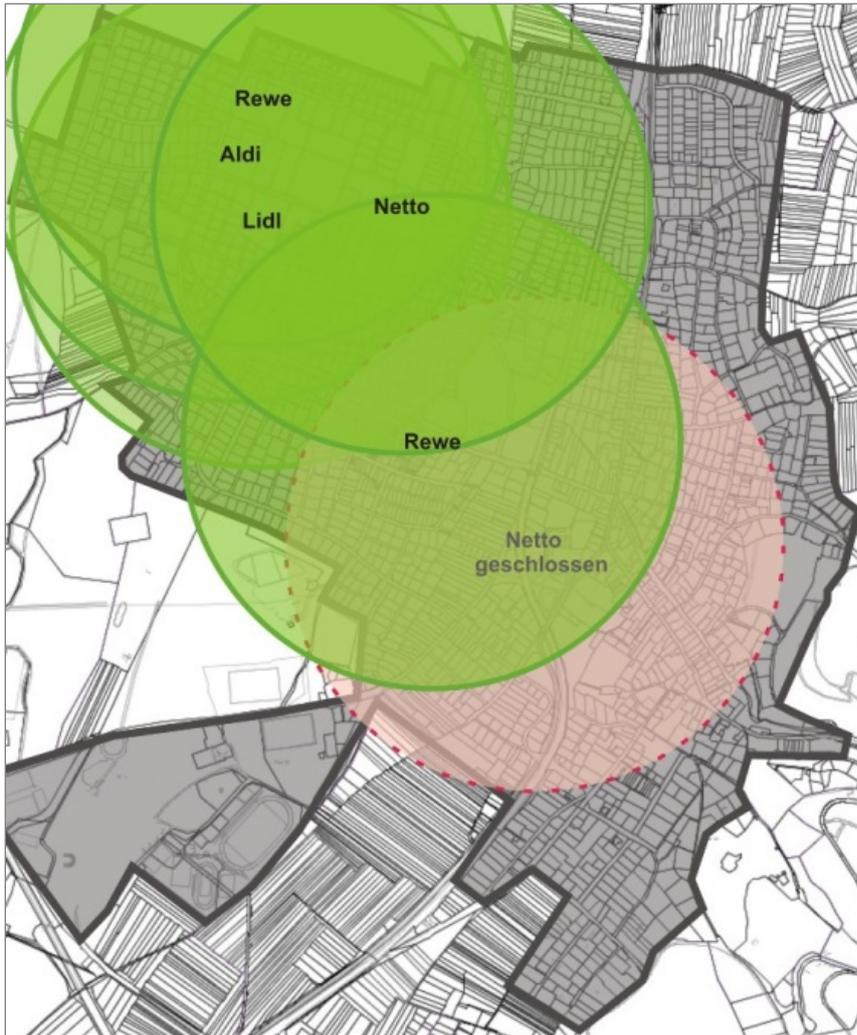


Abb. 77: Lebensmittelmärkte in Seeheim 2017

Die Lebensmittelmärkte in Seeheim konzentrierten sich stark auf den Nordwesten der Bebauung. Dort befanden sich an der Friedrich-Ebert-Straße drei Discounter und ein Rewe-Markt. Der Netto-Discounter war bei der Kartierung 2012 noch nicht in diesem Bereich vorhanden, sondern er befand sich in der Ortsmitte. Dadurch konnte er früher in der Ortsmitte und in Teilen der südlichen Wohngebiete eine fußläufige Erreichbarkeit sicherstellen. Zugunsten eines neu gebauten größeren Standortes wurde der Netto-Markt aber in den Norden verlagert. Nur der zweite Rewe-Markt am Grundweg konnte somit aus der Ortsmitte noch zu Fuß erreicht werden. Für den Süden hat sich die Erreichbarkeit zu Fuß verschlechtert und auch im Osten bestand ein großer Bereich, aus denen der Weg zu Fuß zu weit war – erschwerend kam dort die Hanglage hinzu.

Der Ortsteil Jugenheim war durch einen Rewe-Markt in der Ortsmitte gut mit einer Grundversorgung ausgestattet. In Malchen, Ober-Beerbach, Stettbach, Steigerts und Balkhausen gab es hingegen keine Lebensmittelmärkte, die Einwohnenden dort waren für ihre Vollversorgung auf das Auto angewiesen.



Abb. 78: Lebensmittelmärkte in Weiterstadt 2017

In Weiterstadt befanden sich alle vorhandenen Lebensmittelmärkte an den Ortsrändern. Aus den westlich gelegenen Wohngebieten war der Edeka-Markt teils gut zu Fuß zu erreichen. Kaufland und Aldi konnten aus einem kleinen Teil des Wohngebietes am östlichen Rand des Ortsteils Weiterstadt zu Fuß besucht werden. Auch Penny, Lidl und Tegut zeigen in der Kartendarstellung eine fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten an. Ihre Lage im Gewerbegebiet südlich der B42 war allerdings eher auf den Einkauf mit dem Auto ausgelegt und es bestanden nur wenige Querungsmöglichkeiten an der Bundesstraße. Für den Großteil der Weiterstädter Wohngebiete war kein Lebensmittelmarkt in einem Umkreis von 500 Metern zu erreichen.

In Gräfenhausen kam ein neuer Standort hinzu, den sich Rewe und Penny teilten. Das Angebot an Lebensmitteln hat sich dadurch insgesamt in Gräfenhausen verbessert. Allerdings zog hierfür der zentral in der Ortsmitte gelegene Penny-Discounter an den Ortsrand um. Zuvor deckte er weite Teile des Ortsteils mit einer fußläufigen Erreichbarkeit ab, nach dem Umzug war sie nur noch in den nordwestlichen Wohngebieten gegeben. In Braunshardt gab es weiterhin den Norma-Discounter als einzigen Lebensmittelmarkt. Durch seinen Lage am Ortsrand war er nur für wenige Einwohnende gut zu Fuß zu erreichen. Schneppenhausen hatte keinen eigenen Lebensmittelmarkt. Durch den neuen Standort am Ortsrand von Gräfenhausen hat sich aber auch für Schneppenhausen die Versorgungssituation etwas verbessert, wenngleich dort keine fußläufige Erreichbarkeit gegeben war. In Riedbahn war die Lebensmittelversorgung durch Kaufland und Aldi im Norden sowie einen im Loop5 befindlichen Rewe-Markt sichergestellt. Die Wohnbereiche des Ortsteils Riedbahn lagen allerdings davon etwas weiter entfernt und das Gewerbegebiet war insgesamt stark auf den Einkauf mit dem Auto ausgerichtet.

## 7. Versorgung mit Apotheken

Zur wichtigen Grundversorgung der Bevölkerung mit täglichem Bedarf dienen nicht nur Lebensmittelgeschäfte, sondern auch Apotheken. Sie stellen den Bedarf an Arzneimitteln und darüber hinaus auch in Teilbereichen der Körperpflegeprodukte sicher. Für die Ermittlung der Apothekenanzahl im Landkreis wurden die Ergebnisse der Kartierungen in den Ortsmitten ergänzt durch Recherchen auf [www.apotheken-umschau.de](http://www.apotheken-umschau.de).

Insgesamt gab es 2017 im Landkreis Darmstadt-Dieburg 59 Apotheken in 30 verschiedenen Ortsteilen. In insgesamt 60 Ortsteilen im Landkreis gab es hingegen keine Apotheke. 50 dieser nicht versorgten Ortsteile hatte dabei weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner,



in vielen davon waren es sogar deutlich weniger als 1.000 Einwohnende. In neun unversorgten Ortsteilen lag die Einwohnerzahl etwas oberhalb von 2.000.

Als einziger Ortsteil mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern war Roßdorf/Gundernhausen ohne die Versorgung mit einer Apotheke. Bei der Kartierung im Jahr 2012 war dort noch eine Apotheke vorhanden. Insgesamt gab es im Landkreis Darmstadt-Dieburg bei der Kartierung 2012 noch drei Apotheken mehr als im Jahr 2017. Außer der

Apotheke in Roßdorf/Gundernhausen schlossen Apotheken in Griesheim, Reinheim/Zeilhard sowie in Weiterstadt im Loop5. In Pfungstadt/Hahn kam hingegen eine Apotheke hinzu.

Bundesweit sinkt die Zahl der Apotheken seit einigen Jahren, 2016 wurde der niedrigste Stand seit Anfang der 1990er Jahre erreicht. Seit dem Höchststand Ende 2008 ging der Bestand von 21.602 auf 20.023 Apotheken zurück. Die Gründe hierfür liegen laut der Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände im Wettbewerb zwischen den Apotheken und auch in den gesundheitspolitischen Rahmenbedingungen. Bei rezeptfreien Arzneimitteln hatte der Versandhandel 2016 einen Anteil von 13,4 % des Umsatzes, bei den rezeptpflichtigen Arzneimitteln lag er mit nur 1,3 % noch deutlich niedriger. (vgl. ABDA 2017, S. 10ff).

Im Landkreis Darmstadt-Dieburg gab es im Jahr 2017 in fast allen Städten und Gemeinden Apotheken im jeweils größten Ortsteil. In einigen Kommunen mit mehreren Ortsteilen gab es allerdings nur im größten Ortsteil eine oder mehrere Apotheken und keine in den übrigen kleineren Ortsteilen, so zum Beispiel in Groß-Umstadt mit insgesamt neun Ortsteilen oder in Babenhausen mit sechs Ortsteilen auf einer sehr großen Fläche, mit entsprechend weiten Entfernungen. Die beiden Ausnahmen bei der Versorgung mit Apotheken waren Fischbachtal und Modautal, wo in keinem der Ortsteile eine Apotheke bestand.

Die Anzahl der in den einzelnen Städten und Gemeinden vorhandenen Apotheken zeigte eine enge Verbindung mit der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Hierbei spielt sicherlich die Rentabilität einer Filiale die wichtigste Rolle. In der Regel hatten aber die Ortsteile mit mehr als 3.000 Einwohnenden mindestens eine Apotheke. Die meisten Apotheken gab es dementsprechend in den einwohnerreichen Städten Pfungstadt mit sieben Apotheken und in Weiterstadt mit sechs Apotheken. In der Stadt Griesheim mit der höchsten Einwohnerzahl waren es mit vier Apotheken etwas weniger, was sich aber dadurch erklärt, dass Griesheim



Menschen, die eine persönliche Beratung vor Ort schätzten, Engpässe in einigen Bereichen des Landkreises. Teilweise konnte dort die Versorgungslage in dringenden Fällen vermutlich durch angebotene Fahrdienste von Apotheken verbessert werden. Der Westen war hingegen sehr gut mit Apotheken versorgt.

## 8. Fazit

In den vorangegangenen Kapiteln wurden verschiedene Aspekte der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg von 2012 bis 2017 dargestellt. Die dabei festgestellten Trends stellten sich folgendermaßen dar:

Im Landkreis bestand weiterhin an manchen Stellen ein Überangebot an Einzelhandel, und gleichzeitig gab es auch Ortsteile ohne ein einziges Geschäft. Insgesamt ergab sich bei den Kartierungen der Ortsmitten ein Rückgang der Einzelhandelsgeschäfte. Vor allem bei den kleinen inhabergeführten Geschäften gab es zudem zahlreiche Veränderungen durch Schließungen, innerörtliche oder externe Umzüge und Neueröffnungen.

In den betrachteten Ausschnitten der Ortsmitten war im Jahr 2017 in den meisten Städten und Gemeinden noch zu etwa 75 % der gleiche Bestand vorhanden wie im Jahr 2012. Die damals kartierten Läden waren also zum Großteil zumindest mit der Nutzung durch die gleiche Branche belegt, in vielen Fällen waren es sogar die selben Geschäfte wie fünf Jahre zuvor.

Die Zahl der innerörtlichen Leerstände ging in den vergangenen fünf Jahren leicht zurück. Die ehemaligen Schlecker-Filialen standen bei der Kartierung 2012 meist leer. Sie waren nun fast überall durch vielfältige andere Nutzungen wieder belegt.

Insgesamt war weiterhin ein Rückgang der ursprünglichen Handelsfunktion in den Ortsmitten erkennbar, auch wenn in vielen Kommunen dort die Zahl der Leerstände nicht zugenommen hat. Daran waren einerseits Neubesetzungen von ehemaligen Einzelhandelsgeschäften durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen beteiligt, andererseits kam es häufig zu Umnutzungen in ganz andere Funktionen wie Arztpraxen, Büroräume oder Wohnungen. An manchen Stellen fanden aufwändige Umbauten oder sogar Abrisse statt, teilweise mit anschließendem Neubau.

Bei den großen Lebensmittelmärkten der Handelsketten gab es umfangreiche Veränderungen im Bestand, zu denen Neuansiedlungen, innerörtliche Standortwechsel und die Aufgabe von Standorten gehörten. Bei diversen Lebensmittelmärkten wurden außerdem die Verkaufsflächen vergrößert und modernisiert. In fast allen Städten und Gemeinden gab es Lebensmittelmärkte im jeweils größten Ortsteil. Nur in Modautal bestand kein Lebensmittelmarkt. Auch in vielen der kleineren Ortsteile der übrigen Städte und Gemeinden musste die Bevölkerung ohne einen Lebensmittelmarkt auskommen. Viele der kleineren Ortsteile waren nur noch durch einzelne spezialisierte Lebensmittelgeschäfte wie Bäckereien, Metzgereien oder Hofläden mit einem kleinen Teil der Grundversorgung mit Lebensmitteln ausgestattet, in anderen konnte man überhaupt keine Lebensmittel kaufen. In einigen kleineren Ortsteilen blieben aber auch kleine Lebensmittelmärkte erhalten oder wurden neu eröffnet.

In mäßigem Umfang kam es zu Neubauten von großen Fachmärkten, die überwiegend Erweiterungen bestehender Fachmarkttagglomerationen waren. Besonders häufig waren im Bestand Bekleidungs- oder Schuhfachmärkte und Fachmärkte der Branchengruppe Haus/Garten/Heimwerken. Neu hinzu kamen unter anderem gleich drei Gartencenter, verschiedene Bekleidungsfachmärkte und Fachmärkte für Freizeitartikel. Die meisten der bestehenden Fachmärkte lagen in Nachbarschaft zu großen Lebensmittelmärkten und Discountern. Durch diese Kombination stellten diese Standorte eine große Konkurrenz für nahezu alle innerörtlichen Geschäfte dar.

Die eingangs aufgestellten Fragestellungen können nun beantwortet werden:

- ***Sind die Einzelhandelsbestände in den letzten fünf Jahren in den Ortsmitten zurückgegangen?***

In den Ortsmitten aller 23 Städte und Gemeinden insgesamt gerechnet hat sich ein Rückgang der Einzelhandelsfunktionen ergeben. Im Jahr 2012 wurden in den hier abgegrenzten Ortsmitten zusammen 770 Einzelhandelsgeschäfte aufgenommen, 2017 waren es mit nur noch 683 rund 11 % weniger. In 18 Städten und Gemeinden hat sich der Einzelhandelsbestand in der Ortsmitte von 2012 bis 2017 verringert. Die Zahl der einzelhandelsnahen Dienstleistungen in den Ortsmitten stieg hingegen von 477 auf 505 an (+6 %).

In insgesamt 13 Städten und Gemeinden erhöhte sich der Bestand an einzelhandelsnahen Dienstleistungen von 2012 bis 2017.

- ***Haben sich in den Ortsmitten Veränderungen in der Branchenzusammensetzung ergeben?***

Es gab Veränderungen in der Branchenzusammensetzung in den Ortsmitten. Bei der Betrachtung aller aufgenommenen Ortsmitten zusammen ergab sich in fast allen Branchengruppen ein Rückgang. Nur die Zahl der Geschäfte aus der Branchengruppe Bekleidung/Schuhe/Accessoires stieg um eines von 110 auf 111.

Es fiel ein Rückgang bei den Lebensmittelgeschäften auf, deren Zahl von 204 auf 179 sank (-12 %). Die Zahl der Geschäfte aus dem Branchenbereich Haus/Garten/Heimwerken ging von 133 auf 108 zurück (-19 %), bei Freizeitartikeln waren es nur noch 64 statt 81 Geschäfte (-21 %), und bei Papier- und Schreibwaren verringerte sich die Zahl von 48 auf 40 (-17 %). Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistungen gab es hingegen in den Ortsmitten bei allen Branchengruppen einen Zuwachs um rund 6 %.

- ***Sind neue Einzelhandelsmärkte mit mittleren und großen Verkaufsflächen hinzugekommen?***

Es kamen neue Fachmärkte und neue Lebensmittelmärkte an verschiedenen Stellen hinzu. Hierzu gehörten unter anderem Gartencenter in Mühlthal, Pfungstadt und Roßdorf, Bekleidungsfachmärkte in Griesheim, Groß-Umstadt und Seeheim-Jugenheim oder Fachmärkte für verschiedene Freizeitartikel in Dieburg, Eppertshausen, Groß-Umstadt und Weiterstadt. Diese wurden meist in bereits bestehenden Fachmarkttagglomerationen hinzugebaut. Vereinzelt kamen aber auch neue Fachmärkte in anderer Lage hinzu. Seit der Kartierung 2012 im Landkreis wurden insgesamt zwölf neue Gebäude für Lebensmittelmärkte errichtet, in drei davon zogen bereits im gleichen Ortsteil bestehende Filialen um. Zusätzlich gab es eine Standortverlagerung und drei Neueröffnungen in zuvor anders oder nicht genutzten Bestandsimmobilien. Im Gegenzug wurden fünf Lebensmittelmärkte geschlossen.

- *Wie verteilen sich die Lebensmittelmärkte im Landkreis?***  
 In fast allen Städten und Gemeinden gab es Lebensmittelmärkte im jeweils größten Ortsteil. Die einzige Ausnahme war Modautal, wo es in keinem der elf Ortsteile einen Lebensmittelmarkt gab. In keiner der aus mehr als einem Ortsteil bestehenden Kommunen gab es Lebensmittelmärkte in allen Ortsteilen. In einigen großen Ortsteilen gab es hingegen sogar fünf und mehr verschiedene Lebensmittelmärkte, darunter Babenhausen, Dieburg, Griesheim, Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Ober-Ramstadt, Pfungstadt und Seeheim. Am häufigsten kamen Discounter vor.
- *Aus welchen Bereichen der größeren Ortsteile ist kein Lebensmittelmarkt fußläufig zu erreichen?***  
 In allen größeren Ortsteilen gab es Wohngebiete, die außerhalb des Radius von 500 Metern um einen Einkaufsmarkt lagen. In einigen Kommunen war die Abdeckung mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten allerdings besser als in anderen. Dies richtete sich in der Regel danach, ob es gelungen ist, einen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte zu erhalten oder ob alle Lebensmittelmärkte sich an den Ortsrändern in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander befanden. Eine vergleichsweise gute Abdeckung dank innerörtlicher Lebensmittelmärkte lag zum Beispiel in Dieburg, Ober-Ramstadt und Reinheim vor. Weite Wege entstanden hingegen in Kommunen, wo sich die Lebensmittelmärkte ausschließlich in Randlage befanden, wie zum Beispiel in Eppertshausen oder in Groß-Bieberau. Durch die Verlagerung bzw. Schließung von Lebensmittelmärkten hat sich die fußläufige Erreichbarkeit vor allem in Schaafheim nachteilig entwickelt.
- *Wie gut sind die kleineren Ortsteile mit Lebensmittelgeschäften versorgt?***  
 In vielen kleineren Ortsteilen musste die Bevölkerung ohne einen Lebensmittelmarkt auskommen, in einigen blieben aber auch kleine Lebensmittelmärkte erhalten oder wurden sogar neu eröffnet. Sie boten insbesondere für Menschen ohne Auto die Möglichkeit sich zu versorgen, boten älteren Menschen soziale Kontakte beim Einkauf und erhöhten zugleich die nötige Laufkundschaft für dort noch vorhandene andere Geschäfte. Viele der kleineren Ortsteile waren nur noch durch einzelne spezialisierte Lebensmittelgeschäfte wie Bäckereien, Metzgereien oder Hofläden mit einem kleinen Teil der Lebensmittelversorgung ausgestattet. Durch den Neubau von Discountern hat sich die vor allem die Versorgungssituation in Fischbachtal und in Ober-Ramstadt/Modau deutlich verbessert, dort waren zuvor keine Lebensmittelmärkte mehr vorhanden.
- *Wie gut ist die Versorgung der Städte und Gemeinden mit Apotheken?***  
 Im westlichen Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg war die Versorgung mit Apotheken gut. In der Mitte und im Osten des Landkreises ergaben sich hingegen größere Bereiche, in denen keine Apotheken vorhanden waren. Dies lag an der Siedlungsstruktur, da dort mehr kleine Ortsteile mit wenigen Einwohnerinnen und Einwohnern bestanden. Die wenige potenzielle Kundschaft im Einzugsgebiet genügte vermutlich nicht für die rentable Bewirtschaftung einer Apotheke. In diesen Gebieten konzentrierten sich die Apotheken daher auf die größeren Ortsteile. Dies hatte zur Folge, dass es zum Beispiel in Groß-Umstadt nur in einem von neun Ortsteilen Apotheken gab. In den ausschließlich aus recht kleinen Ortsteilen bestehenden Gemeinden Fischbachtal und in Modautal gab es keine Apotheken.

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	7
Tab. 2	Bedarfsfrichtigkeiten nach Sortiment	8
Tab. 3	Branchenunterteilung der Einzelhandelskartierung	8
Tab. 4	Veränderungen in der Zahl der aufgenommenen Funktionen und Leerstände nach Kommunen	17
Tab. 5	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Alsbach	18
Tab. 6	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Babenhausen	22
Tab. 7	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Bickenbach	25
Tab. 8	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Dieburg	28
Tab. 9	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Eppertshausen	31
Tab. 10	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Erzhausen	34
Tab. 11	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Fischbachtal/Niedernhausen	37
Tab. 12	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Griesheim	40
Tab. 13	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Groß-Bieberau	44
Tab. 14	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Groß-Umstadt	47
Tab. 15	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Groß-Zimmern	50
Tab. 16	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Messel	53
Tab. 17	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Modautal/Brandau	56
Tab. 18	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Mühlthal/Nieder-Ramstadt	58
Tab. 19	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Münster	62
Tab. 20	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Ober-Ramstadt	65
Tab. 21	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Otzberg/Lengfeld	69
Tab. 22	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Pfungstadt	71
Tab. 23	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Reinheim	74
Tab. 24	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Roßdorf	78
Tab. 25	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Schaafheim	81
Tab. 26	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Seeheim	84
Tab. 27	Veränderung des Einzelhandelsbestands in der Ortsmitte von Weiterstadt	87
Tab. 28	Veränderungen bei den Lebensmittelmärkten von 2012 bis 2017	101

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Einzelhandel in der Ortsmitte von Alsbach-Hähnlein – Ortsteil Alsbach 2012	19
Abb. 2	Einzelhandel in der Ortsmitte von Alsbach-Hähnlein – Ortsteil Alsbach 2017	20
Abb. 3	Einzelhandel in der Ortsmitte von Babenhausen 2012	23
Abb. 4	Einzelhandel in der Ortsmitte von Babenhausen 2017	24
Abb. 5	Einzelhandel in der Ortsmitte von Bickenbach 2012	26
Abb. 6	Einzelhandel in der Ortsmitte von Bickenbach 2017	27
Abb. 7	Einzelhandel in der Ortsmitte von Dieburg 2012	29
Abb. 8	Einzelhandel in der Ortsmitte von Dieburg 2017	30
Abb. 9	Einzelhandel in der Ortsmitte von Eppertshausen 2012	32
Abb. 10	Einzelhandel in der Ortsmitte von Eppertshausen 2017	33
Abb. 11	Einzelhandel in der Ortsmitte von Erzhausen 2012	35
Abb. 12	Einzelhandel in der Ortsmitte von Erzhausen 2017	36
Abb. 13	Einzelhandel in der Ortsmitte von Fischbachtal/Niedernhausen 2012	38
Abb. 14	Einzelhandel in der Ortsmitte von Fischbachtal/Niedernhausen 2017	39
Abb. 15	Einzelhandel in der Ortsmitte von Griesheim 2012	41
Abb. 16	Einzelhandel in der Ortsmitte von Griesheim 2017	42
Abb. 17	Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Bieberau 2012	45
Abb. 18	Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Bieberau 2017	46
Abb. 19	Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Umstadt 2012	48
Abb. 20	Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Umstadt 2017	49
Abb. 21	Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Zimmern 2012	51
Abb. 22	Einzelhandel in der Ortsmitte von Groß-Zimmern 2017	52
Abb. 23	Einzelhandel in der Ortsmitte von Messel 2012	54
Abb. 24	Einzelhandel in der Ortsmitte von Messel 2017	55
Abb. 25	Einzelhandel in der Ortsmitte von Modautal/Brandau 2012	57
Abb. 26	Einzelhandel in der Ortsmitte von Modautal/Brandau 2017	57
Abb. 27	Einzelhandel in der Ortsmitte von Mühlthal/Nieder-Ramstadt 2012	59
Abb. 28	Einzelhandel in der Ortsmitte von Mühlthal/Nieder-Ramstadt 2017	60
Abb. 29	Einzelhandel in der Ortsmitte von Münster 2012	63
Abb. 30	Einzelhandel in der Ortsmitte von Münster 2017	64
Abb. 31	Einzelhandel in der Ortsmitte von Ober-Ramstadt 2012	66
Abb. 32	Einzelhandel in der Ortsmitte von Ober-Ramstadt 2017	67
Abb. 33	Einzelhandel in der Ortsmitte von Otzberg/Lengfeld 2012	69
Abb. 34	Einzelhandel in der Ortsmitte von Otzberg/Lengfeld 2017	70
Abb. 35	Einzelhandel in der Ortsmitte von Pfungstadt 2012	72
Abb. 36	Einzelhandel in der Ortsmitte von Pfungstadt 2017	73
Abb. 37	Einzelhandel in der Ortsmitte von Reinheim 2012	75
Abb. 38	Einzelhandel in der Ortsmitte von Reinheim 2017	76
Abb. 39	Einzelhandel in der Ortsmitte von Roßdorf 2012	79
Abb. 40	Einzelhandel in der Ortsmitte von Roßdorf 2017	80
Abb. 41	Einzelhandel in der Ortsmitte von Schaaflheim 2012	82
Abb. 42	Einzelhandel in der Ortsmitte von Schaaflheim 2017	82
Abb. 43	Einzelhandel in der Ortsmitte von Seeheim-Jugenheim/2012	85
Abb. 44	Einzelhandel in der Ortsmitte von Seeheim-Jugenheim/Seeheim 2017	86
Abb. 45	Einzelhandel in der Ortsmitte von Weiterstadt 2012	88
Abb. 46	Einzelhandel in der Ortsmitte von Weiterstadt 2017	89

Abb. 47	Anzahl der Fachmärkte nach Branchen in den Städten und Gemeinden 2017	91
Abb. 48	Ausschnitt des Gewerbegebietes von Dieburg 2012 und 2017	93
Abb. 49	Ausschnitt des Gewerbegebietes von Griesheim 2012	94
Abb. 50	Ausschnitt des Gewerbegebietes von Griesheim 2017	94
Abb. 51	Ausschnitt des Gewerbegebietes von Groß-Umstadt 2012 und 2017	95
Abb. 52	Ausschnitt des Gewerbegebietes an der Mainstraße in Pfungstadt 2012 und 2017	96
Abb. 53	Ausschnitt des Gewerbegebietes von Weiterstadt 2012	97
Abb. 54	Ausschnitt des Gewerbegebietes von Weiterstadt 2017	98
Abb. 55	Lebensmittelmärkte Ende 2017 in den einzelnen Ortsteilen	102
Abb. 56	Lebensmittelversorgung in den Ortsteilen 2017	103
Abb. 57	Lebensmittelmärkte in Alsbach 2017	105
Abb. 58	Lebensmittelmärkte in Babenhausen 2017	106
Abb. 59	Lebensmittelmärkte in Bickenbach 2017	106
Abb. 60	Lebensmittelmärkte in Dieburg 2017	107
Abb. 61	Lebensmittelmärkte in Eppertshausen 2017	108
Abb. 62	Lebensmittelmärkte in Erzhausen 2017	108
Abb. 63	Lebensmittelmärkte in Fischbachtal/Niedernhausen 2017	109
Abb. 64	Lebensmittelmärkte in Griesheim 2017	109
Abb. 65	Lebensmittelmärkte in Groß-Bieberau 2017	110
Abb. 66	Lebensmittelmärkte in Groß-Umstadt 2017	111
Abb. 67	Lebensmittelmärkte in Groß-Zimmern 2017	112
Abb. 68	Lebensmittelmärkte in Messel 2017	113
Abb. 69	Lebensmittelmärkte in Mühlthal/Nieder-Ramstadt 2017	113
Abb. 70	Lebensmittelmärkte in Münster 2017	114
Abb. 71	Lebensmittelmärkte in Ober-Ramstadt 2017	115
Abb. 72	Lebensmittelmärkte in Otzberg/Lengfeld 2017	116
Abb. 73	Lebensmittelmärkte in Pfungstadt 2017	116
Abb. 74	Lebensmittelmärkte in Reinheim 2017	117
Abb. 75	Lebensmittelmärkte in Roßdorf 2017	118
Abb. 76	Lebensmittelmärkte in Schaaheim 2017	119
Abb. 77	Lebensmittelmärkte in Seeheim 2017	120
Abb. 78	Lebensmittelmärkte in Weiterstadt 2017	121
Abb. 79	Verteilung der Apotheken im Landkreis	123

## Literaturverzeichnis

ABDA – Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände e.V. (2017): Die Apotheke – zahlen-Daten-Fakten 2017, Berlin

Landkreis Darmstadt-Dieburg (2013): Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung, Band 3: Die Entwicklung des Einzelhandels, Darmstadt

### Presseartikel

Darmstädter Echo (14.8.2013): Neus Lädchen in der alten Wagner-Werkstatt

Darmstädter Echo (16.10.2013): Familie eröffnet einziges Lädchen in Brandau

Darmstädter Echo (17.10.2013): Langstädter können wieder einkaufen

Darmstädter Echo (9.12.2013): Babenhausen hat wieder ein kleines Einkaufszentrum

Darmstädter Echo (24.7.2015): Neustart für Langstadts Dorfladen

Darmstädter Echo (22.2.2016): Gute Prognose für Einkaufsmarkt

Darmstädter Echo (7.3.2016): Babenhausen: Gewerbeverein startet Kampagne für regionales Einkaufen

Darmstädter Echo (22.8.2016): Verlust für Alsbachs Geschäftswelt

Darmstädter Echo (15.4.2016): Ladenetage füllt sich am Fliednerplatz

Darmstädter Echo (19.5.2017): Rewe-Markt ist bald Geschichte

Darmstädter Echo (1.8.2017): Neuer Edeka in Dieburg

Darmstädter Echo (17.10.2017): Am Seeheimer Grundweg stehen immer mehr Läden leer.

Darmstädter Echo (11.12.2017): Lebensmittel- und Getränkehandel Arnold in Schaaheim schließt

Darmstädter Echo (19.1.2018): Schluss nach 31 Jahren

Darmstädter Echo (24.5.2018): Nieder-Ramstadt: Abriss in der Eberstädter Straße

Offenbach Post (4.1.2013): Umschalten auf neuen Abschnitt

### Internetseiten

[www.apotheken-umschau.de](http://www.apotheken-umschau.de)

[www.loop5.de](http://www.loop5.de)

## Weitere Veröffentlichungen

Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung:

- Band 1: Die Entwicklung der Altersstruktur (2010, 141 Seiten)
- Band 2: Wanderungsbewegungen (2012, 160 Seiten)
- Band 3: Die Entwicklung des Einzelhandels (2013, 201 Seiten)
- Band 4: Wohnen (2015, 208 Seiten)
- Band 5: Menschen aus Einwandererfamilien (2017, 196 Seiten)

Wanderungsbeziehungen Darmstadt-Dieburg (jährlich seit 2013, ca. 90 Seiten)  
Bisher veröffentlicht für die Jahre 2011 bis 2016

Darmstadt-Dieburg Statistik konzentriert

- 01: Wohnen (2015, Faltblatt)
- 02: Bevölkerung (2016, Faltblatt)
- 03: Menschen aus Einwandererfamilien (2017, Faltblatt)

Darmstadt-Dieburg Statistik kompakt (jährlich seit 2011, Faltblatt)

Statistik-Journal (seit 2016, drei Ausgaben jährlich, PDF)

- 01: Schule beendet – Wie Schülerinnen und Schüler aus dem Landkreis abschließen
- 02: Anfang und Ende - Zur Entwicklung von Geburten und Sterbefällen im Landkreis
- 03: Voller Einsatz – Feuerwehr und Rettungsdienst im Landkreis Darmstadt-Dieburg
- 04: Von Jung bis Alt - Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Darmstadt-Dieburg
- 05: Vieh und Acker - Landwirtschaft im Landkreis Darmstadt-Dieburg
- 06: Hin und Her - Pendlerverflechtungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bestellung unter [Kreisstatistik@ladadi.de](mailto:Kreisstatistik@ladadi.de)

Alle Veröffentlichungen stehen Ihnen auch im Internet zur Verfügung unter:  
<http://www.ladadi.de/Kreisstatistik>