

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	V
VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN	IX
VERZEICHNIS DER TABELLEN	XI
VERZEICHNIS DER FOTOS	XII
1 EINLEITUNG UND PROBLEMSTELLUNG	1
1.1 Einführung und Zielsetzung.....	1
1.2 Aufbau der Arbeit.....	3
1.3 Definitionen der Betriebsformen.....	4
1.3.1 Betriebsformen.....	5
1.3.1.1 Der Discounter.....	5
1.3.1.2 Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser.....	6
1.3.1.3 Der Fachmarkt.....	6
1.3.1.4 Das Factory Outlet Center (FOC) und ähnliche Betriebstypen (DOC).....	7
1.3.1.5 Sonderformen des Einzelhandels.....	9
1.3.1.6 Zusammenfassende Darstellung der Merkmale traditioneller und neuer Betriebsformen.....	10
1.3.2 Branchen- und Sortimentsmerkmale.....	12
1.3.3 Problematik der räumlichen Abgrenzung neuer Versorgungsstandorte.....	16
1.3.4 Eigene Klassifizierung sekundärer Versorgungsstandorte.....	17
2 THEORETISCHER HINTERGRUND – PARAMETER DER ENTWICKLUNG DES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELS	21
2.1 Die allgemeinen Rahmenbedingungen der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in Deutschland – Wandel der Betriebsformen, Betriebsgrößen und Standortpräferenzen.....	21
2.1.1 Der Einfluss der Veränderungen des Konsumverhaltens auf den Einzelhandel.....	22
2.1.2 Betriebliche Veränderungen und veränderte Standortpräferenzen des großflächigen Einzelhandels.....	27
2.2 Entwicklung des großflächigen Einzelhandels von Beginn der 60er Jahre bis heute.....	30
2.2.1 Überblick über die Einzelhandelsentwicklung.....	30
2.2.2 Jüngste Entwicklungstrends der verschiedenen neuen Betriebsformen.....	35
2.2.2.1 Der Discounter.....	36

2.2.2.2 Der Verbrauchermarkt und das SB-Warenhaus	38
2.2.2.3 Der Fachmarkt	39
2.2.2.3.1 Das Beispiel Drogeriebranche	41
2.2.2.3.2 Das Beispiel Möbelbranche	43
2.2.2.3.3 Das Beispiel Textilbranche	45
2.2.3 Gesamtbetrachtung neuer Betriebsformen des Einzelhandels	47
2.3 Die rechtlichen Grundlagen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2002	48
3 FRAGESTELLUNG UND METHODEN	55
3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes „südliches Rhein-Main-Gebiet“	55
3.2 Fragestellung der vorliegenden Untersuchung	59
3.3 Darstellung der Methoden	60
4 EMPIRISCHE ERGEBNISSE	62
4.1 Die Kartierung – Grundüberlegungen	62
4.1.1 Darstellung ausgewählter Beispiele von nicht-integrierten Versorgungsstandorten	64
4.1.2 Der Einzelstandort	65
4.1.2.1 Standortanalyse des Wal Mart in Groß Gerau	65
4.1.3 Die kleine Fachmarktgruppe	67
4.1.3.1 Die kleine Fachmarktgruppe dargestellt am Beispiel Griesheim/Industriegebiet Nord	69
4.1.4 Die Fachmarktgruppe	74
4.1.4.1 Die Fachmarktgruppe dargestellt am Beispiel Mörfelden Walldorf/Sondergebiet Einkauf	76
4.1.5 Der Fachmarktkomplex	82
4.1.5.1 Der Fachmarktkomplex dargestellt am Beispiel Griesheim/Gewerbegebiet Süd	82
4.1.6 Die Fachmarkttagglomeration	86
4.1.6.1 Die FMA in Egelsbach	87
4.1.6.2 Die FMA in Dreieich-Sprendlingen	92
4.1.6.3 Die FMA in Heppenheim/Tiergartenstrasse	98
4.1.6.4 Die FMA in Weiterstadt	103
4.1.6.5 Vergleich der vier Fachmarkttagglomerationen	109
4.1.7 Abschließende Betrachtung der neuen Standortgemeinschaften des Einzelhandels	112

4.1.8 Sonderformen von Einzelhandelsstandorten dargestellt am Beispiel des Frankfurter Flughafens	119
4.2 Darmstadt und Weiterstadt – Expertenbefragungen zu Konkurrenz oder Kooperation.....	128
4.2.1 Ziele der Expertenbefragungen.....	128
4.2.2 Darstellung der beiden Untersuchungsgemeinden – die aktuelle Einzelhandelssituation in Darmstadt und Weiterstadt.....	129
4.2.3 Ergebnisse der Expertenbefragungen.....	136
4.2.3.1 Einschätzungen der Experten über die von Weiterstadt ausgehende Konkurrenz.....	136
4.2.3.2 Kooperationsmöglichkeiten.....	139
4.2.3.3 Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung der Versorgungsstandorte beider Gemeinden.....	141
4.2.4 Abschließende Betrachtung der Expertenbefragungen.....	145
5 ASPEKTE DER REGELHAFTIGKEIT IN DER VERTEILUNG SEKUNDÄRER VERSORGUNGSSTANDORTE	147
5.1 Grundüberlegungen.....	147
5.2 Überprüfung bestehender Raummodelle.....	147
5.2.1 Zentralörtliche Umlandbereiche in einem Hexagonal-Trapez-System von BATHELT/GLÜCKLER (2002).....	149
5.3 Eigene Ergebnisse zu Regelmäßigkeiten in der Verteilung sekundärer Versorgungsstandorte	152
5.3.1 Die Lage in Mittelzentren.....	152
5.3.2 Die Lage an Verkehrswegen.....	156
5.3.3 Zusammenfassung der Standortmerkmale.....	158
5.4 Räumliches Verteilungsmuster der Versorgungsstandorte.....	159
5.4.1 Standorte der sekundären Versorgungszentren im Verkehrsnetz und im traditionellen Zentrale-Orte-System	160
5.4.2 Veränderung der Einzelhandelsversorgungsbereiche unter dem Einfluss Sekundärer Versorgungsstandorte.....	162
5.4.3 Synthetisches Verteilungsmuster der Einzelhandelsstandorte und ihrer Versorgungsbereiche	164
5.4.4 Abschließende Betrachtung des räumlichen Verteilungsmusters sekundärer Versorgungsstandorte.....	168

6 ZUSAMMENFASSENDER DISKUSSION DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE.....	169
7 SCHRIFTENVERZEICHNIS.....	173
7.1 Literatur.....	173
7.2 Zeitungsartikel.....	189
7.3 Internetquellen.....	191
8 ANHANG.....	193

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Merkmale traditioneller und neuer Betriebsformen.....	11
Abb. 2: Ausgewählte Einflusskräfte auf Struktur und Entwicklung im Einzelhandel.....	21
Abb. 3. Käufertypologie/Veränderungen im Einkaufsverhalten nach Greipl (1988).....	26
Abb. 4: Marktanteile verschiedener Betriebsformen 1980, 1995 und 2002.....	29
Abb. 5: Anteil der Discounter am Einzelhandelsumsatz im Lebensmittelbereich.....	36
Abb. 6: Anzahl von Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern 1966 bis 2003.....	38
Abb. 7: Entwicklung von Fachdrogerien und Drogeriemärkten in Deutschland.....	42
Abb. 8: Umsatz der Drogeriefachmärkte im Jahr 2003 auf dem deutschen Markt.....	43
Abb. 9: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	58
Abb. 10: Das Untersuchungsgebiet zum Nachweis sekundärer Versorgungsstandorte...	63
Abb. 11: Übersicht des Untersuchungsgebietes in Groß-Gerau.....	65
Abb. 12: Standorte der „kleinen Fachmarktgruppe“.....	67
Abb. 13: Übersicht des Untersuchungsgebietes in Griesheim, Industriegebiet Nord.....	69
Abb. 14: Betriebsformen und Branchen der "kleinen Fachmarktgruppe" im Industriegebiet Nord, Griesheim.....	70
Abb. 15: Kleine Fachmarktgruppe in Griesheim, Industriegebiet Nord.....	71
Abb. 16: Standorte der Fachmarktgruppe.....	74
Abb. 17: Übersicht des Untersuchungsgebiets in Mörfelden-Walldorf.....	76
Abb. 18: Branchen und Betriebsformen der Fachmarktgruppe in der Farmstraße in Mörfelden-Walldorf.....	78
Abb. 19: Fachmarktgruppe in Mörfelden-Walldorf - Farmstraße.....	80
Abb. 20: Übersicht des Untersuchungsgebietes in Griesheim, Gewerbegebiet Süd.....	82
Abb. 21: Fachmarktkomplex in Griesheim, Gewerbegebiet Süd.....	83
Abb. 22: Betriebsformen und Branchen in Griesheim, Gewerbegebiet Süd.....	84
Abb. 23: Standorte der Fachmarkttagglomerationen.....	86
Abb. 24: Übersicht des Untersuchungsgebietes in Egelsbach.....	87
Abb. 25: Betriebsformen und Branchen der Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet in Egelsbach.....	88
Abb. 26: Die Fachmarkttagglomeration in Egelsbach.....	89
Abb. 27: Übersicht des Untersuchungsgebietes in Dreieich-Sprendlingen.....	92
Abb. 28: Die Fachmarkttagglomeration in Dreieich-Sprendlingen.....	94
Abb. 29: Betriebsformen und Branchen am Standort Dreieich-Sprendlingen.....	95
Abb. 30: Zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Wal Mart in Dreieich-Sprendlingen.....	96
Abb. 31: Übersicht des Untersuchungsgebiete in Heppenheim.....	98
Abb. 32: Betriebsformen und Branchen im Gewerbegebiet Tiergartenstraße	

in Heppenheim.....	99
Abb. 33: Die Fachmarkttagglomeration in der Tiergartenstraße/Heppenheim.....	100
Abb. 34: Zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Toom Markt in Heppenheim/Tiergartenstraße.....	102
Abb. 35: Übersicht des Untersuchungsgebietes in Weiterstadt.....	103
Abb. 36: Betriebs- und Branchenverteilung in der Fachmarkttagglomeration in Weiterstadt.....	104
Abb. 37: Die Fachmarkttagglomeration in Weiterstadt.....	105
Abb. 38: Betriebsformen und Branchenkonstellationen in den Fachmarkt- agglomerationen in Dreieich-Sprendlingen, Egelsbach, Heppenheim und Weiterstadt.....	111
Abb. 39: Anzahl der verschiedenen sekundären Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet (ohne Einzelstandorte).....	112
Abb. 40: Standorttypen des sekundären Versorgungsnetzes im Untersuchungsraum.....	114
Abb. 41: Gesamtzahl der Betriebsformen und Branchen an den Standorten des sekundären Versorgungsnetzes im Untersuchungsgebiet.....	116
Abb. 42: Einzelhandelsentwicklung im Terminal 1 des Frankfurter Flughafens.....	121
Abb. 43: Einzelhandels- und ausgewählte Dienstleistungseinrichtungen im Terminal 1, Ebene 2.....	122
Abb. 44: Durch Besucher am häufigsten genutzte Sekundäreinrichtungen am Flughafen.....	124
Abb. 45: Einzelhandelsstandorte in Darmstadt und Weiterstadt.....	128
Abb. 46: Umlandbildung zentraler Orte nach dem Christaller'schen Verkehrsprinzip (k 4-Prinzip).....	149
Abb. 47: Zentralörtliche Umlandbereiche in einem Hexagonal-Trapez-System.....	150
Abb. 48: Die Lage sekundärer Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum.....	153
Abb. 49: Die Lage sekundärer Versorgungsstandorte an Verkehrswegen.....	156
Abb. 50: Fachmarkttagglomerationen und ihre Lage an Verkehrswegen.....	157
Abb. 51: Die Lage sekundärer Versorgungsstandorte im Zentralen Orte System unter Berücksichtigung von Verkehrswegen.....	161
Abb. 52: Sekundäre Versorgungsstandorte und ihre Versorgungsbereiche.....	163
Abb. 53: Von Fachmarktgruppen und Fachmarktkomplexen ausgehende Auswirkungen auf traditionelle Versorgungsstandorte.....	165
Abb. 54: Von Fachmarkttagglomerationen ausgehende Auswirkungen auf traditionelle Versorgungsstandorte.....	167

VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tab. 1: Ausgewählte Bedarfsstufen und entsprechende Sortiments- bzw. Branchengruppen	13
Tab. 2: Citytypische Warengruppen	14
Tab. 3: Sortimente mit unterschiedlicher Bedeutung für den Standort City	15
Tab. 4: Sekundäre Versorgungsstandorte mit unterschiedlichen räumlichen Merkmalen	17
Tab. 5: Standorttypen des sekundären Versorgungsnetzes	20
Tab. 6: PKW-Bestand in Hessen 1960 bis 2004	23
Tab. 7: Räumlich-funktionale Standortmuster im Einzelhandel	25
Tab. 8: Verkaufsflächenwachstum in der BRD von 1979 bis 2004	28
Tab. 9: Entwicklungsphasen von peripheren Einzelhandelsstandorten	33
Tab.10: Vertriebswege im Buchmarkt, Marktanteile in Prozent	35
Tab.11: Marktanteile innerhalb aller Lebensmitteldiscounter in Deutschland im Jahr 2002	37
Tab.12: Anteile des Fachhandels und der Fachmärkte in der Spielwaren- und Unterhaltungselektronikbranche	40
Tab.13: Die 20 erfolgreichsten Möbelunternehmen im Jahr 2001 in Deutschland	44
Tab.14: Die 20 erfolgreichsten Textilunternehmen im Jahr 2001 in Deutschland	46
Tab.15: Planungsstufen in der Bundesrepublik Deutschland	48
Tab.16: Ausgewählte Kaufkraftkennziffern im Untersuchungsgebiet im Jahr 2003	56
Tab.17: Gemeinden und die Lage ihrer sekundären Versorgungsstandorte	64
Tab.18: Gemeinden mit dem sekundären Versorgungsstandort „kleine Fachmarktgruppe“	68
Tab.19: Gemeinden mit dem sekundären Versorgungsstandort Fachmarktgruppe	75
Tab.20: Geschäftsdichte der Fachmarkttagglomerationen	110
Tab.21: Anzahl der Betriebsformen im Untersuchungsgebiet	114
Tab.22: Filialisierungsquote in der Darmstädter City 1991 bis 2003	130
Tab.23: Textilisierungsquote in der Darmstädter City 1983 bis 2003	130
Tab.24: Einwohner und Verkaufsflächen in Darmstadt und Weiterstadt im Jahr 2004	132
Tab.25: Sekundäre Versorgungsstandorte in Mittelzentren	154
Tab.26: Sekundäre Versorgungsstandorte und ihre Lage an Autobahnen	157

VERZEICHNIS DER FOTOS

Foto 1: Wal Mart in Groß-Gerau.....	66
Foto 2: Betriebe westlich der Feldstraße.....	72
Foto 3: Die Fachmarktgruppe in Mörfelden Walldorf.....	78
Foto 4: Ausschnitt des Fachmarktkomplexes östlich der Flughafenstraße.....	85
Foto 5: Einheitlich geplanter Bereich der Fachmarkttagglomeration in Egelsbach nordwestlich am Kurt Schuhmacher Ring.....	91
Foto 6: Schuh- und Bekleidungsfachmarkt im Bereich der Woogstraße.....	91
Foto 7: Das zentrale Parkdeck mit Werbeeinrichtung der Magnetbetriebe in Dreieich-Sprendlingen.....	97
Foto 8: Ausschnitt der Fachmarkttagglomeration in Heppenheim östlich der Tiergartenstraße.....	101
Foto 9: Ausschnitt der Fachmarkttagglomeration in Weiterstadt, Branchenkonstellation Drogerie- und Schuhfachmarkt.....	106
Foto 10: Möbelhaus Segmüller in Weiterstadt, Gewerbegebiet West.....	107
Foto 11: Eingangsbereich des Möbelhauses Segmüller.....	107
Foto 12 und 13: Altes Norddruckgelände auf dem ein neues Einkaufszentrum entstehen wird.....	133

Bei den Fotos 1 – 11 handelt es sich um eigene Aufnahmen, die Fotos 12 und 13 stammen aus dem Internetauftritt des Darmstädter Echos vom 01.03.2005 bzw. 26.08.2005