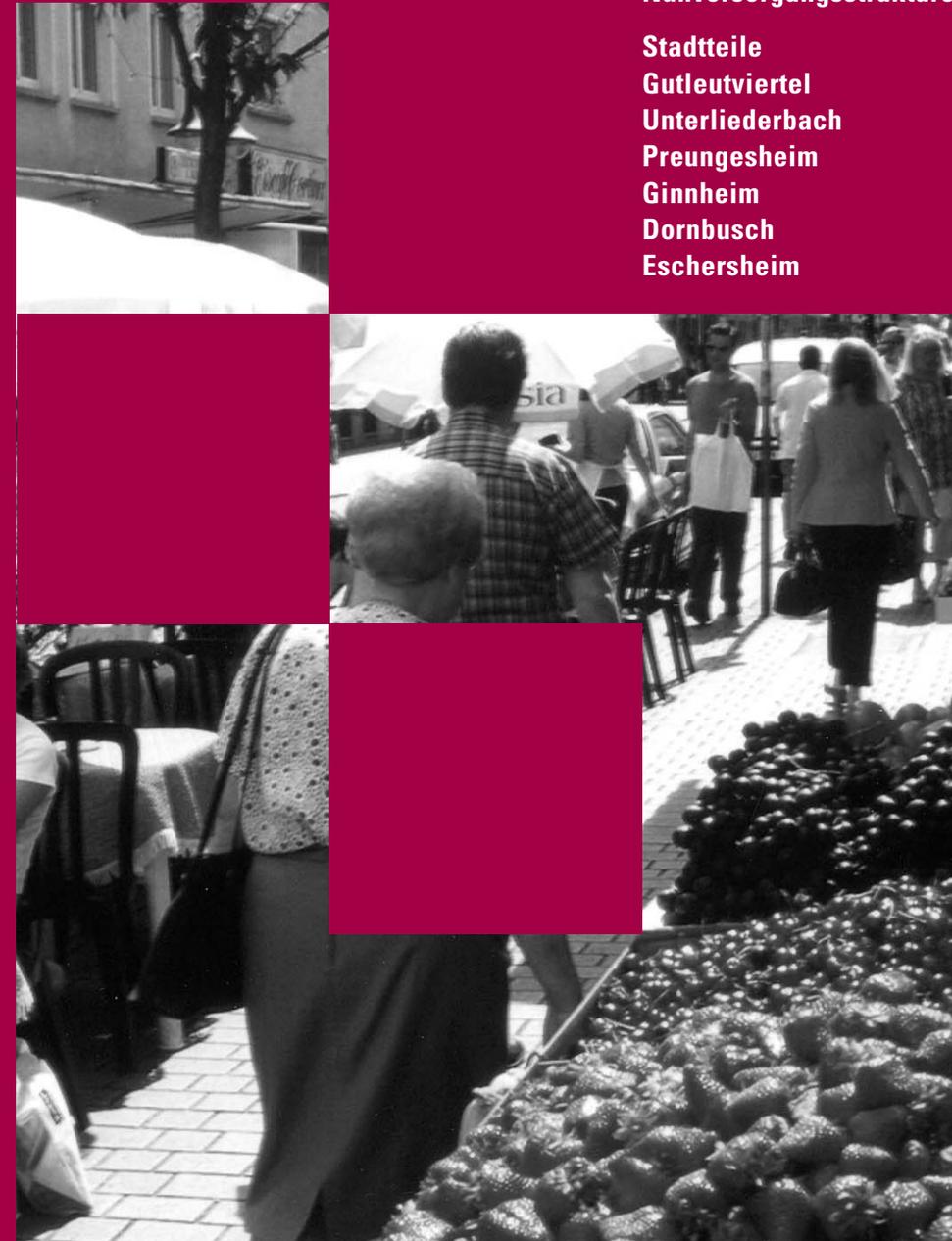


EINZELHANDELS- UND ZENTREN- KONZEPT

DER STADT FRANKFURT AM MAIN 2003

Vertiefende Bewertung der
Nahversorgungsstrukturen 2006

Stadtteile
Gutleutviertel
Unterliederbach
Preungesheim
Ginnheim
Dornbusch
Eschersheim



EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT FRANKFURT AM MAIN 2003

**Vertiefende Bewertung der Nahversorgungsstrukturen
in Frankfurt am Main 2006**

Stadtteile

Gutleutviertel

Unterliederbach

Preungesheim

Ginnheim

Dornbusch

Eschersheim

Ergänzung zum Teilbericht 1

**Die Stadt Frankfurt am Main als Einzelhandelsstandort
unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung**

Projektleitung GMA

Dipl.-Vw. Corinna Küpper

Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Projektverantwortung GMA-Büro Köln

Dipl.-Ing. Peter U. Berger

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

Frankfurter Str. 249 b, 51147 Köln

Köln, Juli 2006

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept
der Stadt Frankfurt am Main 2003**

Teilbericht

Vertiefende Bewertung der Nahversorgungsstrukturen
in Frankfurt am Main 2006
Stadtteile Gutleutviertel, Unterliederbach,
Preungesheim, Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim

Projektleitung GMA

Dipl.-Vw. Corinna Küpper
Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Projektverantwortung GMA-Büro Köln

Dipl.-Ing. Peter U. Berger
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung
Frankfurter Str. 249 b, 51147 Köln
Köln, Juli 2006

**Herausgegeben vom Magistrat der
Stadt Frankfurt am Main, Dezernat IV
Planung und Wirtschaft**

Stadtplanungsamt, Abteilung 61. G 1
Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
Postanschrift: Amt 61
Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

In Zusammenarbeit mit

Einzelhandelsverband Frankfurt-Hochtaunus-Maintaunus e.V.
Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (IHK)
Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH

Bild auf der Titelseite

GMA, Köln

INHALTSVERZEICHNIS

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT FRANKFURT AM MAIN 2003

	Vorwort des Dezernenten für Planung und Wirtschaft	Seite 4
	Vorbemerkung	Seite 6
TEIL I	1. Aufgabenstellung	Seite 7
AUSGANGSSITUATION	2. Allgemeine Einzelhandelsentwicklung in Deutschland	Seite 8
	2.1 Kundenverhalten	Seite 8
	2.2 Flächen- und Standortentwicklung im Einzelhandel	Seite 8
	2.3 Entwicklung der Betriebstypen	Seite 9
	3. Rückgriff auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2003	Seite 10
TEIL II	1. Versorgungsstrukturen im Stadtteil Gutleutviertel	Seite 12
STANDORTANALYSE	1.1 Angebotsstruktur	Seite 12
UND -BEWERTUNG	1.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Seite 13
	1.3 Nachfrageverhalten	Seite 14
	1.4 Kaufkraftbewegungen	Seite 15
	1.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung	Seite 15
	1.6 Städtebauliche Bewertung	Seite 16
	1.7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung	Seite 18
	2. Versorgungsstrukturen im Stadtteil Unterliederbach	Seite 22
	2.1 Angebotsstruktur	Seite 22
	2.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Seite 23
	2.3 Nachfrageverhalten	Seite 24
	2.4 Kaufkraftbewegungen	Seite 25
	2.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung	Seite 25
	2.6 Städtebauliche Bewertung	Seite 26
	2.7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung	Seite 29
	3. Versorgungsstrukturen im Stadtteil Preungesheim	Seite 31
	3.1 Angebotsstruktur	Seite 31
	3.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Seite 32
	3.3 Nachfrageverhalten	Seite 33
	3.4 Kaufkraftbewegungen	Seite 34
	3.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung	Seite 34
	3.6 Städtebauliche Bewertung	Seite 35
	3.7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung	Seite 38
	4. Versorgungsstrukturen im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim	Seite 40
	4.1 Angebotsstruktur	Seite 40
	4.1.1 Angebotsstruktur im Ortsbezirk	Seite 40
	4.1.2 Angebotsstruktur in den Stadtteilen	Seite 40
	4.1.3 Angebotsstruktur im Bereich großflächiger Betriebe	Seite 40
	4.1.4 Angebotsstruktur im zeitlichen Vergleich	Seite 42
	4.1.5 Zusammenfassende Bewertung der Angebotsstruktur	Seite 42
	4.1.6 Angebotsstruktur in den Versorgungszentren	Seite 44
	4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Seite 47
	4.3 Nachfrageverhalten	Seite 49
	4.4 Kaufkraftbewegungen	Seite 50
	4.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung	Seite 52
	4.6 Städtebauliche Bewertung	Seite 54
	4.7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung	Seite 55
TEIL III	FAZIT	Seite 56
ANHANG	Abbildungsverzeichnis	Seite 58
	Kartenverzeichnis	Seite 58
	Tabellenverzeichnis	Seite 59

VORWORT

DES DEZERNENTEN FÜR PLANUNG UND WIRTSCHAFT

Im Juli 2003 und im Februar 2004 hat mein Dezernat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main vorgelegt. Anlass für dieses Konzept war der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel aufgrund des Zusammenspiels von Betriebstypenentwicklung, geändertem Kundenverhalten sowie geänderter Flächen- und Standortentwicklungen und des damit einhergehenden Problems der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Frankfurts.

Mit dem hier vorgelegten Nachtrag umfasst das Konzept nunmehr drei Teile:

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT FRANKFURT AM MAIN 2003

**Teil 1, erarbeitet von der GMA (Köln):
Die Stadt Frankfurt am Main als Einzelhandelsstandort
unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung 2003**

**Teil 2, erarbeitet von der prognos AG:
Analyse, Trends und Positionsbestimmung des Frankfurter Einzelhandels
unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt 2004**

**Teil 3, erarbeitet von der GMA (Köln):
Vertiefende Bewertung der Nahversorgungsstrukturen 2006
Stadtteile Gutleutviertel, Unterliederbach, Preungesheim, Ginnheim,
Dornbusch, Eschersheim.**

Die im ersten Teil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeiteten Empfehlungen für die Nahversorgung von 16 ausgewählten Versorgungsbereichen sind seit Anfang 2004 bei so genannten Ortsteilkonferenzen Einzelhandel in den untersuchten Stadtteilen mit Ortsvorsteherinnen und Ortsvorstehern sowie den örtlichen Vertretern des Einzelhandels erörtert worden. Diese Konferenzen wurden vom Arbeitskreis Einzelhandel, bestehend aus Vertretern der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, des Einzelhandelsverbands Frankfurt-Hochtaunus-Maintaunus e.V., der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH und des Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Dabei haben sich die Beteiligten über Vorgehens- und Umsetzungsstrategien sowie Anstöße für konkrete Aktivitäten in den Stadtteilen verständigt, die dann in eigener Initiative vor Ort weitergeführt werden können. Durchgängige Erkenntnis der Ortsteilkonferenzen ist, dass die vertiefenden Bewertungen der ausgewählten Zentren aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept unverzichtbare Grundlage für eine sachliche Diskussion der Einzelhandelssituation des jeweiligen Stadtteils bilden. Die erhobenen Daten und daraus abgeleiteten Bewertungen ermöglichen es, die Lage der Nahversorgung in den Ortsteilen miteinander vergleichbar darzustellen und in den Ortsteilkonferenzen gemeinsam stadtweit einheitliche und zugleich den örtlichen Besonderheiten angemessene Vorgehensperspektiven zu erarbeiten.

Wie erwähnt, sind von den insgesamt 60 lokalisierten Frankfurter B-, C- und D-Zentren sowie Dezentralen Einzelhandelsagglomerationen 16 Zentren untersucht und bewertet worden. Mit der getroffenen Auswahl sollten unterschiedliche Typen in der Zentrenhierarchie, Zentren mit spezifischen Problemlagen sowie Zentren mit besonderem Handlungsbedarf gleichsam repräsentativ erfasst werden.

Aufgrund der positiven Erfahrungen und wichtigen Erkenntnisse aus den bisherigen Ortsteilkonferenzen sowie nachträglicher örtlicher Anregungen erschien es dem Arbeitskreis Einzelhandel richtig, die 2003 vorgelegte Untersuchung der GMA für vier weitere räumliche Bereiche ergänzen zu lassen.

Diese in enger Anlehnung an die Untersuchung im Band 1 erfolgte Ergänzung wurde wiederum von der GMA (Köln) erarbeitet. Auch dieser Teil wird dankenswerter Weise durch die drei o. g. Partner des Stadtplanungsamtes im Arbeitskreis Einzelhandel mitfinanziert.

Damit verfügt der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main über eine fundierte Handlungsgrundlage für Problemerkennnisse und -lösungen zur städtischen Einzelhandelsentwicklung.

Ich wünsche mir, dass auch dieser Nachtrag zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept einen fruchtbaren Diskurs und substanzielle Erkenntnisse vor Ort nach sich zieht.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Schwarz', with a stylized flourish extending to the right.

Edwin Schwarz, Stadtrat

VORBEMERKUNG

Im August bzw. im November 2005 wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, von der Stadt Frankfurt am Main beauftragt, eine vertiefende Bewertung der Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen Gut-leutviertel, Unterliederbach, Preungesheim sowie im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim vorzunehmen.

Die Untersuchungen sind darauf gerichtet, aufbauend auf den Datenerhebungen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt am Main, GMA-Teilbericht 2003, die Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Kontextes unter markt- und absatzwirtschaftlichen Aspekten und im Hinblick auf die städtebaulichen, verkehrlichen und stadtgestalterischen Standortfaktoren zu untersuchen. Unter Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandelsbestandes, der Kaufkraft-Umsatz-Bilanz und der standortprägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen im Rahmen der Nahversorgung sowie sinnvolle Veränderungen und Ergänzungen der Versorgungsstrukturen aufzuzeigen.

Die Untersuchung steht dabei in engem Zusammenhang mit einer geplanten Initiierung einer dauerhaft angelegten Standortkooperation zwischen den an einer zielgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadtteilzentren interessierten örtlichen Akteure und der Stadt Frankfurt am Main.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA zahlreiche Daten und Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Hessen und der Stadt Frankfurt am Main zur Verfügung. Zur Bewertung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur konnte auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main, GMA-Teilbericht, aus dem Jahr 2003, zurückgegriffen werden. Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes wurden im Zeitraum September bis Dezember 2005 Vor-Ort-Erhebungen und Ortsbegehungen durchgeführt.

Der nachfolgende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchungen zusammen und stellt die aus gutachterlicher Sicht notwendigen Veränderungsmaßnahmen zur Sicherung und Aufwertung der Versorgungsstrukturen dar.

Der Dank der Gutachter gilt den an der Datenaufbereitung beteiligten Personen und Institutionen.

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln
Köln, im Juli 2006, PB/KP/aw

1. AUFGABENSTELLUNG

Im Jahre 2003 wurde das im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main und dem Einzelhandelsverband Frankfurt-Hochtaunus-Maintaunus e.V. erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main durch die Arbeitsgemeinschaft Prognos AG, Köln, und GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, vorgelegt. In dem Teilbericht der GMA werden die Nahversorgungssituation in den Wohnsiedlungsbereichen der Stadt Frankfurt eingehend untersucht, ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept zur Weiterentwicklung vorgestellt und die konkreten Entwicklungschancen von 16 ausgewählten Stadtteilen hinsichtlich der versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und verkehrlichen Situation vertiefend bewertet.

Aufbauend auf den gewonnenen Eckdaten zur markt- und absatzwirtschaftlichen Situation und den daraus abgeleiteten Empfehlungen zur Weiterentwicklung, insbesondere der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main, wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durch die vertiefende Bewertung der Einzelhandelssituation in den Stadtteilen Gutleutviertel, Unterliederbach, Preungesheim sowie im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim ergänzt. Dabei wird u.a. auf die im Rahmen der repräsentativ angelegten Bürgerbefragung in der Stadt Frankfurt aus dem Jahre 2002 gewonnenen Informationen zum Einkaufsverhalten der Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main zurückgegriffen.

Das aktuelle Einzelhandelsangebot wurde im September bzw. im November/Dezember 2005 durch Vor-Ort-Begleichung recherchiert, so dass sich die vorliegende Untersuchung als Ergänzung und Weiterführung des im Jahre 2003 vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes versteht.

Im Einzelnen stehen folgende Aspekte der Versorgungsstrukturen der untersuchten Stadtteile im Vordergrund der Betrachtung:

- Bewertung der einzelhandelsbezogenen Angebotsstruktur in den Stadtteilen,
- Analyse des Einkaufsverhaltens der Wohnbevölkerung in den Stadtteilen,
- Abgrenzung des Kundeneinzugsgebietes des stadtteilbezogenen Einzelhandels,
- Quantifizierung der Kaufkraftbewegungen innerhalb und außerhalb der Stadtteile bzw. des Ortsbezirks,
- Bewertung des Branchenbesatzes und Standortgefüges,
- Einschätzung der Entwicklungschancen bis zum Jahre 2015,
- Bewertung der Nutzungsstruktur der Versorgungszentren Gutleutviertel, Unterliederbach und Preungesheim,
- Abgrenzung der räumlichen Ausdehnung der vorgenannten Versorgungszentren,
- Empfehlungen zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der Versorgungsfunktionen aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht.

2. ALLGEMEINE EINZELHANDELS-ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

2.1 Kundenverhalten

Die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahrzehnte ist in entscheidendem Maße von der gestiegenen Mobilität der Verbraucher beeinflusst worden.¹ Einerseits entstanden im Zuge des Suburbanisierungsprozesses in vielen Wohngebieten neue Einzelhandelsstandorte. Andererseits wurden durch die Massenmotorisierung zunehmend Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben an Pkw-orientierten Standorten außerhalb gewachsener Innenstädte oder Nahversorgungslagen ermöglicht.

Im Hinblick auf das Einkaufsverhalten ist zwischen dem Versorgungs- und dem Erlebniseinkauf zu unterscheiden. Während die reine Bedarfsdeckung möglichst unkompliziert und preisbewusst erledigt werden soll, avanciert Einkaufen gleichzeitig zur Freizeitbeschäftigung, bei der das Einkaufserlebnis im Vordergrund steht.²

Mit der Steigerung der Mobilität und der Erlebnis Komponente des Einkaufens geht eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, so dass sich der Wettbewerb um den Kunden intensiviert hat. Die Erwartungen der Kunden an den Einzelhandel beziehen sich auf folgende Faktoren:

- alle Waren des täglichen Bedarfs in einem Geschäft kaufen zu können (One-Stop-Shopping)
- aus einem großen Angebot auswählen zu können (Angebotsvielfalt)
- die Geschäfte gut erreichen zu können (Erreichbarkeit)
- die jeweils gewünschte Menge eines Produktes kaufen zu können (Mengenverfügbarkeit)
- zur gewünschten Zeit einkaufen zu können (Öffnungszeiten)

- in einer ansprechenden Atmosphäre einkaufen zu können (Einkaufsatmosphäre)
- zu niedrigen Preisen einkaufen zu können (Preis)
- ein qualitativ ansprechendes Angebot zu erhalten (Qualität)
- in mehreren gleichartigen Geschäften einkaufen zu können (Vielzahl der Geschäfte)
- in unterschiedlichen Geschäften einkaufen zu können (Betriebsformenvielfalt)
- bequem einkaufen zu können (Convenience).

Die in den letzten Jahren eingetretenen Kaufkraftsteigerungen haben im Zusammenwirken mit stabilen Nahrungsmittelpreisen zu überdurchschnittlichen Ausgabesteigerungen außerhalb des Einzelhandelsangebotes (Wohnen, Verkehr, Gastronomie, Dienstleistungen u.a.) geführt haben.³

Eher langfristig dürften sich die demographischen Entwicklungen niederschlagen. Gemäß aktueller Prognosen ist von einem Rückgang der Wohnbevölkerung in Deutschland auf ca. 77 Mio. im Jahre 2030 auszugehen, wobei etwa ein Drittel der Einwohner älter als 60 Jahre sein wird.

2.2 Flächen- und Standortentwicklung im Einzelhandel

Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm die Zahl der Einzelhandelsbetriebe aufgrund steigender Einkommen und Konsumwünsche bis etwa 1960 stetig zu. In der Folge setzte ein Rückgang der eigenständigen Betriebe, verbunden mit einer Zunahme von Filialbetrieben ein (Konzentration). Begleitet wurde dieser Prozess von einem umfangreichen Wachstum der Verkaufsflächen und einer Veränderung der Beschäftigtenstruktur im Einzelhandel mit mehr

Teilzeitbeschäftigten bei gleichzeitig geringerem Qualifikationsniveau (Rationalisierung).

Der bundesdeutsche Einzelhandel konnte seit 1990 einen Verkaufsfächenzuwachs um ca. 35,8 Mio. m² auf insgesamt 112,8 Mio. m² im Jahre 2004 verzeichnen. Das hohe Verkaufsfächenwachstum ist dabei insbesondere auf den Boom großflächiger Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen, so dass die durchschnittliche Größe eines Ladengeschäftes in Deutschland mittlerweile rund 270 m² Verkaufsfläche beträgt. Vor dem Hintergrund des hohen Verkaufsfächenwachstums bei stagnierenden Einzelhandelsumsätzen ist eine rückläufige Flächenproduktivität im Einzelhandel zu konstatieren; diese Entwicklung wird sich auch zukünftig fortsetzen.

Der Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne zeigt im Zeitraum 1992 - 2001 einen nominalen Zuwachs um rund 19 Mrd. € auf 381 Mrd. €, gleichbedeutend ca. 5 %. Dies entspricht einer insgesamt rückläufigen realen Umsatzentwicklung. Seit dem Jahr 2002 sinkt auch der nominale Umsatz. Im Jahre 2004 lag der Umsatz bei ca. 365 Mrd. €, für 2005 wird ein weiterer Rückgang auf ca. 362 Mrd. € erwartet.⁴ Damit wird nominal das Umsatzniveau des Jahres 1992 erreicht.

Neben einer insgesamt positiven Entwicklung der Volkswirtschaft sowie gesellschaftlicher und demographischer Veränderungen hat insbesondere eine Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten eine Veränderung der Handelslandschaft herbeigeführt. Viele großflächige Betriebe wie Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter, Heimtextilienfachmärkte oder Autozubehörfachmärkte haben im

1 So stieg zwischen 1960 und 2004 der Pkw-Bestand von ca. 5,8 Mio. (alte Bundesländer) auf ca. 45,0 Mio. Pkw an (Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen).

2 Die Inanspruchnahme eines Discountangebotes oder eines Kleinkaufhauses einerseits und des Feinkosthandels oder des hochpreisigen Bekleidungsfachgeschäftes andererseits stellt für viele Konsumenten heute keinen Widerspruch mehr dar.

3 Seit dem Jahr 1990 ist der Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den privaten Konsumausgaben von 42,2 % kontinuierlich auf 38,7 % im Jahre 2004 gesunken (Quelle: HDE).

4 vgl. Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE)

Zuge ihres steigenden Flächenbedarfs die Innenstädte verlassen. Hierbei waren insbesondere betriebswirtschaftliche Gründe (in erster Linie Grundstückskosten) sowie Aspekte der Flächenverfügbarkeit und der verkehrlichen Erreichbarkeit ausschlaggebend.

Bundesweit hat sich ein Trend verfestigt, demzufolge sich der Einzelhandel mit Möbeln/ Einrichtungsgegenständen sowie Heimwerker- und Gartenartikeln¹ an dezentralen Standorten konzentriert, während die Innenstadt ihre Position als Standort für Bekleidung, Schuhe, Elektronik, Uhren und Schmuck und andere hochwertige Sortimente behauptete. Die feste Zuordnung einzelner Sortimente zu Betriebstypen oder Standortkategorien wird jedoch ab Mitte der achtziger Jahre durch die Entwicklung der Randsortimente in Frage gestellt.²

Das von klassischen Einzelhandelsstandorten unabhängige, überwiegend Pkw-orientierte „sekundäre“ Netz³ hat nach der Entwicklung der Verbrau-

chermärkte und SB-Warenhäuser durch die zunehmende Ansiedlung von (Nonfood-)Fachmärkten ein beträchtliches Eigenleben entwickelt. Zunehmend suchen auch Fachmärkte und Fachgeschäfte gezielt die Agglomerationsvorteile im sekundären Einzelhandelsnetz. Unter Berücksichtigung der nach wie vor zunehmenden Motorisierung wird dieses sekundäre Netz weiter an Bedeutung gewinnen und damit zur Verschärfung der Standortkonkurrenz zwischen zentralen und dezentralen Lagen führen. Durch eine breit und tief gegliederte Angebotspalette am Stadtrand wird die Stellung der Innenstädte und Stadtteilzentren weiter geschwächt, sofern keine gezielten Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

2.3 Entwicklung der Betriebstypen

Mit den Flächen- und Standortveränderungen gehen auch unterschiedliche Entwicklungen der Betriebstypen einher. Gewinner seit Ende der siebziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts sind die Fachmärkte, für die auch zukünftig mit einer deutlichen Erweite-

rung des Marktanteils zu rechnen ist. Gliedert man den Einzelhandel nach den Wachstumschancen, so zählen insbesondere Fachmärkte, leistungsfähige Fachgeschäfte, Spezialanbieter, Mehrfachdiscounter, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser und der Versandhandel zu den Betriebstypen mit positiven Entwicklungsperspektiven, während u.a. für kleine unprofilierte Fachgeschäfte und Warenhäuser Schrumpfrisiken bestehen.

Im Bereich der Nahversorgung ist durch die schrittweise Vergrößerung der Lebensmittelbetriebe eine Konzentration auf wenige Versorgungsstandorte eingetreten. Die Entwicklung der Größenstruktur von Lebensmittel-SB-Märkten wird sich aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte auch zukünftig zu größeren Einheiten vollziehen. Derzeit liegt die betriebswirtschaftliche Mindestgröße für einen frischeorientierten Lebensmittel-Supermarkt bei ca. 800 m² Verkaufsfläche. Für die Zukunft ist eine steigende Tendenz zu erwarten.

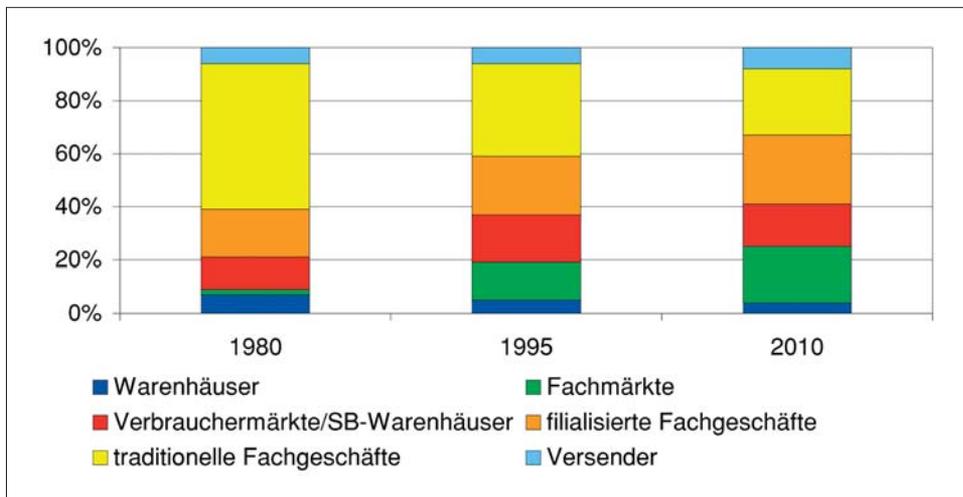


Abb. 1: Die Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010

Quelle: GMA-Darstellung auf Basis von Untersuchungen des IFO-Instituts

- 1 Einzelhandel mit so genannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- 2 Beispielhaft können Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik u.a. als feste Sortimentsbausteine des Möbelhandels angesprochen werden.
- 3 B. Tietz bezeichnet das Netz innerörtlicher Zentren und Streulagen als primäres Einzelhandelsnetz, den Versandhandel und Direktvertrieb als tertiäres Einzelhandelsnetz und das Automobilhandels- und Tankstellenhandelsnetz als quartäres Handelsnetz; vgl. Tietz, B., Rothaar, B.: City-Studie, Landsberg/Lech, 1991, S. 158 ff.

3. RÜCKGRIFF AUF DAS EINZEL- HANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2003

Die aus gutachterlicher Sicht wichtigsten Ergebnisse des GMA-Teilberichtes „Die Stadt Frankfurt am Main als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung“ sind wie folgt zusammenzufassen:

- Der Einzelhandelsbestand der Stadt Frankfurt am Main (Stand: Januar 2002) umfasst 4.988 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks, die auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 934.800 m² einen Bruttoumsatz von ca. 4.083 Mio. € tätigen. Im Städtevergleich zeigt die Stadt Frankfurt mit ca. 1,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner eine durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer. Diese korrespondiert mit einer vergleichsweise hohen Flächenproduktivität, die auf einen unterdurchschnittlichen Besatz großflächiger Betriebe mit tendenziell geringerer Flächenproduktivität (wie z.B. Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbel) zurückzuführen ist. In der überdurchschnittlichen Raumleistung des Einzelhandels schlägt sich die hohe Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels nieder.
- Bei der Differenzierung der Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen sind folgende Besonderheiten festzustellen:
 - Im Nahrungs- und Genussmittelangebot eine unterdurchschnittliche Betriebsgrößenstruktur und eine hohe Umsatzeleistung,
 - in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport eine überdurchschnittliche Flächenausstattung mit strukturprägenden großflächigen Anbietern,
 - im Bereich der Elektrowaren/Unterhaltungselektronik eine bedarfsgerechte Ausstattung mit einer hohen Leistungsfähigkeit,
 - in der Warengruppe Hausrat/Möbel/Einrichtungsbedarf eine sehr geringe Flächenausstattung und eine geringe Flächenproduktivität,
 - in den sonstigen Sortimenten des langfristigen Bedarfs eine unterdurchschnittliche Ausstattung und geringe Raumleistungen (insbesondere Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf).¹

- Unter Einbeziehung der Siedlungsstruktur der Stadt Frankfurt wird eine funktionale Differenzierung der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur nach vier Kategorien vorgenommen:

A-Zentrum:

- innerstädtisches Hauptzentrum mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen
- Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur

7 B-Zentren:

- städtebaulich integrierte Versorgungszentren mit Ausrichtung auf die Versorgung des jeweiligen Ortsbezirkes, teilweise auch übergreifende Versorgungsfunktionen für benachbarte Ortsbezirke/Stadtteile
- differenzierte Angebotspalette im kurz- und mittelfristigen Bedarf, ergänzt um spezialisierte langfristige Angebote
- Mindeststandard: 25 Betriebe/10.000 m² Verkaufsfläche
- Versorgungszentren Berger Straße, Leipziger Straße, Schweizer Straße, Flughafen, 'NordWestZentrum', Höchst, Hessen-Center

19 C-Zentren:

- städtebaulich integrierte Versorgungszentren im stadt-räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Stadtteil bzw. dem zugeordneten Wohnsiedlungsbereich
- Schwerpunkt bei Angeboten des täglichen Bedarfs, ergänzt um ausgewählte mittel- und langfristige Bedarfsgüter
- Mindeststandard: 10 Betriebe/2.000 m² Verkaufsfläche

29 D-Zentren:

- städtebaulich integrierte, untergeordnete Geschäftslagen der zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche
- vorrangig auf die wohnungsnah Versorgung ausgerichtet
- überwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- Mindeststandard: 5 Betriebe/700 m² Verkaufsfläche

5 dezentrale Agglomerations-/Solitärstandorte:

- mehrere Branchen umfassende dezentrale Geschäftslagen
- städtebaulich nicht integriert/Pkw-orientierte Standorte
- Einzugsgebiet geht über den Stadtteil hinaus
- Waren und Dienstleistungen in verschiedenen Bedarfsbereichen
- Mindeststandard: 5 Betriebe/5.000 m² Verkaufsfläche
- Bereiche Hanauer Landstraße/Honseldreieck, Mainzer Landstraße, Wächtersbacher Straße/Borsigallee, Hanauer Landstraße/Hugo-Junkers-Straße und Victor-Slotosch-Straße/Röntgenstraße)

1 Nach Fertigstellung der Untersuchung wurde u.a. der Hornbach Bau- und Gartenmarkt in Nieder-Eschbach angesiedelt.

- Im Hinblick auf ökonomische und städtebaulich tragfähige Versorgungsstrukturen wird unter Berücksichtigung der Größe und Siedlungsstruktur der Stadt Frankfurt als Untergrenze für die Weiterentwicklung von städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine Mindestzahl von 5 Betrieben und eine Mindestfläche von 700 m² Verkaufsfläche, gleichbedeutend ca. 1.200 m² Geschossfläche, angesetzt. Unterhalb dieser Schwellenwerte sind die Mindeststandards für funktionsfähige Nahversorgungsstrukturen aus gutachterlicher Sicht nicht gewährleistet.
- Aufgrund der mehrpoligen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist eine vergleichsweise hohe Einzelhandelsbedeutung der städtebaulich integrierten Ortsbezirks-/ Stadtteilzentren bzw. der untergeordneten Nahversorgungszentren strukturprägend, während die dezentralen Agglomerationsstandorte in der gesamtstädtischen Betrachtung eine unterdurchschnittliche Versorgungsbedeutung aufweisen.
- Zur Weiterentwicklung des Einzelhandels der Stadt Frankfurt wird im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2015 unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsausstattung und der daraus resultierenden Versorgungsbedeutung der Einzelhandelsstandorte der Stadt Frankfurt empfohlen, im Rahmen einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung die Position des Oberzentrums Frankfurt zu stärken und zugleich Versorgungsdefizite in der Stadtteilversorgung abzubauen. Für die räumliche Verteilung des Verkaufsflächenkontingentes von insgesamt ca. 130.000 m² wird eine Splittung auf die Bereiche Innenstadt (30.000 m²), Stadtteilzentren (35.000 m²) und dezentrale Standorte (65.000 m²) empfohlen.¹
- Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird eine räumliche Konzentration auf die städtebaulich integrierten Versorgungszentren vorgeschlagen, um eine wohnungsnah Grundversorgung zu gewährleisten. Die Angebotsergänzungen in den Versorgungszentren sind weiterhin darauf gerichtet, Verbundeffekte benachbarter Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zu nutzen, die Angebotsvielfalt zu erhöhen und damit zu einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Stabilisierung der Stadtteilzentren beizutragen.
- Zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Nahversorgung erscheint es grundsätzlich wünschenswert, die wohnungsnah Versorgung in den Stadtteilen aufrecht zu erhalten und zu komplettieren. Als verbesserungsbedürftig ist die Versorgungsqualität mit Lebensmitteln insbesondere in den Stadtteilen Gutleutviertel, Bornheim, Oberrad, Niederrad, Schwanheim, Nied, Sindlingen, Zeilsheim, Sossenheim, Bornheim, Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Bonames, Frankfurter Berg, Riederwald, Seckbach, Kalbach und Harheim zu bewerten.
- Aufgrund von Einwohnerrückgängen ist in einigen Stadtteilen, u.a. in Niederrad, Schwanheim, Hedderheim, Praunheim und Rödelheim, mit einer Fortsetzung des Abschmelzungsprozesses in der Grundversorgung zu rechnen.

¹ Zur Weiterentwicklung des Einzelhandels der Stadt Frankfurt siehe auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2003, Teilbericht 1 Nahversorgung, Kapitel Teil I, Kapitel 5, S. 46 ff.

STANDORTANALYSE UND -BEWERTUNG

1. VERSORGUNGSSTRUKTUREN IM STADTTEIL GUTLEUTVIERTEL

1.1 Angebotsstruktur

Der Stadtteil Gutleutviertel erstreckt sich südwestlich des Hauptbahnhofs und der zugehörigen Bahntrasse sowie nördlich des Mains zwischen der Wiesenhüttenstraße im Osten und der Bundesautobahn A 5 im Westen. Es handelt sich um ein ehemaliges Industrieviertel, das in den letzten Jahren einen grundlegenden Strukturwandel zu Gunsten eines modernen Büro- und Wohnstandortes erfahren hat. Insbesondere die Neubebauung im Bereich des Westhafens mit innovativen Bau- und Wohnformen hat eine deutliche Aufwertung des Viertels und Einwohnerzuwächse ausgelöst.

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil ist insgesamt sehr gering und auf eine ausschnittsweise Nahversorgung beschränkt. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes im Bereich Speicherstraße ist innerhalb des abgegrenzten Versorgungszentrums in jüngster Zeit eine Verbesserung der Grundversorgung erreicht worden.

Insgesamt ist im Stadtteil Gutleutviertel seit Januar 2002 ein Rückgang um 10 Betriebe (ca. 26 %) und ca. 310 m² Verkaufsfläche (ca. 11 %) festzustellen. Dabei haben 14 Betriebe ihre Geschäftstätigkeit aufgegeben, während 4 Neuansiedlungen zu einer Festigung der Nahversorgungssituation beitragen.

Dem gutachterlich abgegrenzten Versorgungszentrum Gutleutviertel sind derzeit ca. 90 % der Betriebe, ca. 96 % der Verkaufsfläche und ca. 95 % des Umsatzes zugeordnet. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinstrukturierte Betriebe (Betriebsgröße im Durchschnitt ca. 90 m² je Betrieb). In Streulagen befinden sich nur einzelne, kleinere Betriebe.

Die Angebotsstruktur im Versorgungszentrum wird durch die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel geprägt. Insgesamt ist nur eine geringe Einzelhandelsausstattung und Angebotsvielfalt mit Schwerpunkt bei der lebensmittelbezogenen Nahversorgung festzustellen, die nach der Ansiedlung des Lebensmittel-SB-Marktes den Ausstattungsmerkmalen eines C-Zentrums entspricht.

Einzelhandelsausstattung Sortiment/Warengruppe	Stadtteil			Versorgungszentrum		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	21	1.820	7,7	18	1.710	7,3
Gesundheit, Körperpflege	1	40	1,0	1	40	1,0
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-	-	-
Bücher, Papier-, Büro-, Schreib- und Spielwaren	-	-	-	-	-	-
Bekleidung, Schuhe, Sport	1	40	0,1	1	40	0,1
Elektrowaren	1	20	0,1	1	20	0,1
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	3	380	0,3	3	380	0,3
Foto, Optik, Schmuck	-	-	-	-	-	-
Sonstiger Einzelhandel	2	150	0,5	2	150	0,5
Konsumgüter	8	630	2,0	8	630	2,0
Einzelhandelswaren gesamt	29	2.450	9,7	26	2.340	9,3

Tabelle 1: Die Einzelhandelsausstattung im Stadtteil und im Versorgungszentrum Gutleutviertel

Quelle: GMA-Bestandserhebung, September 2005

Insgesamt erscheint die Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Gutleutviertel aufgrund der Angebotsstruktur, des Angebotsniveaus und der hohen Fluktuation als nicht gefestigt.

1.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Vor dem Hintergrund der stadtteilspezifischen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen beschränkt sich das Einzugsgebiet des Versorgungszentrums auf die Wohnbevölkerung des Stadtteils. Aufgrund der Arbeitsplatzbedeutung werden darüber hinaus „Streuumsätze“ mit Verbrauchern getätigt, die nicht im Stadtteil wohnhaft sind und nach gutachterlicher Einschätzung ca. 30 % des stadtteilbezogenen Einzelhandelsumsatzes ausmachen.

Das einzelhandelsbezogene Kaufkraftpotenzial beläuft sich derzeit auf ca. 28,2 Mio. € und wird bis zum Jahre 2015 aufgrund des zu erwartenden Einwohnerwachstums (ca. + 34 %) ¹ infolge der Wohnbautätigkeit im Stadtteil auf voraussichtlich ca. 39,0 Mio. € ansteigen.

Sortiment/Warengruppe	Jahr	2004 (5.351 Einwohner) in Mio. €	2015 (7.183 Einwohner) in Mio. €
Lebensmittel, Getränke		7,5	10,4
Brot- und Backwaren		0,9	1,2
Fleisch- und Wurstwaren		1,0	1,4
Nahrungs- und Genussmittel		9,4	13,0
Drogerie-, Parfümeriewaren		1,1	1,5
Apotheken-, Sanitätswaren		2,3	3,1
Gesundheit, Körperpflege		3,4	4,6
Blumen, Pflanzen		0,4	0,6
zoologischer Bedarf		0,2	0,3
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		0,6	0,9
Bücher, Zeitschriften		0,6	0,8
Papier-, Büro-, Schreibwaren		0,6	0,8
Spielwaren		0,3	0,4
Bücher, PBS, Spielwaren		1,5	2,0
Damenbekleidung		1,2	1,6
Herrenbekleidung		0,6	0,8
Kinderbekleidung		0,1	0,2
Wäsche, Kurzwaren		0,7	0,9
Schuhe		0,7	1,0
Lederwaren		0,1	0,2
Sportartikel		0,4	0,5
Bekleidung, Schuhe, Sport		3,8	5,2
Elektrogroßgeräte		0,5	0,7
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		0,3	0,3
Unterhaltungselektronik		0,6	0,9
Ton-, Bildträger		0,3	0,5
Computer, Telekommunikation		0,6	0,8
Elektrowaren		2,3	3,2
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel		0,5	0,8
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		1,7	2,3
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke		0,8	1,1
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen		0,5	0,7
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf		3,5	4,9
Foto		0,2	0,3
Optik		0,3	0,4
Uhren, Schmuck		0,3	0,4
Foto, Optik, Schmuck		0,8	1,1
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		1,6	2,2
Autozubehör		0,6	0,9
Sportgeräte		0,3	0,4
sonstige Einzelhandelswaren		0,4	0,6
Sonstiger Einzelhandel		2,9	4,1
Konsumgüter		18,8	26,0
Einzelhandelswaren gesamt		28,2	39,0

Tabelle 2: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten im Stadtteil Gutleutviertel in den Jahren 2004 und 2015

Quelle: GMA-Berechnungen unter Beachtung des regionalen Kaufkraftkoeffizienten (102,8), sortimentspezifischer Einkommenselastizitäten und Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2004 bzw. Einwohnerschätzung der Stadt Frankfurt für das Jahr 2015 und einzelhandelsbezogene Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 5.196 € (2004) bzw. 5.351 € (2015)

¹ Nach städtischen Angaben wird die Wohnbevölkerung um 1.832 Einwohner auf 7.183 Einwohner im Jahr 2015 ansteigen.

1.3 Nachfrageverhalten

Nach den Ergebnissen der im Jahre 2002 durchgeführten Bürgerbefragung nimmt die Stadtteilbevölkerung insbesondere das Einzelhandelsangebot des Gutleutviertels im kurzfristigen Bedarf (vor allem Lebensmittel und Blumen/Pflanzen) in Anspruch, während der Einkauf im mittel- und langfristigen Segment im Wesentlichen auf die benachbarte Frankfurter Innenstadt ausgerichtet ist.¹ Im Vergleich zu anderen

Frankfurter Stadtteilen ist die Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung auf das Gutleutviertel sehr gering. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Befragung der Lebensmittel-SB-Markt noch nicht am Standort Speicherstraße ansässig war, so dass aktuell eine höhere Einkaufsorientierung bei kurzfristigen Artikeln (insbesondere bei Lebensmitteln) zu unterstellen ist.

Im Meinungsbild der Bevölkerung zeigt der Einzelhandelsstandort Gutleutviertel ein ausgeprägtes Negativimage auf. Abgesehen von der Bedienungsfreundlichkeit und dem Service überwiegen bei allen Faktoren die Negativbewertungen deutlich, so dass eine grundlegende Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Gutleutviertel notwendig erscheint.

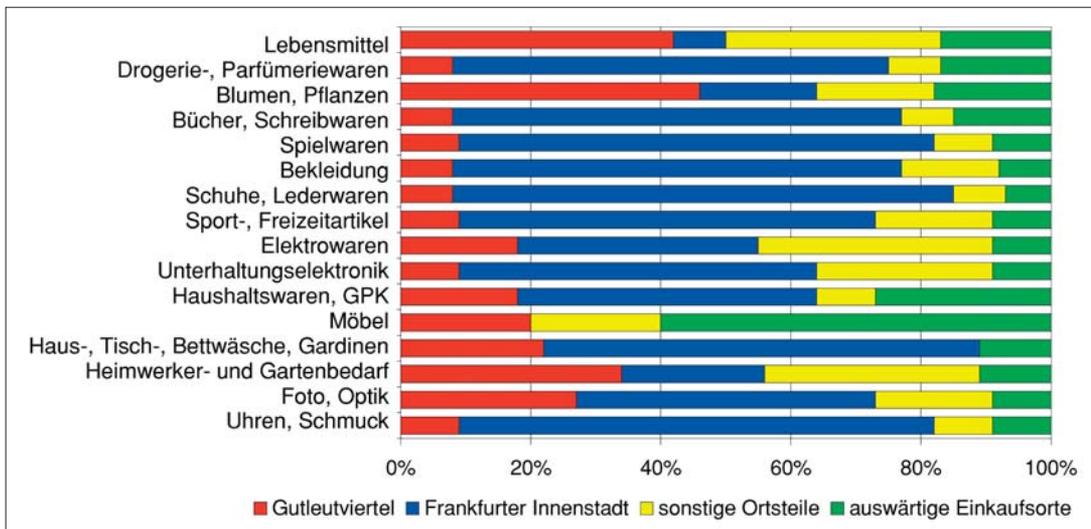


Abb. 2: Einkaufsorientierung der Bürger mit Wohnort im Gutleutviertel

Quelle: GMA-Bürgerbefragung, Februar 2002, in % der Befragten mit Angaben

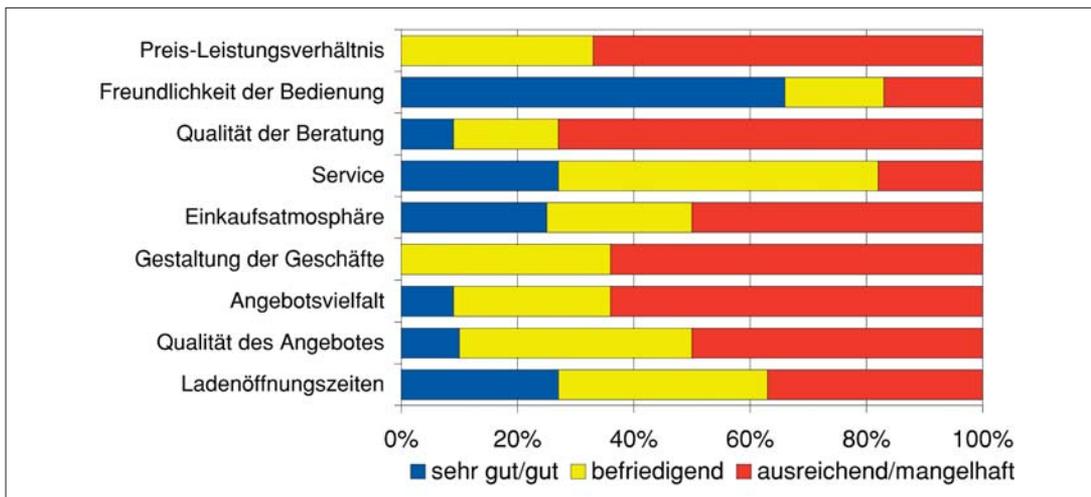


Abb. 3: Bewertung des Einzelhandelsimages im Gutleutviertel

Quelle: GMA-Bürgerbefragung Februar 2002, in % der Befragten mit Angaben, Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft

¹ Im Rahmen der gesamtstädtischen Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten im Jahre 2002 haben sich nur 13 Bürger mit Wohnort im Gutleutviertel beteiligt, so dass die Stadtteilbezogenen Ergebnisse nur als Trendaussagen zu werten sind.

1.4 Kaufkraftbewegungen

Die Kaufkraftbindung im Stadtteil Gutleutviertel beläuft sich insgesamt auf ca. 24 % der vorhandenen Kaufkraft der Wohnbevölkerung im Stadtteil. Eine relativ hohe Versorgungsbedeutung ist im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 50 % Kaufkraftbindung) festzustellen, während ein starker Kaufkraftabfluss insbesondere bei Bekleidung, Schuhen, Sport, Elektrowaren, Hausrat, Möbeln, Einrichtungen sowie sonstigen Einzelhandelsgütern gegeben ist. Im Rahmen des Kaufkraftzuflusses aus anderen Stadtteilen/Städten werden ca. 30 % des Umsatzes erzielt.

1.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung

Mit der Ansiedlung des MiniMal Lebensmittel-SB-Marktes wurde in den letzten Jahren die Grundversorgung deutlich verbessert. Vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation, des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials und der Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums sind Ergänzungen der Versorgungsstruktur im nahversorgungsrelevanten Angebot (Lebensmittel, Drogerie-/Parfümeriewaren und Blumen/Pflanzen) mit vorwiegend kleinen und mittleren Betriebseinheiten zu empfehlen. Für zusätzliche großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten

Angeboten fehlen hingegen - auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungszunahme - die ökonomischen und strukturellen Voraussetzungen. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzbedeutung ist dabei auch auf die Ansprüche der Beschäftigten an eine Versorgung in Arbeitsplatznähe abzustellen. Dies gilt gleichermaßen für Marketingaspekte und für die Ausgestaltung des Angebotes (u.a. Mittagssnacks, Ladenöffnungszeiten).

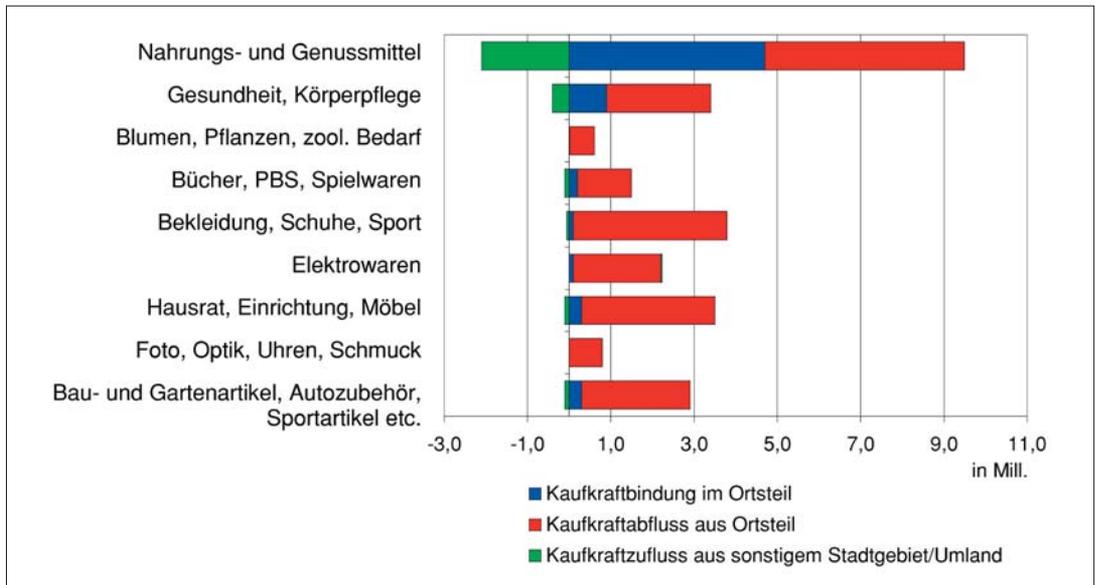


Abb. 4: Kaufkraftbewegungen im Stadtteil Gutleutviertel
Quelle: GMA-Berechnungen

1.6 Städtebauliche Bewertung

Das Versorgungszentrum Gutleutviertel befindet sich am nördlichen Mainufer in südwestlicher Zuordnung zur Frankfurter Innenstadt, dessen innerstädtisches Versorgungszentrum nach gutachterlicher Einschätzung im Bereich der Taunusanlage begrenzt wird. Aufgrund der räumlichen Entfernung zur Frankfurter Innenstadt findet zwischen dem Versorgungszentrum der Innenstadt und dem Gutleutviertel kein nennenswerter Leistungsaustausch im Rahmen fußläufiger Verbundeinkäufe statt. Der dem Stadtteil nächst benachbarte, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich bildet das Versorgungszentrum „Hauptbahnhof“, das in der zentrenhierarchischen Gliederung der Frankfurter Versorgungszentren die Position eines C-Zentrums einnimmt und ausstattungsbezogen eine höhere Versorgungsbedeutung als das Stadtteilzentrum Gutleutviertel aufweist.

Bei dem städtebaulich integrierten Versorgungszentrum Gutleutviertel handelt es sich um einen geschichtlich gewachsenen Geschäftsbereich, der im Wesentlichen die Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung übernimmt. Die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Besonderheiten sind darin begründet, dass lediglich im Straßendreieck Karlsruher Straße/ Mannheimer Straße/Baseler Straße ein nahezu geschlossener Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz standortprägend ist, wohingegen in den übrigen Bereichen des Stadtteils ein lückenhafter straßenachsenbezogener Betriebsbesatz entlang der Gutleutstraße vorhanden ist. Unter gewerbeplanerischen Aspekten ist kein eindeutiger Nutzungsschwerpunkt unter Einbeziehung eines großflächigen Magnetbetriebes vorhanden.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Rahmenbedingungen des Versorgungszentrums ist anzumerken, dass die Gutleutstraße eine stark frequentierte Verkehrsstraße darstellt, die eine wichtige Ost-West-Verkehrsachse zwischen dem Bahnhofsbereich und der Bundesautobahn A 5 mit der Anschluss-Stelle „Frankfurt am Main-Westhafen“ bildet. Aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz der Gutleutstraße können die im Versorgungszentrum ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Streuumsätze auswärtiger Pkw-Kunden erzielen.

Die Standortgliederung des Versorgungszentrums Gutleutstraße ist wie folgt zu charakterisieren:¹

- Der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz konzentriert sich im Wesentlichen auf einen Bereich, der im Nordosten durch den Hauptbahnhof, im Osten durch die Baseler Straße, im Süden durch die Speicherstraße, im Westen durch die Zanderstraße/Hardenbergstraße und im Norden durch die Mannheimer Straße begrenzt wird.
- Der Betriebs- und Verkaufsflächenbestand sowie die Umsatztätigkeit des örtlichen Einzelhandels wiesen das Zentrum bisher als untergeordnete Geschäftslage für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs aus (D-Zentrum der Zentrenhierarchie), das vorrangig der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Stadtteils diene. Durch die Ergänzung der Angebotsstruktur ist nunmehr die Ausstattung eines C-Zentrums gegeben.
- Die durchschnittliche Betriebsgröße von ca. 90 m² und der durchschnittliche Umsatz von ca. 0,358 Mio. € lassen eine kleinbetriebliche Einzelhandelsstruktur erkennen.²

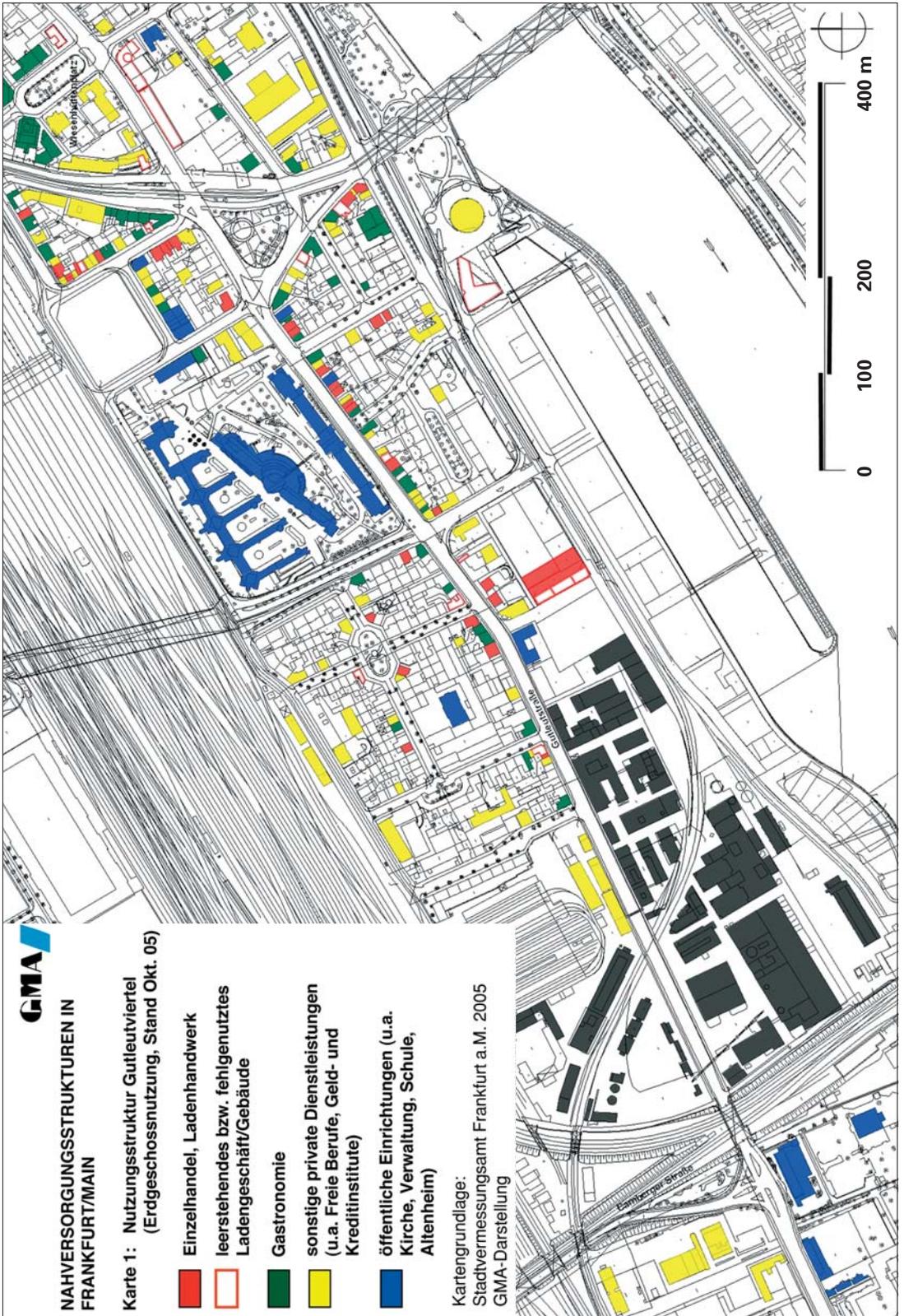
• Innerhalb des Versorgungszentrums ist lediglich der am Standort Speicherstraße/ Zanderstraße ansässige Minimal Lebensmittel-Supermarkt als großflächiger Betrieb ansässig. Aufgrund der Randlage des Betriebs und eines lückenhaften Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Einmündungsbereich Gutleutstraße/Zanderstraße kann der SB-Markt seine Magnetwirkung auf benachbarte Einzelhandelsbetriebe nicht voll entfalten.

• Die Standortgliederung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums zeigt eine heterogene Besitzstruktur auf. Während im Quartier Karlsruher Straße/Mannheimer Straße/ Baseler Straße ein nahezu geschlossener Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz der Block-Randbebauung standortprägend ist, bestimmt in den übrigen Bereichen des Versorgungszentrums eine bandartige, lückenhafte Besitzstruktur den Geschäftsbereich. In den an die Gutleutstraße angrenzenden Seitenstraßen ist nur eine geringe Verästelung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes in Form von Streulagen festzustellen, ohne dass ein „Kundenrundlauf“ ermöglicht wird.

• Die fußläufigen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Geschäftsstandorten des Versorgungszentrums werden dadurch erschwert, dass sich der Geschäftsbesatz entlang der West-Ost-Achse der Gutleutstraße in einer Länge von ca. 800 m erstreckt, so dass die für ein Stadtteilzentrum anzusetzende zumutbare Fußwegentfernung von ca. 350 m erheblich überschritten wird. In diesem Zusammenhang ist auf die Zäsur des Geschäftsbesatzes in Höhe des Behördenzentrums zu verweisen.

1 vgl. Karte 1: Nutzungsstruktur Gutleutviertel

2 Im Vergleich: In der Frankfurter Innenstadt entfallen auf jeden Betrieb im Durchschnitt ca. 252 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von ca. 1,290 Mio. €.



**NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN IN
FRANKFURT/MAIN**

**Karte 1: Nutzungsstruktur Gutleutviertel
(Erdgeschossnutzung, Stand Okt. 05)**

- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- leerstehendes bzw. fehlgenutztes Ladengeschäft/Gebäude
- Gastronomie
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)

Kartengrundlage:
Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M. 2005
GMA-Darstellung

- Der Geschäftsbereich weist eine Durchmischung von Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen, gastronomischen und öffentlichen Einrichtungen auf, so dass die für ein multifunktionales Versorgungszentrum typische Nutzungsvielfalt vorliegt.
- Das Angebot öffentlicher Infrastruktureinrichtungen umfasst im Wesentlichen das Behördenzentrum, das Staatliche Schulamt, Bürgerhaus, Gewerbeförderungsanstalt, Zolltechnisches Prüfungs- und Lehramt sowie ein kirchliches Gemeindezentrum.
- Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Versorgungszentrums werden durch die dominierende Verkehrsfunktion der Gutleutstraße bestimmt. Verkehrsberuhigende Ausbauelemente fehlen hier ebenso wie anspruchsvollere Gestaltungselemente der Gehwegflächen. Demgegenüber wurden einzelne Seitenstraßen als Tempo-30-km/h-Bereiche verkehrsberuhigt umgestaltet, wie z.B. Hardenbergstraße, Heidelberger Straße und Werftstraße.
- Die Verkehrserschließung des Versorgungszentrums wird sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV im Wesentlichen durch die Gutleutstraße hergestellt. Insbesondere die Buslinie 37 mit der Streckenführung Gutleutstraße/Heilbronner Straße/Mannheimer Straße/Hauptbahnhof als West-Ost-Verbindung sowie die Buslinie 46 Stuttgarter Straße/Hauptbahnhof in Nord-Süd-Richtung bieten eine zentrumsnahe Erschließung des Stadtteilzentrums.

- Für den ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten auf Straßenrandstreifen bzw. in Seitenstraßen der Gutleutstraße. Für Radbenutzer stehen auf der Gutleutstraße kombinierte Fuß-/Radwege zur Verfügung.
- Das städtebauliche Erscheinungsbild des Versorgungszentrums weist entsprechend der Stadtbaugeschichte unterschiedliche Merkmale auf. Während die südwestliche Flanke des Stadtteils durch ein großflächiges Industrieareal geprägt wird, dominieren in den übrigen Bereichen drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Bauepochen. Als stadtbildprägendes Gebäude fungiert das straßenflankierende, in seiner historischen Fassade erhaltene Hauptgebäude des Behördenzentrums, das als Orientierungs- und Identifikationsmerkmal des Stadtteils zu bewerten ist.
- Das bauliche und werbliche Erscheinungsbild der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ist bis auf wenige Ausnahmen der jüngsten Baugeschichte als wenig ansprechend und als modernisierungsbedürftig einzuschätzen.
- Im Rahmen der Bestandserhebung (Stand: Oktober 2005) wurden im abgegrenzten Versorgungszentrum insgesamt 8 Leerstände ermittelt. Bezogen auf die zurzeit insgesamt 26 genutzten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe errechnet sich eine Leerstandsquote von ca. 31 %, die erheblich über dem Durchschnitt vergleichbarer Geschäftsbereiche liegt.¹ Die vergleichsweise hohe Zahl der Leerstände ist nach gutachterlicher Einschätzung im Wesentlichen auf die unzureichende räumliche Konzentration des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes sowie auf das Fehlen zusätzlicher frequenzstarker Großbetriebe des Einzelhandels zurückzuführen.

1.7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausstattungskennziffern des Stadtteilzentrums und der zur Verfügung stehenden Einwohner- und Kaufkraftpotenziale des Stadtteils wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main (GMA -Teilbericht 2003) zur Ergänzung der Nahrungs- und Genussmittelausstattung des Stadtteils innerhalb des Versorgungszentrums eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² empfohlen.

Zwischenzeitlich wurde der MiniMal Lebensmittel-Supermarkt am Standort Speicherstraße angesiedelt, so dass rein rechnerisch der vorgeschlagene Ergänzungsbedarf gedeckt ist. Der Geschäftsbereich verfügt nunmehr über eine Einzelhandelsausstattung, die den Ausstattungsmerkmalen eines Versorgungszentrums der Kategorie C entspricht. Es handelt sich demnach um ein städtebaulich integriertes Versorgungszentrum im stadträumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Stadtteil Gutleutviertel mit dem Schwerpunkt bei Angeboten des täglichen Bedarfs, die durch ausgewählte mittel- und langfristige Bedarfsgüter ergänzt werden.

¹ Nach GMA-Recherchen beträgt die durchschnittliche Leerstandsquote „gesunder“ städtebaulich integrierter Versorgungszentren etwa 5 - 10 %.



südwestlicher Ausläufer des Versorgungszentrums Gutleutviertel in Höhe der Heidelberger Straße



unzureichende Betriebsgröße eines Lebensmittel-Nahversorgers an der Schleusenstraße



nicht standortangemessene Nutzung des Platzes Pforzheimer Straße/Mannheimer Straße

Zur Sicherung und Ergänzung der Einzelhandelsstruktur des Versorgungszentrums Gutleutviertel werden folgende Vorschläge unterbreitet:¹

- Für die Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur wird eine räumliche Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf den bereits gegenwärtig entwickelten Geschäfts- und Dienstleistungsbereich entlang der Gutleutstraße zwischen Zanderstraße im Westen, Baseler Platz im Osten und Speicherstraße im Süden, einschließlich des Bereichs zwischen Baseler Platz und Hauptbahnhof, vorgeschlagen.
- Als vorrangiges Ziel der Zentrenentwicklung sollte eine Verdichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes weiter verfolgt werden, um in einem fußläufig erlebbaren Bereich des Versorgungszentrums eine größere Angebotsvielfalt zu schaffen.
- Als mögliche Entwicklungsbereiche für eine flächenmäßige Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes kommen die westliche Flanke der Zanderstraße sowie der Parkplatz zwischen Stuttgarter Straße und Karlsruher Straße in Betracht. Der letztgenannte Standort wird gegenwärtig teilweise als Sammelplatz von Autovermietern und von Bahnkunden genutzt, so dass keine

standortangemessene Platznutzung vorliegt. Im Falle einer großflächigen Einzelhandelsnutzung und einer anspruchsvollen, mehrgeschossigen Bebauung, könnte ein Entwicklungsimpuls zur Stärkung des Versorgungszentrums gesetzt werden. Nach dem Gesamtverkehrsplan der Stadt Frankfurt am Main soll auf dem Platz ein Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) ausgebaut werden. Flächen für großflächigen Einzelhandel könnten demnach bei einer Platzüberbauung nur in den Obergeschossen realisiert werden.

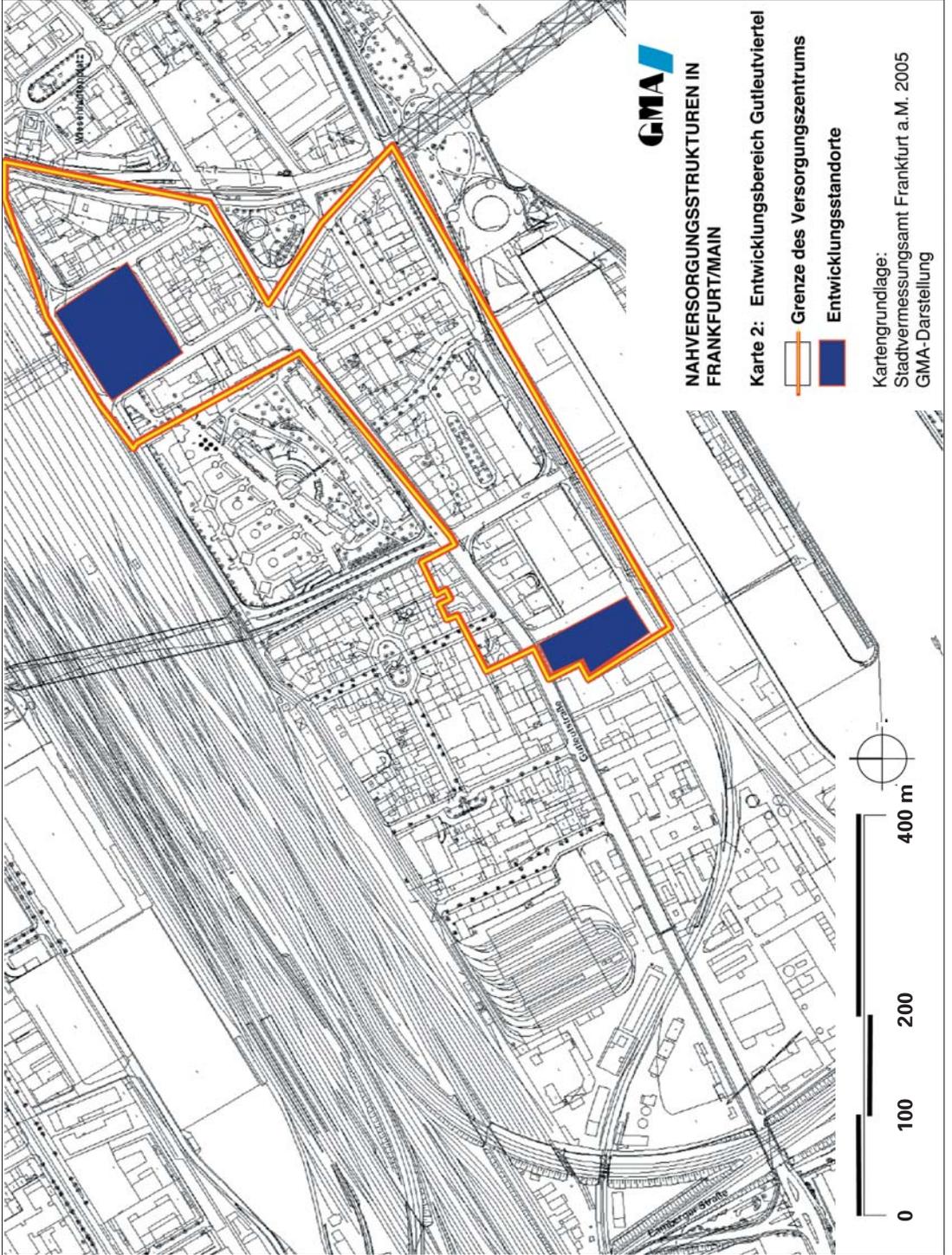
- Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Baustruktur und der kleinteiligen Flächenparzellierung entlang der Gutleutstraße ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten, dass die bestehende Geschäftsstruktur beidseits der Hauptverkehrsstraße wesentlich erweitert werden kann.
- Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes zeichnen sich zwar mit der Wohnbautätigkeit entlang des Westhafens verbesserte Rahmenbedingungen ab, gleichwohl wäre es aus gewerbeplanerischer Sicht wünschenswert, auch im Bereich Stuttgarter Straße/Karlsruher Straße einen leistungsfähigen Lebensmittelanbieter als Frequenzbringer zu platzieren.

- Zur Verbesserung der Stadtbild- und Aufenthaltsqualität erscheint es wünschenswert, die Straßenraumgestaltung der Gutleutstraße aufzuwerten. Hierzu wird empfohlen, eine anspruchsvollere Gestaltung der Bürgersteigflächen unter Einbeziehung von Parktaschen, Bäumen, attraktiven Pflastermaterialien und Straßenleuchten vorzunehmen. Der Gesamtverkehrsplan sieht einen Ersatz der Buslinie 37 durch eine Straßenbahnlinie vor.

- Im privatwirtschaftlichen Bereich werden Verbesserungen im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Wohn-/Geschäftshäuser in punkto Fassaden, Ladenfronten und Ladenbaugestaltung zur Diskussion gestellt.

- Im Rahmen eines abgestimmten Marketingkonzeptes für die Frankfurter Stadtteilzentren wird eine Ausschilde- rung des Stadtteilzentrums vorgeschlagen. Im Zusammenhang mit ähnlichen Problemstellungen in anderen Versorgungszentren der Stadt Frankfurt am Main sollte ein abgestimmtes Logo für die Einzelhandelsschwerpunkte entwickelt und in das Verkehrssystem integriert werden.

1 vgl. Karte 2: Entwicklungsbereich Gutleutviertel



2. VERSORGUNGSSTRUKTUREN IM STADTEIL UNTERLIEDERBACH

2.1 Angebotsstruktur

Der Stadtteil Unterliederbach stellt mit dem benachbarten Stadtteil Höchst eine siedlungsstrukturelle Einheit dar. Der Siedlungsbereich von Unterliederbach erstreckt sich von der Bahntrasse im Süden bis zur Stadtgrenze im Norden. Im Osten grenzt der Stadtteil Sossenheim an. Im Westen bildet der Stadtteil Zeilsheim eine eigenständige siedlungsstrukturelle Einheit. Der Stadtteil wurde in seiner Entwicklung durch den Hauptarbeitgeber, das Farbenwerk Hoechst, geprägt. Mit der Jahrhunderthalle, der Ballsporthalle und dem Silobad verfügt der in einer westlichen Randlage des Stadtgebietes gelegene Stadtteil über gesamtstädtisch bedeutsame Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Aufgrund der Nähe zu dem im Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main als B-Zentrum ausgewiesenen Bezirkszentrum Höchst im Süden und zum Main-Taunus-Zentrum in der Nachbarkommune Sulzbach beschränken sich die Angebotsstrukturen im Stadtteil Unterliederbach im Wesentlichen auf Nahversorgungseinrichtungen sowie auf wenige, zum Teil hoch spezialisierte Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs. Der großflächige Einzelhandel, der je nach Standortlage Magnetfunktionen für benachbarte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe übernehmen kann, ist im Stadtteil mit zwei Lebensmittel-SB-Märkten vertreten. Von diesen Betrieben ist jedoch nur einer im Hauptgeschäftsbereich an der Königsteiner Straße ansässig.

Im Zeitvergleich mit der Einzelhandelsausstattung 2002 ist für den Stadtteil per Saldo ein Rückgang um 2 Betriebe (ca. 4 %) und ca. 1.710 m² Verkaufsfläche (ca. 18 %) festzustellen. Insbesondere das abgegrenzte Versorgungszentrum ist dabei von dem Flächenverlust betroffen.

Dem städtebaulich integrierten Versorgungszentrum Unterliederbach sind derzeit ca. 67 % der Betriebe, ca. 63 % der Verkaufsfläche und ca. 64 % des Umsatzes zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine funktionsfähige Mischung zwischen kleineren, mittleren und großflächigen Betriebseinheiten. Der Angebotsschwerpunkt des Versorgungszentrums liegt im kurzfristigen Bedarf. Im Rahmen der Zentrenhierarchie der Stadt Frankfurt entspricht die quantitative und sortimentsbezogene Ausstattung den Anforderungen an ein C-Zentrum, das umfassende Nahversorgungsfunktionen für die Stadtbevölkerung sicherstellen soll.

Einzelhandelsausstattung Sortiment/Warengruppe	Stadtteil			Versorgungszentrum		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	21	5.780	26,1	11	3.420	14,6
Gesundheit, Körperpflege	4	610	3,3	4	610	3,3
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	270	0,4	1	20	0,1
Bücher, Papier-, Büro-, Schreib- und Spielwaren	1	250	2,5	1	250	2,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	2	130	0,3	2	130	0,3
Elektrowaren	2	110	0,3	2	110	0,3
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	5	460	0,8	3	250	0,3
Foto, Optik, Schmuck	2	60	0,4	2	60	0,4
Sonstiger Einzelhandel	4	170	0,3	3	110	0,1
Konsumgüter	22	2.060	8,3	18	1.540	7,3
Einzelhandelswaren gesamt	43	7.840	34,4	29	4.960	21,9

Tabelle 3: Die Einzelhandelsausstattung im Stadtteil und im Versorgungszentrum Unterliederbach

Quelle: GMA-Bestandserhebung, September 2005

2.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Vor dem Hintergrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen bezieht sich das Einzugsgebiet in erster Linie auf die Wohnbevölkerung des Stadtteils Unterliederbach. Darüber hinaus sind Einkaufsverflechtungen mit den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen von Höchst und Sossenheim zu unterstellen.

Das einzelhandelsbezogene Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Stadtteil Unterliederbach beläuft sich derzeit auf ca. 71,8 Mio. € und wird bis zum Jahre 2015 aufgrund des zu erwartenden, geringen Einwohnerwachstums im Stadtteil (ca. + 2 %) auf voraussichtlich ca. 75,7 Mio. € ansteigen.

Sortiment/Warengruppe	Jahr	2004 (5.351 Einwohner) in Mio. €	2015 (7.183 Einwohner) in Mio. €
Lebensmittel, Getränke		19,2	20,2
Brot- und Backwaren		2,3	2,4
Fleisch- und Wurstwaren		2,6	2,7
Nahrungs- und Genussmittel		24,1	25,3
Drogerie-, Parfümeriewaren		2,8	2,9
Apotheken-, Sanitätswaren		5,8	6,0
Gesundheit, Körperpflege		8,6	8,9
Blumen, Pflanzen		1,1	1,1
zoologischer Bedarf		0,5	0,5
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		1,6	1,6
Bücher, Zeitschriften		1,5	1,5
Papier-, Büro-, Schreibwaren		1,6	1,6
Spielwaren		0,7	0,8
Bücher, PBS, Spielwaren		3,8	3,9
Damenbekleidung		3,0	3,2
Herrnenbekleidung		1,4	1,8
Kinderbekleidung		0,4	0,4
Wäsche, Kurzwaren		1,7	1,8
Schuhe		1,8	1,8
Lederwaren		0,3	0,4
Sportartikel		1,0	1,1
Bekleidung, Schuhe, Sport		9,6	10,2
Elektrogroßgeräte		1,3	1,3
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		0,6	0,7
Unterhaltungselektronik		1,6	1,7
Ton-, Bildträger		0,8	0,9
Computer, Telekommunikation		1,5	1,6
Elektrowaren		5,8	6,2
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel		1,4	1,5
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		4,2	4,6
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke		2,0	2,1
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen		1,3	1,4
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf		8,9	9,6
Foto		0,5	0,5
Optik		0,6	0,7
Uhren, Schmuck		0,8	0,8
Foto, Optik, Schmuck		1,9	2,0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		4,0	4,3
Autozubehör		1,7	1,8
Sportgeräte		0,8	0,8
sonstige Einzelhandelswaren		1,4	1,1
Sonstiger Einzelhandel		7,5	8,0
Konsumgüter		47,7	50,4
Einzelhandelswaren gesamt		71,8	75,7

Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten im Stadtteil Unterliederbach in den Jahren 2004 und 2015

Quelle: GMA-Berechnungen unter Beachtung des regionalen Kaufkraftkoeffizienten (102,8), sortimentspezifischer Einkommenselastizitäten und Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2004 bzw. Einwohnerschätzung der Stadt Frankfurt für das Jahr 2015 und einzelhandelsbezogene Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 5.196 € (2004) bzw. 5.351 € (2015)

2.3 Nachfrageverhalten

Die Einkaufsorientierung der Stadtteilbevölkerung auf das Angebot in Unterliederbach ist bei Nahrungs- und Genussmitteln sehr hoch, dagegen sind die Bevorzugungswerte für Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Blumen, Pflanzen (jeweils kurzfristiger Bedarf) deutlich geringer. Im mittel- und langfristigen Angebot spiegelt sich das

ausschnittweise Angebot in den Einkaufspräferenzen wieder. Als wichtigste Wettbewerbsstandorte werden die Frankfurter Innenstadt und das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach aufgesucht, während Höchst und andere Frankfurter Stadtteile nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in Unterliederbach übernehmen.¹

Der Einkaufsstandort Unterliederbach zeigt ein ausgeglichenes Einzelhandelsimage auf. Überwiegend positiv werden das Preis-Leistungsverhältnis, die Bedienungsfreundlichkeit und die Angebotsqualität bewertet, dagegen ist aus den Befragungsergebnissen Handlungsbedarf des örtlichen Einzelhandels zur Verbesserung der Angebotsvielfalt, Einkaufsatmosphäre und Geschäftsgestaltung abzulesen.

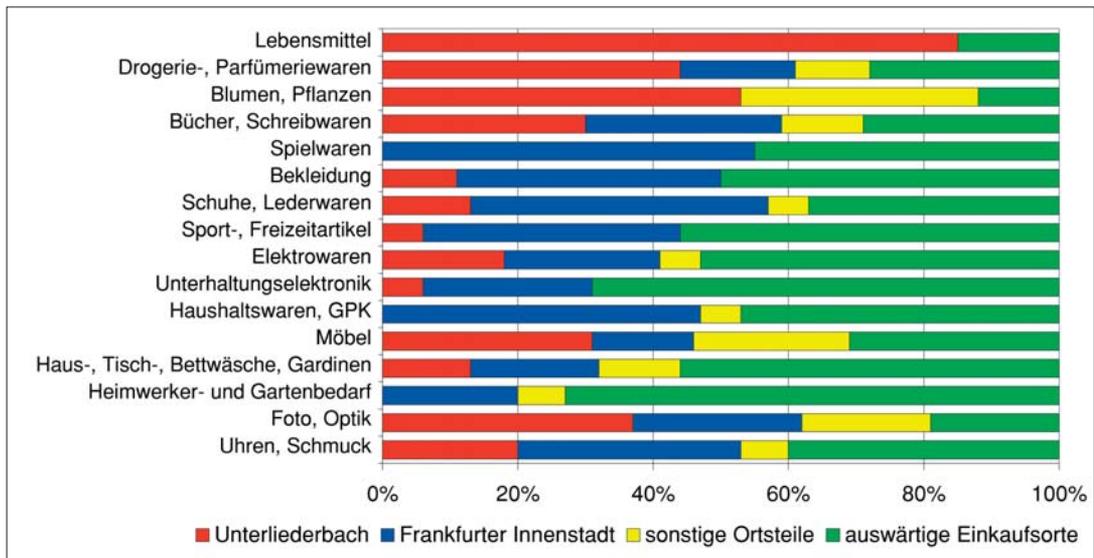


Abb. 5: Einkaufsorientierung der Bürger mit Wohnort in Unterliederbach

Quelle: GMA-Bürgerbefragung, Februar 2002, in % der Befragten mit Angaben

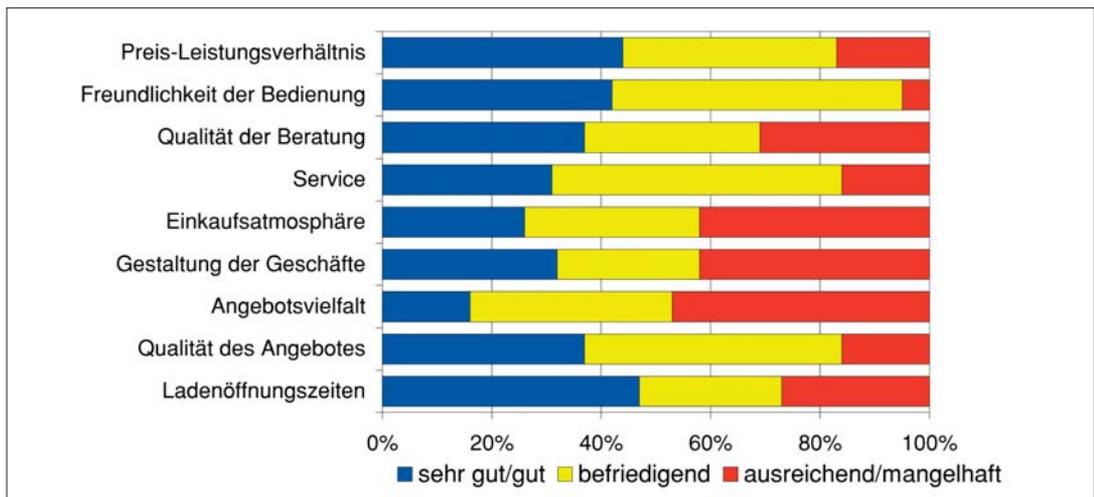


Abb. 6: Bewertung des Einzelhandelsimages im Stadtteil Unterliederbach

Quelle: GMA-Bürgerbefragung Februar 2002, in % der Befragten mit Angaben, Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft

¹ Im Rahmen der gesamtstädtischen Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten im Jahre 2002 haben sich nur 20 Bürger mit Wohnort im Stadtteil Unterliederbach beteiligt, so dass die Stadtteilbezogenen Ergebnisse nur als Trendausagen zu werten sind.

2.4 Kaufkraftbewegungen

Die Kaufkraftbindung im Stadtteil Unterliederbach beläuft sich insgesamt auf ca. 36 % des bei der Wohnbevölkerung vorhandenen Kaufkraftpotenzials. Mit deutlichem Abstand ist die höchste Kaufkraftbindung bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 75 %) festzustellen. Bei den sonstigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (Gesundheit, Körperpflege sowie Bücher, Schreib- und Spielwaren) liegen die Bindungsquoten mit ca. 43 % bzw. ca. 33 % auf einem deutlich geringeren Niveau. Für die mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche ist in den Kaufkraftbewegungen nur eine geringe Versorgungsbedeutung abzulesen. Im Rahmen des Kaufkraftzuflusses aus anderen Stadtteilen/Städten werden ca. 26 % des Umsatzes – vorwiegend mit Nahrungs- und Genussmitteln – erzielt.

2.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung

Aufgrund des hohen Ausstattungsniveaus ist keine quantitative Ergänzung im Bereich des großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels notwendig. Gleichwohl sind aufgrund der Betriebsstruktur Veränderungen in den kommenden Jahren zu erwarten, die zu einer Konzentration des Lebensmittelangebotes auf wenige, größere Lebensmittel-SB-Märkte führen werden.

In Ergänzung zum SB-orientierten Lebensmittelangebot ist aus gutachterlicher Sicht eine Angebotsarrondierung im spezialisierten Lebensmittelangebot wünschenswert (u.a. Reformwaren, Spezialitäten, Käse, Fisch, Wein), um eine differenzierte Angebotsstruktur zu schaffen.

Im Rahmen der Komplettierung des Versorgungsangebotes bestehen darüber hinaus gute Ansiedlungschancen für ergänzende Betriebe der wohnungsnahen Versorgung (u.a. Drogerie- und Parfümeriewaren, Schreib- und Spielwaren, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Dekorationsartikel), während für das Angebot der zentrentypischen mittel- und langfristigen Sortimente aufgrund der Wettbewerbssituation des Ortsbezirkszentrums Höchst und des Main-Tanus-Zentrums nur begrenzte Ansiedlungspotenziale für spezialisierte Nischenbetriebe gegeben sind.

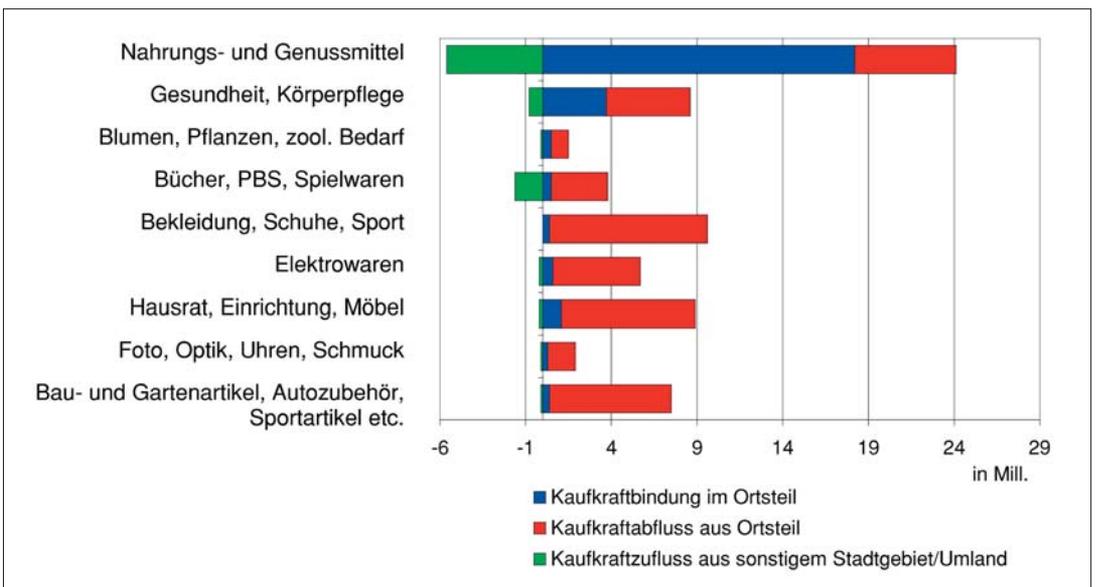


Abb. 7: Kaufkraftbewegungen im Stadtteil Unterliederbach

Quelle: GMA-Berechnungen

2.6 Städtebauliche Bewertung

Das Versorgungszentrum Unterliederbach befindet sich ca. 10 km östlich der Frankfurter Innenstadt und bildet einen gemeinsamen Siedlungsraum mit dem Stadtteil Höchst, dessen innerörtliches Versorgungszentrum ca. 600 m südlich benachbart ist.

Die städtebauliche Struktur des Versorgungszentrums Unterliederbach wird durch eine kleinteilige Flächenparzellierung und eine bandartige Ausprägung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes beidseits der Königsteiner Straße geprägt. Die Hauptverkehrsstraße fungiert zugleich als Haupterschließungsachse des Stadtteils mit einer wichtigen Zubringerfunktion zwischen der Bundesautobahn A 66 bzw. der B 8 Frankfurt-Königstein und dem Ortsbezirkszentrum Höchst.

Die Nutzungsstruktur des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums Unterliederbach ist wie folgt zu bewerten:¹

- In der Zentrenhierarchie der Stadt Frankfurt am Main übernimmt das Stadtteilzentrum Unterliederbach die Funktion eines C-Zentrums, das überwiegend auf die Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung ausgerichtet ist.
- Die durchschnittliche Betriebsgröße von ca. 171 m² Verkaufsfläche und der durchschnittliche Betriebsumsatz von ca. 0,755 Mio. € dokumentieren, dass kleinere und mittelgroße Betriebe die Einzelhandelsstruktur bestimmen.²
- Den kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ergänzen zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe an den Standorten Königsteiner Straße und Schmalkaldener Straße. Unter dem Aspekt der Größe des Versorgungszentrums ist eine vergleichsweise geringe Ausprägung des großflächigen Einzelhandels festzustellen, zumal nur der MiniMal Lebensmittel-Supermarkt an der Königsteiner Straße seine Frequenzwirkung an benachbarte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe abgeben kann.
- Die Standortgliederung des Versorgungszentrums wird durch eine bandartige, lückenhafte Besatzstruktur des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes entlang der Königsteiner Straße zwischen den Einmündungen Sossenheimer Weg im Nordwesten und Peter-Bied-Straße/Liebknechtstraße im Südosten geprägt. Eine Verästelung des Geschäftsbesatzes ist nur ansatzweise in der Wasgaustraße vorhanden, so dass die Königsteiner Straße als Hauptfunktionsachse des Stadtteilzentrums fungiert.
- Unter dem Aspekt der Nutzungsdichte der Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe ist im nördlichen Abschnitt der Königsteiner Straße eine stärkere Einzelhandelsprägung festzustellen, wohingegen im südlichen Abschnitt der MiniMal SB-Markt die Einzelhandelsstruktur dominiert.
- Das Versorgungszentrum weist eine der Ortsgröße angemessenen Nutzungsvielfalt des Einzelhandels und ergänzender öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen auf, so dass die Anforderungen an ein städtebaulich integriertes Versorgungszentrum mit Ausrichtung auf Angebote des täglichen Bedarfs, ergänzt um ausgewählte mittel- und langfristige Bedarfsgüter, gewahrt sind.
- In Ergänzung des Einzelhandels- und sonstigen privaten Dienstleistungsangebotes ist ein differenziertes Angebot öffentlicher Infrastruktureinrichtungen dem Stadtteil zugeordnet. Hierzu gehören u.a. die Städtischen Kliniken Frankfurt am Main-Höchst, das Bildungs- und Kulturzentrum, diverse schulische und sportliche Einrichtungen sowie kirchliche Gemeindezentren, so dass Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen bestehen.
- Die fußläufige Erlebbarkeit des Stadtteilzentrums ist mit einer Längenausdehnung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes zwischen Sossenheimer Straße und Peter-Bied-Straße/Liebknechtstraße von ca. 600 m als problematisch zu bewerten, zumal keine geschlossenen Ladenfronten zum Flanieren bzw. zum Einkaufserlebnis beitragen.
- Die verkehrlichen Rahmenbedingungen des Versorgungszentrums werden durch die hohe Verkehrsbelastung der Königsteiner Straße (L 3266) beeinträchtigt. Die zwischen den Einmündungen Sossenheimer Weg und Gerlachstraße in Südrichtung in umgekehrter Fahrtrichtung ausgewiesene Einbahnstraßenregelung der Gotenstraße verursacht eine erhebliche Beschleunigung des Verkehrsflusses. Ungeachtet der verkehrstechnischen Vorteile einer hohen Verkehrsaufnahmefähigkeit verursacht der Einbahnverkehr in der Königsteiner Straße erhebliche Gefährdungen der Passanten beim Überqueren des Straßenraumes, so dass für das städtebaulich integrierte Versorgungszentrum eine unbefriedigende Standort- und Verkehrsqualität festzustellen ist.
- Die Situation des ruhenden Verkehrs wird dadurch geprägt, dass die Königsteiner Straße zusätzlich zu den drei Fahrspuren Stellplätze auf den Fahrbahnrandstreifen aufweist. Größere Besucher-/Kundenparkplätze stehen lediglich auf einzelnen Privatgrundstücken zur Verfügung.
- Für Benutzer öffentlicher Nahverkehrsmittel besteht eine Anbindung des Versorgungszentrums durch die Buslinien 50, 59 und 802, so dass eine funktionsfähige Verkehrserschließung gegeben ist. Für Radfahrer bietet die Königsteiner Straße mit einem kombinierten Fuß-/Radweg zufrieden stellende Rahmenbedingungen.

1 vgl. Karte 3: Nutzungsstruktur Unterliederbach

2 Im Vergleich: In der Frankfurter Innenstadt entfallen auf jeden Betrieb im Durchschnitt ca. 252 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von ca. 1,290 Mio. €.

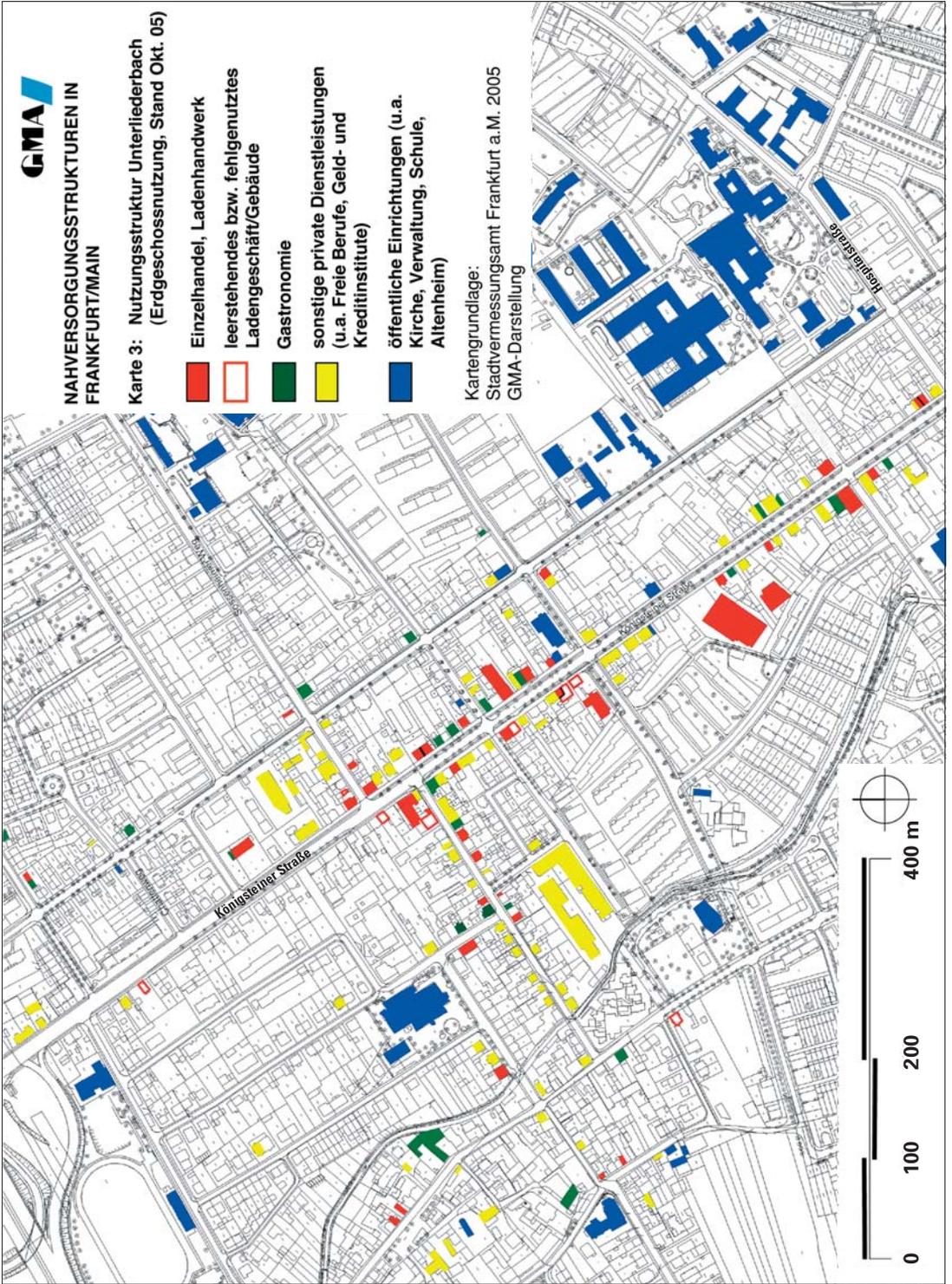


NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN IN FRANKFURT/MAIN

Karte 3: Nutzungsstruktur Unterliederbach
(Erdgeschossnutzung, Stand Okt. 05)

-  Einzelhandel, Ladenhandwerk
-  leerstehendes bzw. fehliggenutztes
Ladengeschäft/Gebäude
-  Gastronomie
-  sonstige private Dienstleistungen
(u.a. Freie Berufe, Geld- und
Kreditinstitute)
-  öffentliche Einrichtungen (u.a.
Kirche, Verwaltung, Schule,
Altenheim)

Kartengrundlage:
Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M. 2005
GMA-Darstellung



- Das städtebauliche Erscheinungsbild des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums wird durch eine nahezu geschlossene Straßenrandbebauung mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Wohn-/Geschäftshäusern bestimmt. Positive Gestaltungsmerkmale sind weder in der Baugestaltung der Wohn-/Geschäftshäuser noch im Ausbaustandard der Königsteiner Straße begründet. Abgesehen von der alleearartigen Baumbepflanzung beidseits des Straßenraumes sind keine gestalterischen und verkehrsberuhigenden Ausbauelemente zur Aufwertung des Geschäftsstandortes vorhanden.



Einbahnverkehr mit hoher Verkehrs- und Immissionsbelastung in der Königsteiner Straße.

- Das werbliche Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Versorgungszentrums wird teilweise durch überalterte Baustrukturen belastet. Modernisierungsbedarf besteht auch für einen Teil der Ladentfronten, Werbeanlagen und Schaufenster-/Ladenbaugestaltungen.



Lebensmittel-Supermarkt an der Südflanke des Versorgungszentrums mit wichtiger Nahversorgerfunktion

- Im Rahmen der gutachterlichen Bestandserhebung (Stand: Oktober 2005) wurden im abgegrenzten Versorgungszentrum 5 leerstehende Ladeneinheiten ermittelt. Im Verhältnis zu den insgesamt genutzten 29 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben des Versorgungszentrums liegt die Leerstandsquote bei ca. 17 % und übertrifft damit erheblich den Durchschnitt vergleichbarer Geschäftsbereiche.¹ Die hohe Zahl der Leerstände dokumentiert Struktureinbrüche im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu Lasten kleinflächiger Fachgeschäfte/Dienstleistungsbetriebe. Aus gutachterlicher Sicht sind die Leerstandsprobleme sowohl auf die schwierige Wettbewerbssituation als auch auf Standortprobleme des Versorgungszentrums zurückzuführen.



denkbare Entwicklungsfläche zur Arrondierung und Verdichtung des Geschäftsbesatzes

¹ Nach GMA-Recherchen liegt die durchschnittliche Leerstandsquote „gesunder“ städtebaulich integrierter Versorgungszentren bei etwa 5 - 10 %.

2.7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung

Die Struktur- und Standortmerkmale des Versorgungszentrums Unterliederbach lassen zwar ein grundsätzlich funktionsfähiges Nahversorgungszentrum erkennen, gleichwohl werden die Entwicklungschancen durch die Nähe des Ortsbezirkszentrums Höchst und des Main-Taunus-Zentrums stark eingeschränkt. Auch die geringe Konzentration des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Königsteiner Straße beeinträchtigt die Möglichkeiten zur Komplettierung bzw. zur Diversifizierung der Versorgungsstruktur.

Aus gewerbepflegerischer Sicht wird empfohlen, die künftige Weiterentwicklung des Versorgungszentrums auf eine Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsstruktur auszurichten. Hierzu werden folgende Vorschläge unterbreitet:¹

- Der vorgeschlagene Entwicklungsbereich des Versorgungszentrums bezieht sich auf den Abschnitt der Königsteiner Straße zwischen den Einmündungen Sossenheimer Weg und Peter-Bied-Straße/Liebkechtstraße.
- Unter Berücksichtigung der bereits gegenwärtig weiten Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes wird empfohlen, den planerisch abgegrenzten Entwicklungsbereich nicht zu erweitern, sondern eine Konzentration des Geschäftsbesatzes zu fördern.
- Das Schwergewicht der künftigen Einzelhandelsentwicklung sollte auf eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe gelegt werden. Die schwierigen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Zentrums können aus gutachterlicher Sicht nur durch eine stärkere Verdichtung des Geschäftsbesatzes sowie durch eine Differenzierung der Angebotsvielfalt kompensiert werden.

- Ein möglicher Entwicklungsschwerpunkt des Einzelhandels könnte unter standortplanerischen Aspekten auf einer privaten Entwicklungsfläche im südlichen Abschnitt der Königsteiner Straße (Haus Nr. 67) ausgebaut werden. Hierdurch würde sich zwar der Schwerpunkt des Geschäftsbesatzes weiter nach Süden verlagern, gleichwohl wären positive Auswirkungen im Sinne einer Stärkung und Angebotserweiterung des Versorgungszentrums zu erwarten.
- Die zurzeit planerisch vorbereitete Schaffung einer Ladenzeile am Markomannenweg und einer Ansiedlung im Bereich „Engelsruh“ ist aus gutachterlicher Sicht kritisch zu bewerten, da einer weiteren Zersplitterung des Einzelhandelsbesatzes Vorschub geleistet wird.
- Eine deutliche Wettbewerbsverschärfung wird eintreten, wenn die Pläne zur Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums (MTZ) um ca. 12.000 - 14.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Die Bemühungen zur Stabilisierung des Geschäftsstandortes Unterliederbach würden hierdurch zwar beeinträchtigt, gleichwohl bleiben die Chancen zur Stabilisierung der Nahversorgungsfunktionen des Standortes erhalten.
- Unter verkehrlichen Aspekten wird eine erneute Überprüfung des gegenwärtigen Verkehrs- und Erschließungssystems der Königsteiner Straße empfohlen. Im Falle einer Aufhebung der Einbahnstraßenregelung zu Gunsten einer gegenläufigen Verkehrsführung würde zwar in Verkehrsspitzenzeiten die Stauneigung bei ampelgesicherten Kreuzungen zunehmen, gleichwohl wären aus gutachterlicher Sicht positive Auswirkungen auf die Standortqualität und die Verkehrssicherheit zu erwarten. Aus Sicht der Stadt Frankfurt am Main ist eine Aufhebung des Einbahnverkehrs nur nach Realisierung der im Gesamtverkehrsplan enthaltenen Westumgehung möglich. Hierzu soll noch eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden.

• Weitere Entwicklungschancen zur Profilierung des Versorgungszentrums sind in einer Verbesserung des Stadtbildes durch attraktivere Pflastermaterialien sowie eine anspruchsvollere Möblierung und Beleuchtung der Königsteiner Straße gegeben.

- Durch privatwirtschaftliche Initiativen kann ein Beitrag zur Standortoptimierung durch Modernisierung von Gebäudefassaden, Ladenfronten, Schaufenster- und Werbeanlagen und Ladenbaugestaltungen geleistet werden.
- Zur Profilierung des Versorgungszentrums wird in Analogie zu den anderen Versorgungszentren der Stadt Frankfurt am Main zur Diskussion gestellt, ein abgestimmtes Logo für die städtebaulich integrierten Einzelhandelschwerpunkte zu entwickeln und in das Verkehrsleitsystem des jeweiligen Stadtteils zu integrieren. Eine marketingbezogene Zusammenarbeit mit dem Zentrum Höchst würde zwar organisatorische/finanzielle Ressourcen bündeln, gleichwohl sind die Voraussetzungen für eine Kooperation wegen der strukturellen Unterschiede der Standorte als problematisch einzuschätzen.

1 vgl. Karte 4: Entwicklungsbereich Unterliederbach



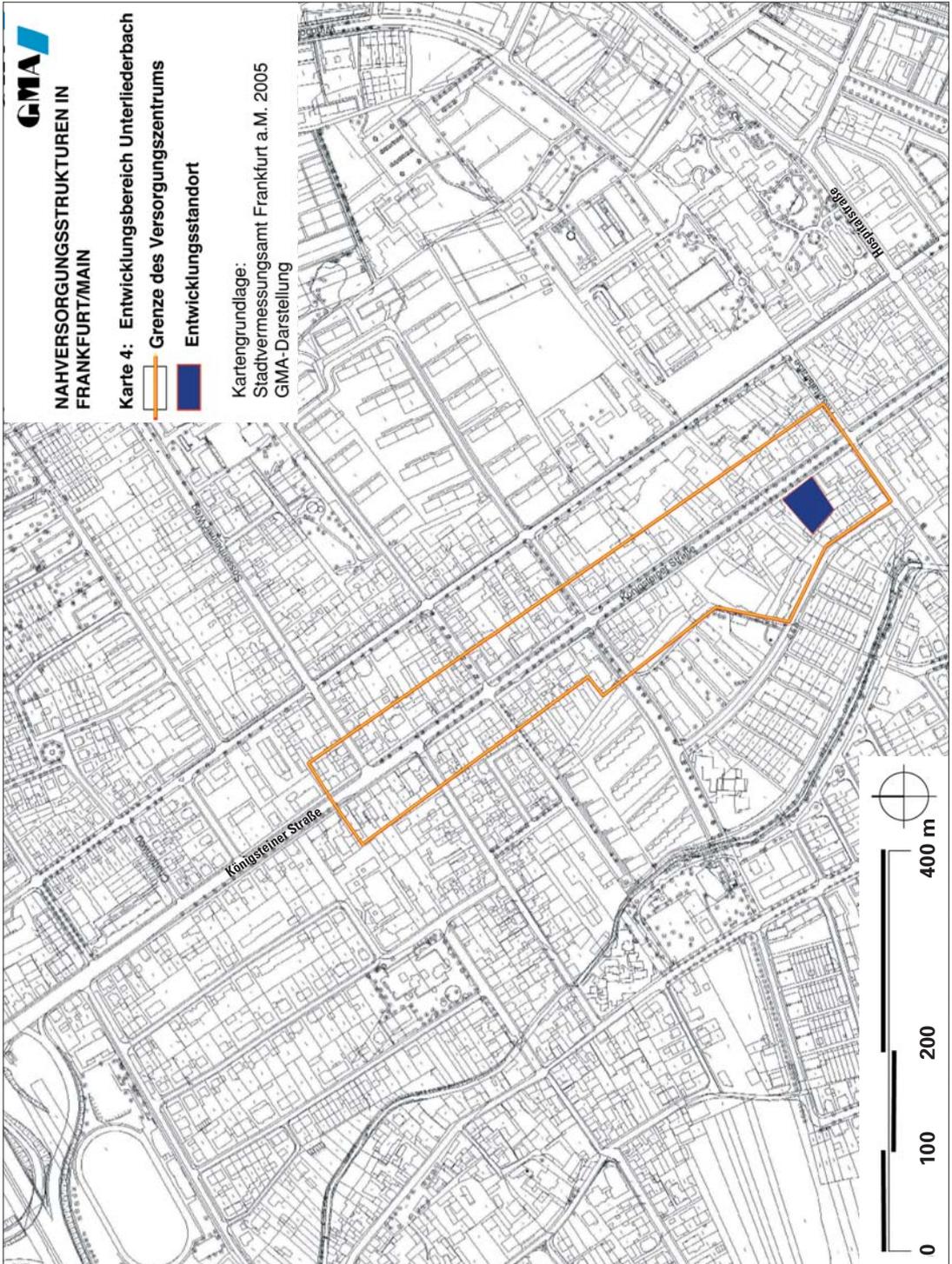
**NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN IN
FRANKFURT/MAIN**

Karte 4: Entwicklungsbereich Unterliederbach

 Grenze des Versorgungszentrums

 Entwicklungsstandort

Kartengrundlage:
Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M. 2005
GMA-Darstellung



3. VERSORGUNGSSTRUKTUREN IM STADTEIL PREUNGESHEIM

3.1 Angebotsstruktur

Der Stadtteil Preungesheim beginnt im Süden an der Friedberger Warte, reicht im Norden und im Osten über die Trasse der Autobahn 661 hinaus und grenzt im Westen an den Stadtteil Eckenheim. Die Grenze zwischen den beiden Stadtteilen verläuft östlich der Gießener Straße und ist im Stadtbild nicht ablesbar, während der Stadtteil ansonsten durch Grün- und Freiflächen begrenzt wird.

Der Stadtteil umfasst mit der Walter-Kolb-Siedlung im Süden ein Einfamilienhausgebiet und ein Gebiet des Geschosswohnungsbaus der fünfziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Die Karl-Kirchner-Siedlung wurde ab 1960 errichtet und weist ca. 1.100 Wohnungen in kompakter mehrgeschossiger Bauweise auf und war Teil des kommunalen Projektes „Soziale Stadt“. Der Stadtteil wird derzeit durch das Baugebiet „Frankfurter Bogen“ im Osten mit insgesamt ca. 2.000 Wohneinheiten auf einem Areal von ca. 72 ha ergänzt.

Der Stadtteil weist mit 44 Betrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 7.670 m² eine im städtischen Vergleich umfangreiche einwohnerbezogene Ausstattung auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 72 % der Verkaufsflächenausstattung des Stadtteils. Darüber hinaus ist eine kleinteilige ergänzende Einzelhandelsausstattung vorhanden, die der wohnungsnahen Versorgung dient.

Im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung im Jahre 2002 ist damit für den Stadtteil Preungesheim per Saldo eine positive Entwicklung (+ 3 Betriebe und + 1.800 m² Verkaufsfläche) festzustellen, die überwiegend auf die Ansiedlung weiterer SB- bzw. Fachmärkte im nördlich gelegenen Gewerbegebiet Am Dachsberg/August-Schanz-Straße zurückzuführen ist. Im Ortskern hat dagegen seit 2002 die Schließung von 8 kleinteiligen Betrieben und des HL Lebensmittel-SB-Marktes an der Kreuzstraße zu einer Schwächung der Versorgungsbedeutung geführt.

Das innerörtliche Versorgungszentrum umfasst aktuell 17 Betriebe (ca. 39 % der Stadtteilausstattung), und ca. 1.780 m² Verkaufsfläche (ca. 23 %), so dass eine kleinbetriebliche Einzelhandelsstruktur standortprägend ist. Dem-

gegenüber befinden sich die flächenintensiven und frequenzstarken Betriebe des Lebensmittel-Sektors außerhalb des innerörtlichen Versorgungszentrums. Im Bereich Am Dachsberg/August-Schanzstraße hat sich in einer Gewerbegebietslage eine dezentrale Geschäftsagglomeration u.a. mit einem Lebensmittel-Supermarkt, zwei Discountmärkten und zwei Getränkemärkten entwickelt. Der Standort befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils und ist aufgrund der Lage nördlich der Autobahn, außerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Der Geschäftsstandort ist als dezentrale, Pkw-kundenorientierte Geschäftslage zu bewerten.

Im Versorgungszentrum Preungesheim sind nur zwei kleinere Lebensmittel-SB-Märkte ansässig, die eingeschränkte Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Einzelhandel übernehmen können. Im Rahmen der Zentrenhierarchie der Stadt Frankfurt entspricht die quantitative und sortimentsbezogene Ausstattung den Anforderungen an ein D-Zentrum, das ergänzende Versorgungsfunktionen im Rahmen der Nahversorgung wahrnimmt,¹ so dass die Aufnahme in das Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main vorgeschlagen wird.

Einzelhandelsausstattung Sortiment/Warengruppe	Stadtteil			Versorgungszentrum		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	20	5.560	25,8	7	1.290	6,2
Gesundheit, Körperpflege	6	490	5,0	4	300	3,5
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3	70	0,1	1	40	0,1
Bücher, Papier-, Büro-, Schreib- und Spielwaren	3	80	0,3	2	60	0,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	2	50	0,1	1	20	0,1
Elektrowaren	2	50	0,2	1	40	0,1
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	2	370	0,4	-	-	-
Foto, Optik, Schmuck	1	30	0,2	1	30	0,2
Sonstiger Einzelhandel	5	970	2,4	-	-	-
Konsumgüter	24	2.110	8,7	10	490	4,2
Einzelhandelswaren gesamt	44	7.670	34,5	17	1.780	10,4

Tabelle 5: Die Einzelhandelsausstattung im Stadtteil und im Versorgungszentrum Preungesheim

Quelle: GMA-Bestandserhebung, September 2005

¹ Im Rahmen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Gesamtsbericht 2003) wurde Preungesheim aufgrund eines enger gefassten Geschäftsbereichs nicht als Versorgungszentrum klassifiziert.

3.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Vor dem Hintergrund der Angebots- und Wettbewerbssituation sowie der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen beschränkt sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die Wohnbevölkerung des Stadtteils Preungesheim. Darüber hinaus sind aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Betriebe im Gewerbegebiet August-Schanz-Straße/Am Dachsborg Einkaufsverflechtungen mit den benachbarten Stadtteilen Eckenheim, Berkersheim und Frankfurter Berg zu unterstellen.

Das einzelhandelsbezogene Kaufkraftpotenzial im Stadtteil Preungesheim beläuft sich derzeit auf ca. 47,6 Mio. € und wird bis zum Jahre 2015 aufgrund des zu erwartenden, starken Einwohnerwachstums im Stadtteil (ca. + 35 %) infolge der Erschließung des Wohngebietes „Frankfurter Bogen“ auf voraussichtlich ca. 66,3 Mio. € ansteigen.

Sortiment/Warengruppe	Jahr	2004 (5.351 Einwohner) in Mio. €	2015 (7.183 Einwohner) in Mio. €
Lebensmittel, Getränke		12,8	17,7
Brot- und Backwaren		1,5	2,1
Fleisch- und Wurstwaren		1,7	2,4
Nahrungs- und Genussmittel		16,0	22,2
Drogerie-, Parfümeriewaren		1,8	2,6
Apotheken-, Sanitätswaren		3,9	5,2
Gesundheit, Körperpflege		5,7	7,8
Blumen, Pflanzen		0,7	1,0
zoologischer Bedarf		0,3	0,4
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		1,0	1,4
Bücher, Zeitschriften		1,0	1,3
Papier-, Büro-, Schreibwaren		1,0	1,4
Spielwaren		0,5	0,7
Bücher, PBS, Spielwaren		3,5	3,4
Damenbekleidung		2,0	2,8
Herrenbekleidung		1,0	1,3
Kinderbekleidung		0,3	0,4
Wäsche, Kurzwaren		1,1	1,4
Schuhe		1,2	1,6
Lederwaren		0,2	0,3
Sportartikel		0,6	0,9
Bekleidung, Schuhe, Sport		6,4	8,9
Elektrogroßgeräte		0,8	1,2
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		0,4	0,6
Unterhaltungselektronik		1,1	1,5
Ton-, Bildträger		0,5	0,8
Computer, Telekommunikation		1,0	1,4
Elektrowaren		3,8	5,5
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel		0,9	1,3
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		2,8	4,0
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke		1,3	1,9
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen		0,9	1,2
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf		5,9	8,4
Foto		0,4	0,5
Optik		0,4	0,6
Uhren, Schmuck		0,5	0,7
Foto, Optik, Schmuck		1,3	1,8
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		2,7	3,7
Autozubehör		1,1	1,6
Sportgeräte		0,5	0,7
sonstige Einzelhandelswaren		0,7	0,9
Sonstiger Einzelhandel		5,0	6,9
Konsumgüter		31,6	44,1
Einzelhandelswaren gesamt		47,6	66,3

Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten im Stadtteil Preungesheim in den Jahren 2004 und 2015

Quelle: GMA-Berechnungen unter Beachtung des regionalen Kaufkraftkoeffizienten (102,8), sortimentspezifischer Einkommenselastizitäten und Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2004 bzw. Einwohnerschätzung der Stadt Frankfurt für das Jahr 2015 und einzelhandelsbezogene Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 5.196 € (2004) bzw. 5.351 € (2015)

3.3 Nachfrageverhalten

Nach den Ergebnissen der im Jahre 2002 in der Stadt Frankfurt am Main durchgeführten Bürgerbefragung ist die Einkaufsorientierung der Stadtteilbevölkerung auf das Angebot in Preungesheim bei Nahrungs- und Genussmitteln sehr hoch. Auch bei den sonstigen Artikeln des kurzfristigen Bedarfs (Drogerie-/Parfümeriewaren und Blu-

men, Pflanzen) liegt eine relativ starke Einkaufsbindung vor. Im mittel- und langfristigen Angebot spiegelt sich in den Befragungsergebnissen die geringe Sortimentsvielfalt des Angebotes in geringen Orientierungswerten wider. Ein bedarfsgerechtes Angebot ist in den Bereichen Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Foto, Optik abzulesen.

Als wichtigster Wettbewerbsstandort fungiert die Frankfurter Innenstadt, während den Angeboten im sonstigen Frankfurter Stadtgebiet sowie im Umland nur bei ausgewählten Sortimenten eine hohe Bedeutung zukommt (u.a. Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Möbel, Heimtextilien).¹

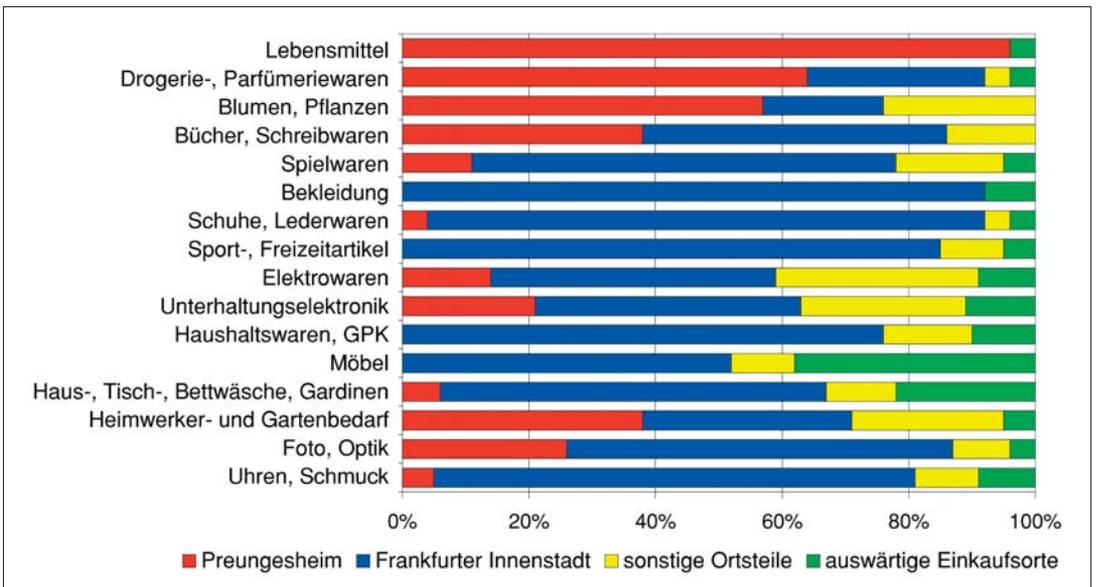


Abb. 8: Einkaufsorientierung der Bürger mit Wohnort in Preungesheim

Quelle: GMA-Bürgerbefragung, Februar 2002, in % der Befragten mit Angaben

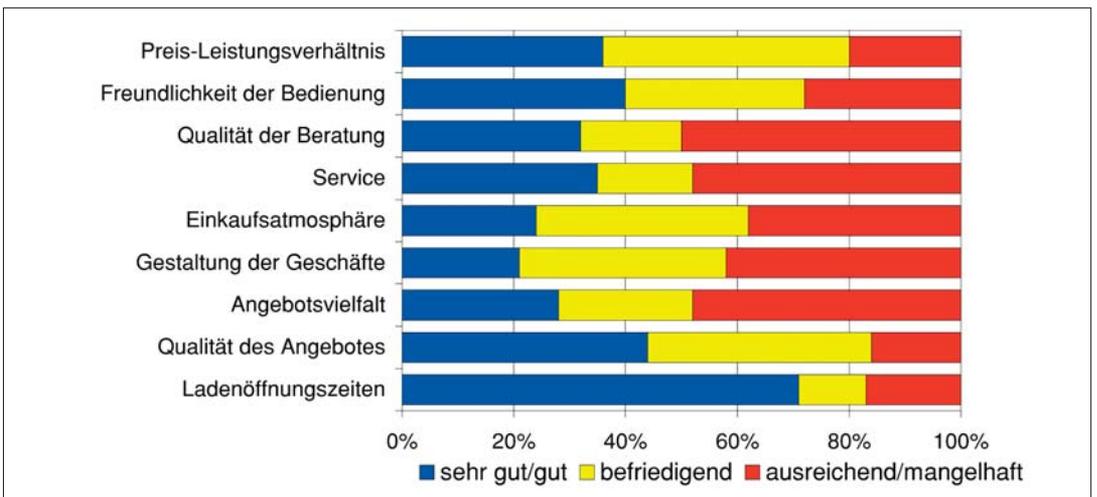


Abb. 9: Bewertung des Einzelhandelsimages im Stadtteil Preungesheim

Quelle: GMA-Bürgerbefragung Februar 2002, in % der Befragten mit Angaben, Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft

¹ Im Rahmen der gesamtstädtischen Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten im Jahre 2002 haben sich nur 29 Bürger mit Wohnort im Stadtteil Preungesheim beteiligt, so dass die Stadtteilbezogenen Ergebnisse nur als Trendausagen zu werten sind.

Unter Imageaspekten wird der Einzelhandelsstandort Preungesheim von den Einwohnern relativ negativ bewertet. So werden neben der Angebotsvielfalt die Beratungsqualität, der Service, die Einkaufsatmosphäre und die Gestaltung der Geschäfte von den Bürgern des Stadtteils mehrheitlich kritisiert. Deutlich positiv werden dagegen die Ladenöffnungszeiten, insbesondere der SB-Märkte, beurteilt. Das Einzelhandelsimage zeigt damit Handlungsbedarf insbesondere in der Fachhandelskompetenz auf.

3.4 Kaufkraftbewegungen

Die Kaufkraftbindung im Stadtteil Preungesheim beläuft sich im Branchendurchschnitt auf ca. 41 %, wobei insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege eine hohe Bindung der Wohnbevölkerung an den örtlichen Einzelhandel gegeben ist. Auch der Kaufkraftzufluss aus benachbarten Wohnsiedlungsbereichen in diesen Angebotssegmenten ist mit über 40 % des

Umsatzes als vergleichsweise hoch einzuschätzen. Des Weiteren ist dem Angebot mit Autozubehör eine über den Stadtteil hinausreichende Versorgungsbedeutung beizumessen. Bei allen anderen Sortimenten sind aufgrund des geringen Angebotes hohe Kaufkraftabflüsse zugrunde zu legen.

3.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung

In den vergangenen vier Jahren konnte durch die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittel-Supermarktes nördlich der Autobahntrasse die Grundversorgung quantitativ ausgebaut werden. Damit sind Entwicklungspotenziale an einem Standort außerhalb des innerörtlichen Versorgungszentrums gebunden worden, der die Entwicklungsfähigkeit des Versorgungszentrums - auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses im Rahmen des Neubaugebietes Frankfurter Bogen - deutlich einschränkt. Unter quantitativen Aspekten ist damit dem Stadt-

teil bis zum Jahre 2015 kein rechnerischer Entwicklungsspielraum beizumessen, um das Lebensmittelangebot zu erweitern, da die vorhandene umfangreiche Einzelhandelsausstattung die Versorgung der Wohnbevölkerung im Prognosezeitraum sicherstellen kann.

Gleichwohl wäre die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-SB-Marktes als Magnetbetrieb innerhalb des Versorgungszentrums Preungesheim wünschenswert, um das Versorgungszentrum zu stabilisieren und die Entwicklungschancen des kleinteiligen Einzelhandelsangebotes zu verbessern. Durch Erhöhung der innerörtlichen Kundenfrequenz könnten Entwicklungsimpulse für ergänzende wohnungsnaher Einzelhandelsangebote gegeben werden (u.a. spezialisierte Lebensmittel, Bücher, Spielwaren, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel).

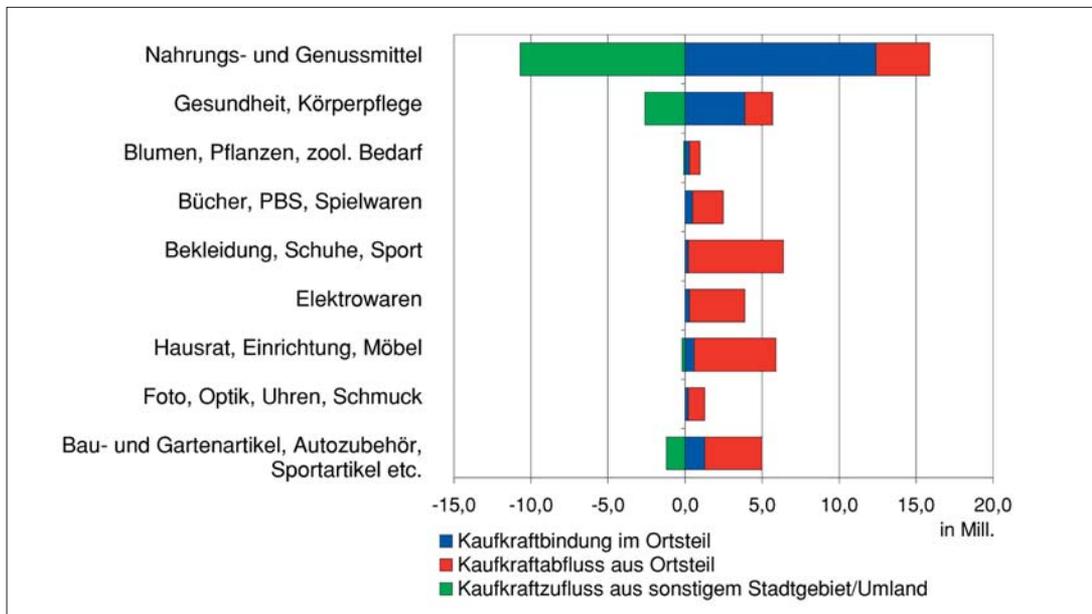


Abb. 10: Kaufkraftbewegungen im Stadtteil Preungesheim

Quelle: GMA-Berechnungen

3.6 Städtebauliche Bewertung

Das Stadtteilzentrum Preungesheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 km nördlich des innerstädtischen Versorgungszentrums der Stadt Frankfurt am Main und grenzt westlich an den Stadtteil Eckenheim, von dem es durch die Homburger Landstraße und die Hoherodskopfstraße räumlich getrennt ist. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Situation sind Überlagerungen der Versorgungsfunktionen zwischen Preungesheim und Eckenheim gegeben. Das städtebaulich integrierte Geschäfts- und Dienstleistungszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Homburger Landstraße und des westlichen Abschnitts der Weilbrunnstraße.

Der Stadtteil wird unter stadtgeschichtlichen Aspekten durch einen Wohnsiedlungsbereich geprägt, der überwiegend in der zweiten Hälfte des 20. Jh. entstanden ist. Das in der Ortsmitte gelegene Stadtteilzentrum verfügt über eine vergleichsweise gering ausgeprägte Angebotsstruktur, so dass dem Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz überwiegend Funktionen der wohnungsnahen Versorgung der Stadtteilbevölkerung beizumessen sind. Die Nutzungsstruktur des Stadtteilzentrums wird durch folgende Merkmale bestimmt:¹

- Der Geschäftsbereich Preungesheim ist als Stadtteilzentrum mit überwiegend wohnungsnahen Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung zu klassifizieren (D-Zentrum der Zentrenhierarchie).

- Nach den durchgeführten Strukturhebungen entfallen innerhalb des abgegrenzten Versorgungszentrums durchschnittlich ca. 105 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von ca. 0,612 Mio. € auf jeden Betrieb. Damit weist das Zentrum eine über wiegend kleinbetriebliche Struktur auf, die sich in die gewachsene Siedlungs- und Baustruktur einfügt.²

- Im Bereich des großflächigen Einzelhandels sind im Stadtteil insgesamt 5 Betriebe ansässig, von denen jedoch nur der Plus Lebensmittel-Discountmarkt am Standort Weilbrunnstraße innerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftsbereichs gelegen ist. Die übrigen großflächigen Betriebe befinden sich in dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, so dass die im Ortskern ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe nicht an deren Frequenzwirkung partizipieren.

- In der Standortgliederung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums kommt im Wesentlichen eine einachsige Besatzstruktur entlang der Homburger Landstraße zum Ausdruck. Eine Verästelung des Geschäftsbesatzes ist lediglich im westlichen Abschnitt der Weilbrunnstraße gegeben.

- Die Verkehrssituation des Ortskerns wird durch die zentrumsnahe Erschließung im Zuge der Homburger Landstraße bestimmt. Die in einem engeren Abschnitt als Tempo-30-km/h-Zone ausgewiesene Geschäftsstraße bietet mit den seitlichen Parkstreifen eine begrenzte Zahl von Kurzzeitparkplätzen. Verkehrsberuhigende Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen einer anspruchsvolleren Pflasterung und Möblierung des Straßenraums sind bisher nicht durchgeführt worden.

- Für ÖPNV-Besucher und Kunden des Versorgungszentrums bietet die Buslinie 39 eine zentrumsnahe Verkehrerschließung.

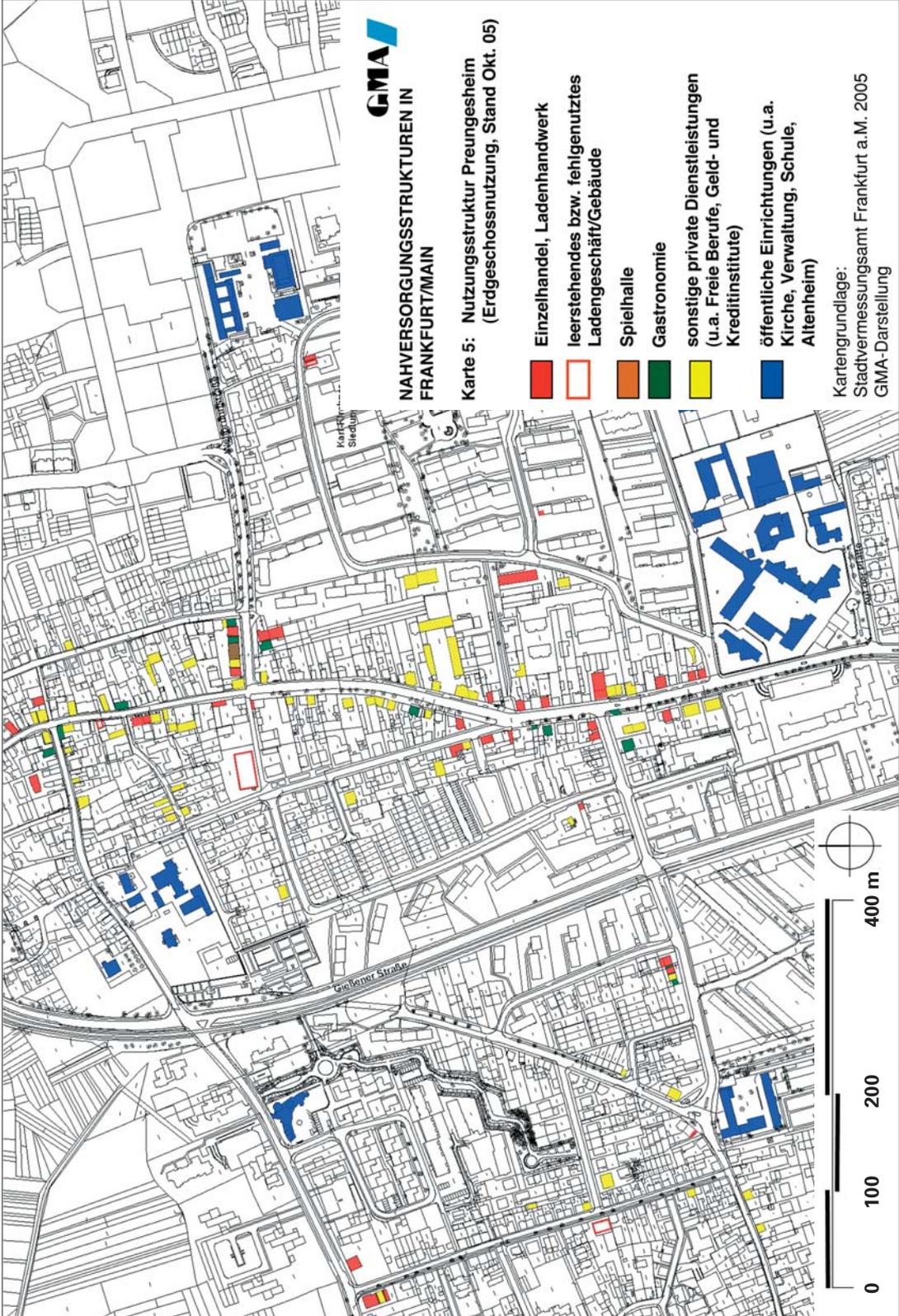
- Die größte Nutzungsdichte des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums ist in dem Abschnitt der Homburger Landstraße zwischen den Einmündungen Auf der Platte und Kreuzstraße festzustellen, ohne dass geschlossene Ausprägung des Geschäftszentrums beitragen. Es handelt sich vielmehr um einen lückenhaften Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz mit einer Dominanz kleinbetrieblicher Strukturen.

- Das Angebot öffentlicher Infrastruktureinrichtungen des Ortskerns beschränkt sich auf die Justizvollzugsanstalten, das Bürgerhaus Ronneburg des unmittelbar angrenzenden Stadtteils Eckenheim, schulische Einrichtungen sowie kirchliche Gemeindezentren.

- Mit einer Längenausdehnung des gutachterlich abgegrenzten Versorgungszentrums von etwa 700 m ist eine den Maßstab des Stadtteils sprengende räumliche Ausdehnung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes festzustellen. Diese Einschätzung gilt unter Berücksichtigung der geringen Nutzungsvielfalt im mittleren Abschnitt der Homburger Landstraße zwischen Kreuzstraße und Weilbrunnstraße, der nur geringe Impulse für fußläufige Verbundeinkäufe innerhalb des Versorgungszentrums vermittelt.

1 vgl. Karte 5: Nutzungsstruktur Preungesheim

2 Im Vergleich: In der Frankfurter Innenstadt entfallen auf jeden Betrieb im Durchschnitt ca. 252 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von ca. 1,290 Mio. €.



- Die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Stadtteilzentrums werden durch eine kleinmaßstäbliche Bausubstanz bestimmt, die keine anspruchsvollen Gestaltungselemente aufweist. Die wenigen historischen Reminiszenzen an die dörfliche Fachwerktradition befinden sich in dem nördlich an die Weilbrunnstraße angrenzenden Abschnitt der Homburger Landstraße, der nur über einen Einzelhandels-/ Dienstleistungs-Streubesatz verfügt.

- Die Ortsbildqualität wird durch vergleichsweise schlichte Wohn-/Geschäftshäuser bestimmt, die keine anspruchsvolle Einkaufsatmosphäre erzeugen. Dieser Eindruck wird verstärkt durch eine unbefriedigende Ausbauqualität des Straßenraumes der Homburger Landstraße sowie durch Mängel der Geschäftshausfassaden, Ladenfronten und Werbeanlagen.

- Im Hinblick auf die Leerstandsproblematik ist anzuführen, dass zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (Oktober 2005) im abgegrenzten Versorgungszentrum keine Leerstände zu verzeichnen waren, so dass eine insgesamt stabile Einzelhandelsstruktur vorhanden ist.



lückenhafter Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz an der Homburger Landstraße



Lebensmittel-Discountmarkt Weilbrunnstraße mit Frequenzbringer-Funktion für benachbarte Geschäfte



Gewerbebrache in Mittelpunktlage des Versorgungszentrums als mögliche Entwicklungsfläche

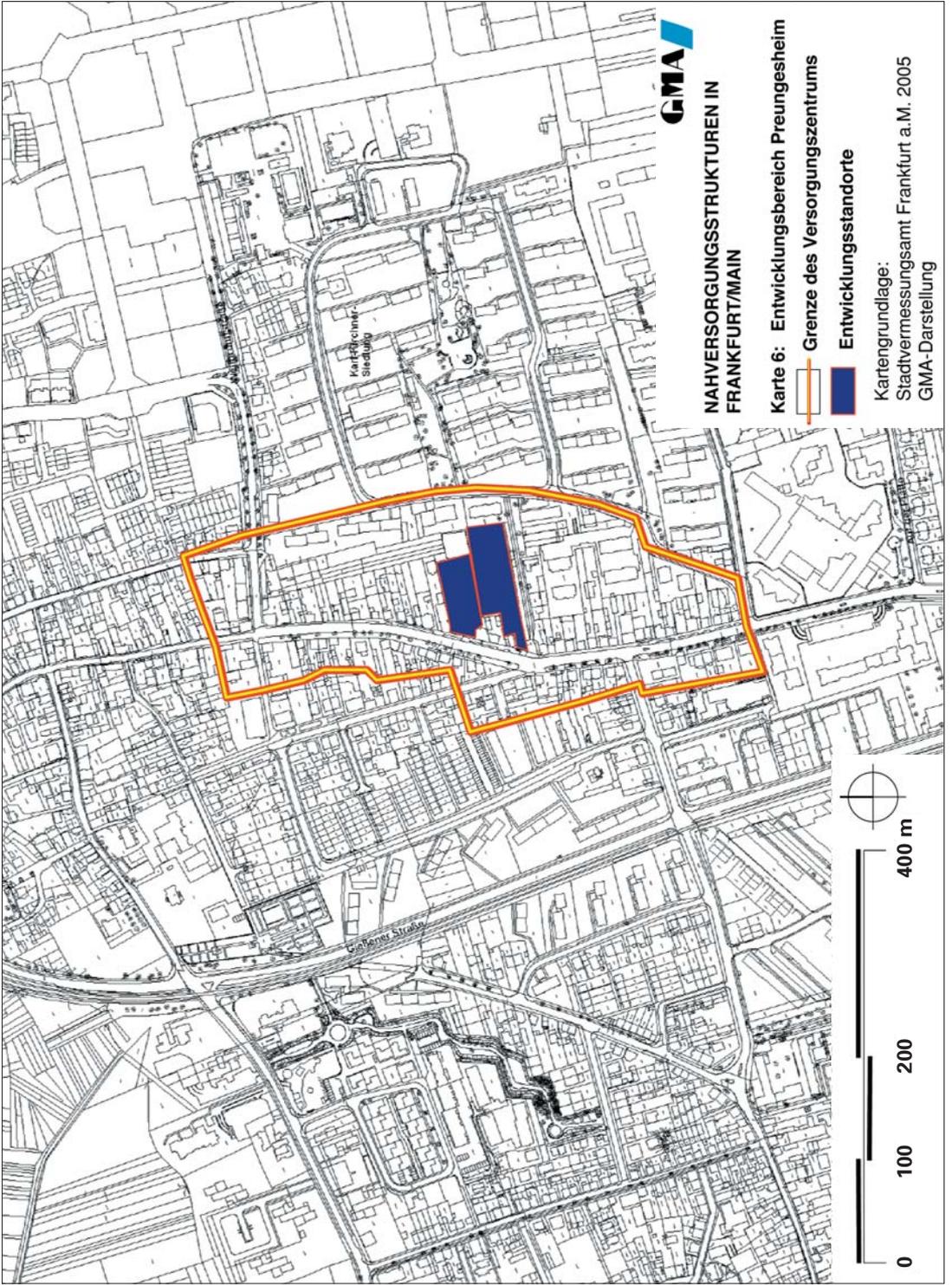
3.7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Randlage des Stadtteils Preungesheim und der vorgegebenen Konkurrenzsituation zu benachbarten Versorgungszentren ist kein rechnerischer Zusatzbedarf für die Komplettierung der Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums zu ermitteln. Gleichwohl wird eine moderate Ergänzung des innerörtlichen Einzelhandelsangebotes grundsätzlich befürwortet, um die bestehenden Strukturmängel einer unzureichenden Verdichtung und des Fehlens eines zentral gelegenen Lebensmittel-Vollsortimenters als Frequenzbringer auszugleichen.

Für die künftige Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Preungesheim werden folgende Maßnahmen zur Diskussion gestellt:¹

- Der vorgeschlagene Entwicklungsbereich des Versorgungszentrums umfasst im Wesentlichen den bereits gegenwärtig vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz im mittleren Abschnitt der Homburger Landstraße zwischen den Einmündungen Auf der Platte und Kreuzstraße. Im Rahmen einer langfristig angelegten Entwicklungsstrategie wird der Entwicklungsbereich bis in Höhe des westlichen Abschnitts der Weilbrunnstraße erweitert, um ggf. eine moderate Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zwischen Kreuzstraße und Weilbrunnstraße zu ermöglichen.
- Zur Stabilisierung des Stadtteilzentrums wird vorgeschlagen, die Einzelhandelsentwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb des abgegrenzten Versorgungszentrums bauplanungsrechtlich zu beschränken. Diese Empfehlung gilt vor allem für das Gewerbegebiet August-Schanz-Straße/Am Dachsberg, das sich zu einem Agglomerationsstandort des großflächigen Einzelhandels entwickelt hat.
- Im Rahmen der Wohnbautätigkeit im Bereich „Frankfurter Bogen“ (Baugebiet Preungesheim-Ost) ist nach den bisherigen Planungen ein Einkaufszentrum mit ca. 7.800 m² Geschossfläche als Ergänzung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Grundschule, zwei Kindertagesstätten, projektiert, um dem neuen Stadtquartier einen urbanen Charakter zu geben. Aus gutachterlicher Sicht löst die Planung einen Zielkonflikt aus, da ein zusätzlicher Einzelhandelschwerpunkt im Bereich „Frankfurter Bogen“ die Chancen zur Angebotsergänzung am Standort Homburger Landstraße erheblich beeinträchtigen würde. Unter Berücksichtigung der Randlage zu dem Hauptsiedlungsbereich wird lediglich eine Ergänzungsfunktion zu dem vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz in der Ortsmitte empfohlen, so dass nur kleinflächige Nahversorgungsbetriebe des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors zugelassen werden sollten.
- Als mögliche Entwicklungsflächen zur Stärkung der innerörtlichen Versorgungsstruktur werden das Gelände einer ehemaligen Tankstelle (zurzeit Kfz-Betrieb), eine Gewerbebrache an der Einmündung Homburger Landstraße/Konrad-Hoenen-Weg und das Privatgrundstück einer Möbelspedition (Homburger Landstraße Nr. 154) zur Diskussion gestellt. Die drei Plangrundstücke würden im Falle einer Einzelhandelsnutzung zu einer wünschenswerten Verdichtung und Komplettierung des innerörtlichen Geschäftsbesatzes beitragen.
- Zur Förderung der innerörtlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung werden ergänzende öffentliche Investitionen zur Umgestaltung des Straßenraumes im Bereich der Homburger Landstraße zwischen Auf der Platte und Kreuzstraße empfohlen. Durch Einbau verkehrsberuhigender Aufbauelemente, wie z.B. Pflanzinseln mit Parktaschen sowie attraktive Pflastermaterialien und Straßenleuchten könnte die Standort- und Aufenthaltsqualität des Versorgungszentrums deutlich erhöht werden.
- Zur Sicherstellung einer zentrumsnahen Erschließung wird die Aufrechterhaltung des gegenwärtigen Erschließungssystems empfohlen. In Verbindung mit einer verkehrsberuhigenden Umgestaltung, sollte innerhalb des abgegrenzten Versorgungszentrums durchgehend eine 30-km/h-Zone verkehrsrechtlich festgesetzt werden.
- Ergänzend zu den vorgeschlagenen öffentlichen Investitionen in die Straßenraumgestaltung sind privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Verbesserung des architektonischen und werblichen Erscheinungsbildes wünschenswert.
- Im Zusammenhang mit ähnlichen Problemstellungen in anderen Versorgungszentren der Stadt Frankfurt am Main wird vorgeschlagen, das Versorgungszentrum Preungesheim durch ein abgestimmtes Logo auszuschildern und in das Verkehrsleitsystem zu integrieren.

1 vgl. Karte 6: Entwicklungsbereich Preungesheim



4. VERSORGUNGSSTRUKTUREN IM ORTSBEZIRK 9 GINNHEIM/ DORNBUSCH/ESCHERSHEIM

4.1 Angebotsstruktur

4.1.1 Angebotsstruktur im Ortsbezirk

Der Ortsbezirk 9 mit den Stadtteilen Ginnheim, Dornbusch und Eschersheim weist eine hohe Wohnqualität auf, die einerseits aus der landschaftlichen Attraktivität (u.a. Niddaau, Grüngürtel) und andererseits aus der teilweise gründerzeitlichen Villenbebauung resultiert. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten ist eine stark auf die Nahversorgung der Wohnbevölkerung ausgerichtete Angebotsstruktur gegeben, die sich auf mehrere Versorgungszentren und isolierte Standorte verteilt.

Zum Zeitpunkt der Erhebung (November/Dezember 2005) wurde im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim folgender Einzelhandelsbestand ermittelt:

- 175 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks (Bäcker, Metzger),
- eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 15.790 m² und
- ein Bruttoumsatz von ca. 83,1 Mio. € Umsatz.

Der Angebotsschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie bei den ergänzenden Artikeln des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Gesundheit, Körperpflege). Insbesondere die strukturprägenden, größeren Betriebe sind den nahversorgungsorientierten Sortimenten zuzurechnen. Eine angemessene Ausstattung ist darüber hinaus in den Bereichen Blumen, Pflanzen sowie Bücher und Schreibwaren gegeben, während bei Bekleidung, Schuhen und Sport sowie Elektrowaren nur eine sehr begrenzte Angebotsvielfalt festzustellen ist. Im langfristigen Bedarf stellen die Sortimente Möbel, Heimtextilien, Foto, Optik, Sportgeräte ergänzende Angebotssegmente dar. Dagegen ist bei Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, sowie Spielwaren nur eine sehr geringe Ausstattung im Ortsbezirk gegeben.

4.1.2 Angebotsstruktur in den Stadtteilen

Die Einzelhandelsausstattung ist flächenmäßig relativ gleichmäßig auf die drei angehörigen Stadtteile verteilt, wobei Dornbusch über die im Vergleich kleinteiligste Betriebsstruktur verfügt (im Durchschnitt ca. 71 m² Verkaufsfläche je Betrieb), während in Ginnheim die durchschnittliche Betriebsgröße bei ca. 116 m² Verkaufsfläche liegt.

Die Angebotsstruktur wird flächenmäßig durch Betriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln dominiert, wobei in Dornbusch nur ca. 52 %, in Ginnheim jedoch ca. 79 % der Verkaufsflächen auf diese Betriebe entfallen. Im Sortimentsbereich Gesundheit, Körperpflege ist insbesondere in den Stadtteilen Dornbusch und Eschersheim eine umfangreiche Flächenausstattung festzustellen, während in Ginnheim eine deutlich geringere Angebotsvielfalt gegeben ist.

Für die Sortimente Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf sowie Bücher, Schreib- und Spielwaren ist jeweils ein kleinteiliges ergänzendes Einzelhandelsangebot zu konstatieren, das eine Grundversorgung in den drei Stadtteilen gewährleistet.

In den sonstigen Bereichen der mittel- und langfristigen Angebotssegmente ist das Einzelhandelsangebot insgesamt sehr gering, wenngleich eine Konzentration kleinflächiger Anbieter in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf im Stadtteil Dornbusch und Elektrowaren, Foto, Optik sowie Schmuck im Stadtteil Eschersheim festzustellen ist, so dass bei den spezialisierten Angeboten Kundenwanderungen zwischen den Stadtteilen zu unterstellen sind.

4.1.3 Angebotsstruktur im Bereich großflächiger Betriebe

Der unter Versorgungs- und Frequenzaspekten wichtige Betriebstyp des Lebensmittel-SB-Marktes ist in dem Ortsbezirk insgesamt mit 13 Lebensmittel-SB-Märkten vertreten,¹ von denen jedoch nur 5 Betriebe die Grenze der Großflächigkeit überschreiten², so dass überwiegend kleinere und mittlere Lebensmittelmärkte die Angebotsstruktur prägen. Dies gilt vor allem für den Stadtteil Eschersheim, in dem 5 SB-Märkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.220 m² eine flächenhafte Nahversorgung sicherstellen. Bei der Bewertung der Versorgungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Marktfähigkeit der kleineren Lebensmittel-SB-Märkte mit zum Teil deutlich unter 700 m² Verkaufsfläche mittelfristig nicht gesichert ist, so dass künftig mit einer Ausdünnung des Lebensmittelangebotes zu rechnen ist.

Für Dornbusch ist die Versorgung mit 3 Lebensmittel-SB-Märkten gewährleistet, wobei nur der isoliert gelegene Lebensmittel-Discountmarkt als großflächiger Betrieb aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine ausreichende Betriebsgröße aufweist.

Damit ist für den Stadtteil nur eine unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung mit Lebensmittel-Vollversorgern gegeben, so dass bereits gegenwärtig eine stadtteilübergreifende Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung zu unterstellen ist.³

Im Stadtteil Ginnheim ist insgesamt die umfangreichste Ausstattung innerhalb des Ortsbezirks mit marktfähigen Lebensmittel-SB-Märkten gegeben. Von den 5 Betrieben mit zusammen ca. 3.480 m² Verkaufsfläche sind 3 Betriebe großflächig und damit als wettbewerbsfähig zu bewerten. Aufgrund der zentralen Lage der Lebensmittel-Supermärkte Tengelmann und Minimal ist damit eine bedarfsgerechte Nahversorgung für den Stadtteil gegeben.

1 vgl. Karte 7: Standorte der Lebensmittel-SB-Märkte

2 Nach der Baunutzungsverordnung handelt es sich um einen großflächigen Betrieb, wenn eine Geschossfläche von ca. 1.200 m² überschritten wird. Dies entspricht ca. 700 m² Verkaufsfläche.

3 Es ist zu berücksichtigen, dass sich im direkten Umfeld des Stadtteils größere Lebensmittel-SB-Märkte befinden (u.a. Minimal am Standort Grünhof Eschersheimer Landstraße, Lidl am Standort Platenstraße).

Einzelhandelsausstattung Sortiment/Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in m ²
Lebensmittel, Getränke	64	37	9.700	61	49,9	60
Bäckerhandwerk	18	10	290	2	4,5	6
Fleischerhandwerk	4	2	100	1	3,4	4
Nahrungs- und Genussmittel	86	49	10.090	64	57,8	70
Drogerie-, Parfümeriewaren	9	5	2.310	14	5,8	7
Apotheken-, Sanitätswaren	13	8	290	2	10,6	13
Gesundheit, Körperpflege	22	13	2.600	16	16,4	20
Blumen, Pflanzen	7	4	250	2	0,6	1
zoologischer Bedarf	1	1	30	*)	0,1	*)
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	8	5	280	2	0,7	1
Bücher, Zeitschriften	3	2	80	1	0,7	1
Papier-, Büro-, Schreibwaren	4	2	320	2	1,3	1
Spielwaren	2	1	40	*)	0,1	*)
Bücher, PBS, Spielwaren	9	5	440	3	2,1	2
Damenbekleidung	11	6	370	3	0,7	1
Herrenbekleidung	-	-	-	-	-	-
Kinderbekleidung	-	-	-	-	-	-
Wäsche, Kurzwaren	-	-	-	-	-	-
Schuhe	2	1	140	1	0,4	*)
Lederwaren	1	1	20	*)	0,1	*)
Sportartikel	1	1	40	*)	0,1	*)
Bekleidung, Schuhe, Sport	15	9	570	4	1,3	1
Elektrogroßgeräte	-	-	-	-	-	-
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	-	-	-	-	-	-
Unterhaltungselektronik	3	2	160	1	0,7	1
Ton-, Bildträger	-	-	-	-	-	-
Computer, Telekommunikation	1	*)	20	*)	0,1	*)
Elektrowaren	4	2	180	1	0,8	1
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	2	1	80	1	0,1	*)
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	4	2	560	3	0,7	1
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	1	1	80	1	0,1	*)
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen	6	3	340	2	0,7	1
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	13	7	1.060	7	1,6	2
Foto	3	2	70	*)	0,2	*)
Optik	4	2	100	1	1,0	2
Uhren, Schmuck	2	1	70	*)	0,3	*)
Foto, Optik, Schmuck	9	5	240	1	1,5	2
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	2	1	40	*)	0,1	*)
Autozubehör	1	*)	40	*)	0,2	*)
Sportgeräte	3	2	110	1	0,3	*)
sonstige Einzelhandelswaren	3	2	140	1	0,3	1
Sonstiger Einzelhandel	9	5	330	2	0,9	1
Konsumgüter	89	51	5.700	36	25,3	30
Einzelhandelswaren gesamt	175	100	15.790	100	83,1	100

Tabelle 7: Die Einzelhandelsausstattung des Ortsbezirks 9
Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim nach Sortimenten

*) unter 1 %

Quelle: GMA-Besatnderhebung, November/Dezember 2005

4.1.4 Angebotsstruktur im zeitlichen Vergleich

Seit Januar 2001 ist in dem Ortsbezirk 9 insgesamt eine stabile Einzelhandelsentwicklung festzustellen, die teilweise sogar Angebotsergänzungen aufzeigt. So ist bei den großflächigen Betrieben die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Platenstraße im Stadtteil Ginnheim festzustellen. Per Saldo konnte damit im Stadtteil Ginnheim das Einzelhandelsangebot um 1 Betrieb (ca. 2 %) und die Verkaufsflächenausstattung um ca. 500 m² (ca. 10 %) ausgebaut werden.

Für den Stadtteil Dornbusch ist insgesamt eine Steigerung der Einzelhandelsausstattung um 5 Betriebe (ca. 7 %) und ca. 590 m² Verkaufsfläche (ca. 13 %) erreicht worden, dabei ist die höchste flächenmäßige Steigerungsrate im Bereich Gesundheit, Körperpflege durch Umnutzung einer Ladeneinheit in einen Drogeriemarkt festzustellen, während die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel annähernd konstant blieb.

Im Stadtteil Eschersheim ist per Saldo ein Rückgang um 7 Betriebe (ca. 11 %) bei fast konstanter Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren. Dabei entwickelte sich das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln positiv, während insbesondere die Angebotsvielfalt im mittel- und langfristigen Bedarf zurückgegangen ist.

4.1.5 Zusammenfassende Bewertung der Angebotsstruktur

Im Vergleich mit anderen Frankfurter Stadtteilen weisen Ginnheim, Dornbusch und Eschersheim einwohnerbezogen eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung auf. Die Stadt Frankfurt weist insgesamt eine Ausstattung mit ca. 7,7 Betrieben und ca. 1.437 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner (ohne Innenstadt: ca. 6,0 Betriebe und ca. 1.005 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) auf. Bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt die einwohnerbezogene Ausstattung ca. 2,6 Betriebe und ca. 347 m² Verkaufsfläche (ohne Innenstadt: ca. 2,4 Betriebe und ca. 325 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner).¹

Im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim ist insgesamt mit ca. 3,8 Betrieben und ca. 342 m² Verkaufsfläche nur eine ausschnittsweise Nahversorgungsausstattung vorhanden. Im Nahrungs- und Genussmittelangebot liegen die Kennziffern im Ortsbezirk bei 1,9 Betrieben und ca. 218 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner und zeigen damit, dass insbesondere größere bzw. großflächige Lebensmittel-SB-Märkte im Ortsbezirk unterrepräsentiert sind. Für den Konsumgüterbereich (Nichtlebensmittel) sind die unterdurchschnittlichen Ausstattungszahlen des Ortsbezirks in erster Linie darauf zurückzuführen, dass eine überwiegend kleinteilige Betriebsstruktur gegeben ist, die keine größeren Angebotskonzentrationen aufweist.

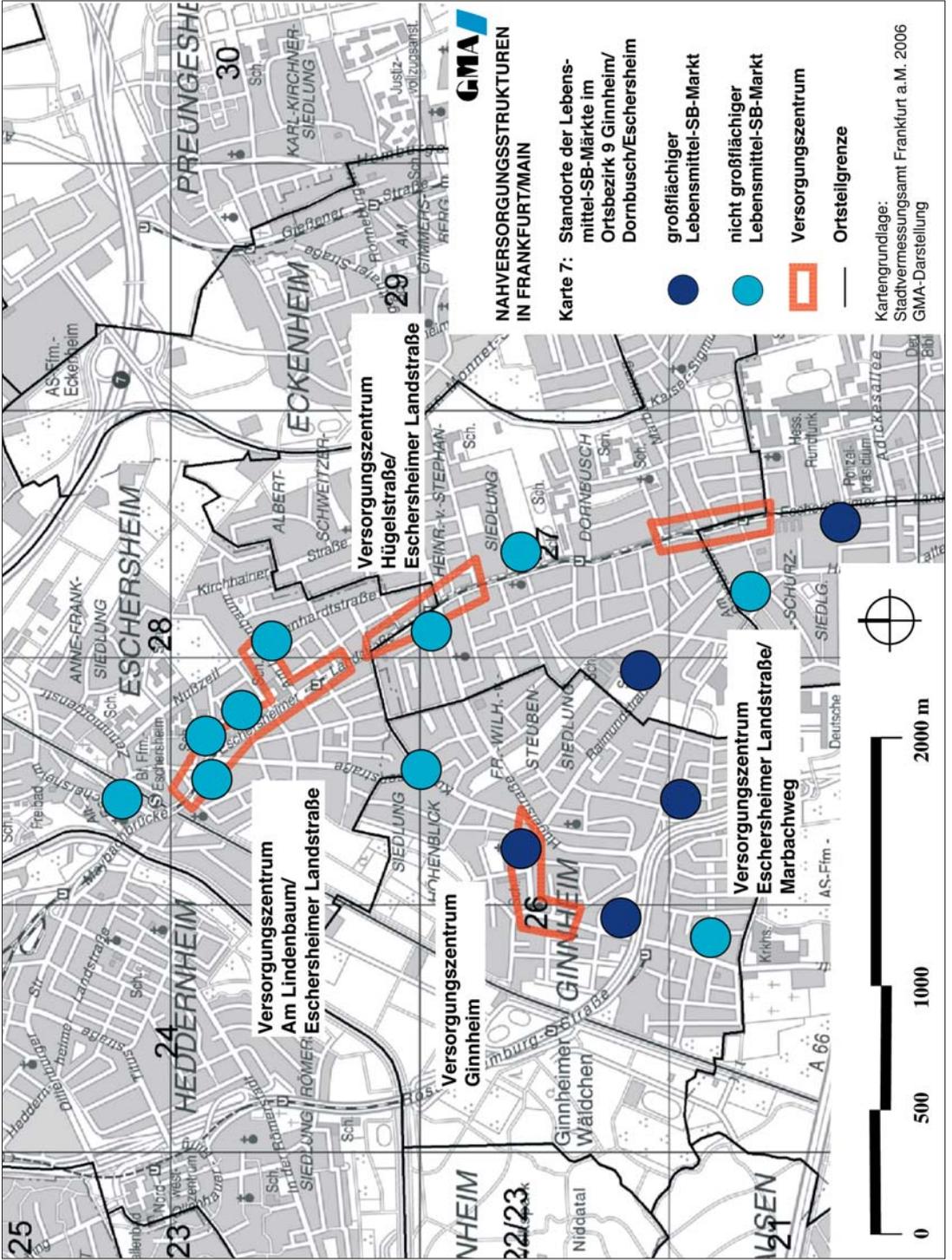
Sortiment/Warengruppe	Stadtteil Ginnheim			Stadtteil Dornbusch			Stadtteil Eschersheim		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	25	4.230	22,5	35	2.640	18,9	26	3.220	16,4
Gesundheit, Körperpflege	4	350	2,8	10	1.150	7,2	8	1.100	6,4
Blumen, Pflanzen, zoologisch. Bedarf	1	20	*)	3	80	0,2	4	180	0,5
Bücher, Papier-, Büro-, Schreib- und Spielwaren	4	100	0,6	3	150	0,8	2	190	0,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	4	160	0,3	9	350	0,8	2	60	0,2
Elektrowaren	1	20	0,1	1	30	0,1	2	130	0,6
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	3	290	0,3	6	530	1,0	4	240	0,3
Foto, Optik, Schmuck	2	70	0,5	2	30	0,3	5	140	0,7
Sonstiger Einzelhandel	2	110	0,1	3	120	0,5	4	100	0,3
Konsumgüter	21	1.120	4,7	37	2.440	10,9	31	2.140	9,7
Einzelhandelswaren gesamt	46	5.350	27,2	72	5.080	29,8	57	5.360	26,1

Tabelle 8: Die Einzelhandelsausstattung in den Stadtteilen *) unter 1 %

Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim

Quelle: GMA-Bestandserhebung, November/Dezember 2005

¹ GMA-Teilbericht zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main 2003



4.1.6 Angebotsstruktur in den Versorgungszentren

Im Rahmen des GMA-Teilberichts des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main wird eine zentrenhierarchische Gliederung der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur zu Grunde gelegt, die sich an den funktionalen Anforderungen einer bedarfsgerechten Einzelhandelsversorgung orientiert. Die räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente erzeugt Kopplungseffekte, indem Einkaufsvorgänge in benachbarten Einkaufsstätten miteinander kombiniert werden. Die sog. Verbundeffekte räumlich-funktional miteinander korrespondierender Einzelhandelsbetriebe ermöglichen es insbesondere kleinstrukturierten Einzelhandelsfachgeschäften, an der Frequenz- und Attraktionswirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu partizipieren. Demgemäß bilden die Kopplungseffekte eine wesentliche Grundlage für die Funktionalität und Wirtschaftskraft städtebaulich integrierter Versorgungszentren, wohingegen großflächige Betriebstypen des Einzelhandels aufgrund ihrer Angebotsvielfalt und/oder des Bekanntheitsgrades des Unternehmens u.a. auch in dezentralen Solitäranlagen ausreichende Besucherfrequenzen auf sich vereinigen können.

Als Versorgungszentren mit einer Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sind im Ortsbezirk 9 folgende Standorte zu bewerten:¹

- Stadtteil Ginnheim:² Ortskern mit den Straßenzügen Ginnheimer Hohl und Alt-Ginnheim (D-Zentrum)
- Stadtteile Dornbusch/Westend:³ Marbachweg/Eschersheimer Landstraße zwischen Ed.-Rüppell-Straße und Fritz-Tarnow-Straße (C-Zentrum)
- Stadtteile Dornbusch/Eschersheim: Hügelstraße/Eschersheimer Landstraße zwischen Friedlebenstrasse und An der Lindenhöhe (D-Zentrum)

- Stadtteil Eschersheim: Am Lindenbaum/Eschersheimer Landstraße zwischen Klarastraße und Am weißen Stein (C-Zentrum).

Die größte einzelhandelsbezogene Angebotsvielfalt bieten die beiden C-Zentren Am Lindenbaum/Eschersheimer Landstraße und Eschersheimer Landstraße/Marbachweg. Im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung im Januar 2002 hat sich die Einzelhandelssituation positiv entwickelt: Versorgungszentrum Eschersheimer Landstraße/Marbachweg ca. + 32 % der Betriebe und ca. + 12 % der Verkaufsfläche; Versorgungszentrum Am Lindenbaum/Eschersheimer Landstraße ca. - 3 % der Betriebe und ca. + 30 % der Verkaufsfläche (durch Ansiedlung eines türkischen Lebensmittel-SB-Marktes).

Dagegen sind in den D-Zentren des Ortsbezirks deutliche Abschmelzungsprozesse zu beobachten (Versorgungszentrum Ginnheim ca. - 14 % der Betriebe und ca. - 3 % der Verkaufsfläche; Versorgungszentrum Hügelstraße/Eschersheimer Landstraße ca. - 22 % der Betriebe und ca. - 29 % der Verkaufsfläche). Das Versorgungszentrum Ginnheimer Landstraße entspricht nach Schließung eines Betriebes nicht mehr den im Zentrenkonzept aufgestellten Mindestanforderungen an ein städtebaulich integriertes Versorgungszentrum.

Für die Bestandsfähigkeit der Geschäftszentren ist die Existenz eines Magnetbetriebes wichtig, der die Grundfrequenz im Versorgungszentrum schafft. Im Rahmen von Nahversorgungszentren übernehmen zumeist Lebensmittel-SB-Märkte diese Funktion, da sie aufgrund der Sortimentsvielfalt und Größe eine hohe Anziehungskraft ausüben.

Im Versorgungszentrum Ginnheim kommt einem großflächigen Lebensmittel-Supermarkt in zentraler Lage diese Funktion zu. Im Versorgungszentrum Am Lindenbaum/Eschersheimer Landstraße sind 4 mittelgroße Lebensmittel-SB-Märkte mit jeweils ca. 350 - 550 m² Verkaufsfläche ansässig, so dass das Zusammenspiel von Magnetbetrieben und kleinflächigem Einzelhandel als funktionsfähig zu bewerten ist.

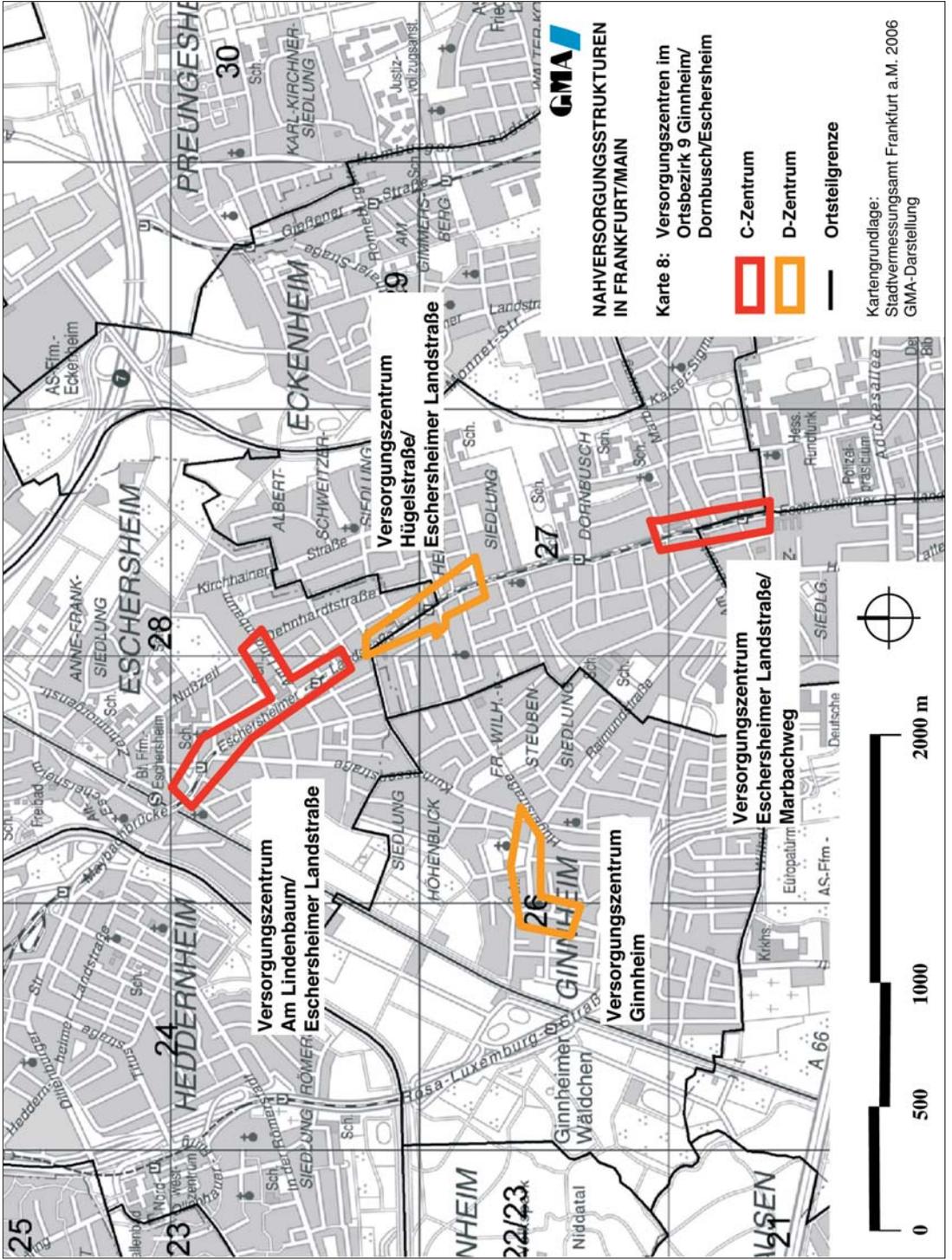
In den beiden anderen Versorgungszentren des Ortsbezirks ist dagegen keine ausreichende Zahl von Magnetbetrieben ansässig, so dass schwierige Rahmenbedingungen für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe gegeben sind. Südlich des Versorgungszentrums Eschersheimer Landstraße/Marbachweg wurde in jüngster Vergangenheit mit dem Grünhofzentrum ein weiterer Versorgungsstandort geschaffen, der aufgrund der Entfernung von ca. 300 - 400 m nur sehr eingeschränkte Verbundeffekte mit dem gewachsenen Versorgungszentrum initiiert.

Innerhalb des Versorgungszentrums Hügelstraße/Eschersheimer Landstraße übernimmt ein Lebensmittel-SB-Geschäft mit unter 300 m² Verkaufsfläche eingeschränkte Grundversorgungsfunktionen. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Anforderungen der Lebensmittel-SB-Märkte ist kurz bis mittelfristig die Marktfähigkeit dieses Anbieters als gefährdet zu bewerten.

1 vgl. Karte 8: Versorgungszentren im Ortsbezirk

2 Der Geschäftsbereich Ginnheimer Landstraße erfüllt mit 4 Betrieben und ca. 1.320 m² Verkaufsfläche aufgrund einer Betriebsschließung nicht mehr die Mindestkriterien für ein Versorgungszentrum (min. 5 Betrieben und ca. 700 m² Verkaufsfläche).

3 Das Versorgungszentrum Am Dornbusch/Raimundstraße (D-Zentrum) befindet sich in einer Randlage zum Stadtteil Dornbusch und wird aufgrund des Standortes des lebensmittelbezogenen Leitbetriebes dem Stadtteil Westend zugeordnet (6 Betriebe, ca. 950 m² Verkaufsfläche und ca. 4,0 Mio. € Umsatz).



Versorgungszentrum Sortiment/Warengruppe	VZ Ginnheim			VZ Eschersheimer Landstraße/Marbachweg			VZ Hugelstae/Eschersheimer Landstraße			VZ Am Lindenbaum/Eschersheimer Landstraße		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. 	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. 	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. 	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. 
Nahrungs- und Genussmittel	3	1.050	6,3	10	400	3,5	9	580	4,5	12	2.240	10,1
Gesundheit, Körperpflege	2	280	1,6	6	880	4,6	1	230	0,5	5	550	4,2
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	1	20	0,1	1	40	0,1	1	20	0,1
Bücher, Papier-, Büro-, Schreib- und Spielwaren	1	40	0,3	1	110	0,4	2	40	0,3	2	200	0,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	2	40	0,1	6	360	0,9	1	40	0,1	2	60	0,2
Elektrowaren	1	20	0,1	-	-	-	1	30	0,1	1	50	0,2
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	-	-	-	6	570	1,0	1	40	*)	2	180	0,2
Foto, Optik, Schmuck	2	70	0,5	2	40	0,5	1	20	0,3	4	120	0,5
Sonstiger Einzelhandel	1	60	*)	2	80	0,3	1	20	0,1	1	40	0,1
Konsumgüter	9	510	2,6	24	2.060	7,8	9	460	1,5	18	1.220	6,2
Einzelhandelswaren gesamt	12	1.560	8,9	34	2.460	11,3	18	1.040	6,0	30	3.460	16,3

Tabelle 9: Die Einzelhandelsausstattung in den Versorgungszentren

Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim

1 inkl. 5 Betriebe aus dem Stadtteil Westend-Nord

*) unter 0,1 Mio. 

Quelle: GMA-Bestandserhebung, November/Dezember 2005

4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Vor dem Hintergrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Ortsbezirks bezieht sich das Einzugsgebiet in erster Linie auf die ansässige Wohnbevölkerung. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Ortsbezirks zu unterstellen.

Das einzelhandelsbezogene Kaufkraftpotenzial im Ortsbezirk beläuft sich derzeit auf ca. 243,9 Mio. € und wird bis zum Jahre 2015 aufgrund des zu erwartenden Einwohnerrückgangs (ca. - 3 - 4 %)¹ auf voraussichtlich ca. 242,5 Mio. € sinken. Aufgrund der annähernd gleichmäßigen Einwohnerverteilung auf die Stadtteile sind nur geringe Unterschiede in der Höhe des Kaufkraftpotenzials zwischen den Gebietseinheiten festzustellen.

Sortiment/Warengruppe	Stadtteil	Ginnheim	Dornbusch	Eschersheim	Ortsbezirk 9 gesamt
		(15.801 EW)	(17.058 EW)	(13.361 EW)	(46.220 EW)
in Mio. €					
Lebensmittel, Getränke		22,3	24,0	18,9	65,2
Brot- und Backwaren		2,7	2,9	2,3	7,9
Fleisch- und Wurstwaren		3,0	3,3	2,5	8,8
Nahrungs- und Genussmittel		28,0	30,2	23,7	81,9
Drogerie-, Parfümeriewaren		3,2	3,5	2,7	9,4
Apotheken-, Sanitätswaren		6,8	7,3	5,8	19,9
Gesundheit, Körperpflege		10,0	10,8	8,5	29,3
Blumen, Pflanzen		1,2	1,3	1,1	3,6
zoologischer Bedarf		0,6	0,6	0,5	1,7
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		1,8	1,9	1,6	5,3
Bücher, Zeitschriften		1,7	1,8	1,5	5,0
Papier-, Büro-, Schreibwaren		1,8	2,0	1,5	5,3
Spielwaren		0,9	0,9	0,7	2,5
Bücher, PBS, Spielwaren		4,4	4,7	3,7	12,8
Damenbekleidung		3,5	3,7	2,9	10,1
Herrenbekleidung		1,7	1,8	1,4	4,9
Kinderbekleidung		0,5	0,5	0,4	1,4
Wäsche, Kurzwaren		1,9	2,1	1,7	5,7
Schuhe		2,1	2,2	1,7	6,0
Lederwaren		0,4	0,5	0,3	1,2
Sportartikel		1,1	1,2	1,0	3,3
Bekleidung, Schuhe, Sport		11,2	12,0	9,4	32,6
Elektrogroßgeräte		1,4	1,6	1,2	4,2
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		0,7	0,8	0,6	2,1
Unterhaltungselektronik		1,9	2,0	1,6	5,5
Ton-, Bildträger		1,0	1,0	0,8	2,8
Computer, Telekommunikation		1,7	1,8	1,4	4,9
Elektrowaren		6,7	7,2	5,6	19,5
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel		1,6	1,8	1,4	4,8
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		4,9	5,3	4,2	14,4
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke		2,3	2,5	2,0	6,8
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen		1,5	1,7	1,3	4,5
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf		10,3	11,3	8,9	30,5
Foto		0,6	0,7	0,5	1,8
Optik		0,8	0,8	0,6	2,2
Uhren, Schmuck		0,9	1,0	0,7	2,6
Foto, Optik, Schmuck		2,3	2,5	1,8	6,6
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		4,7	5,0	4,0	13,7
Autozubehör		1,9	2,1	1,6	5,6
Sportgeräte		0,9	1,0	0,7	2,6
sonstige Einzelhandelswaren		1,2	1,3	1,0	3,5
Sonstiger Einzelhandel		8,7	9,4	7,3	25,4
Konsumgüter		55,4	59,8	46,8	162,0
Einzelhandelswaren gesamt		83,4	90,0	70,5	243,9

Tabelle 10: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten im Jahre 2004 im Ortsbezirk 9 Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim

Quelle: GMA-Berechnungen unter Beachtung des regionalen Kaufkraftkoeffizienten (102,8), sortimentspezifischer Einkommenselastizitäten, Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2004 und der einzelhandelsbezogenen Pro-Kopf-Ausgaben von insgesamt ca. 5.196 €

¹ Nach städtischen Angaben wird die Wohnbevölkerung in Ginnheim um 1.145 Einwohner auf 14.656 Einwohner im Jahr 2015 und in Dornbusch um 601 Einwohner auf 16.457 Einwohner zurückgehen, während in Eschersheim eine leichte Steigerung um 145 Einwohner auf 13.506 Einwohner zu erwarten ist.

Sortiment/Warengruppe	Stadtteil	Ginnheim	Dornbusch	Eschersheim	Ortsbezirk 9 gesamt
		(14.656 EW)	(16.457 EW)	(13.506 EW)	(44.619 EW)
in Mio. €					
Lebensmittel, Getränke		21,3	23,9	19,6	64,8
Brot- und Backwaren		2,7	2,8	2,3	7,6
Fleisch- und Wurstwaren		2,8	3,2	2,6	8,6
Nahrungs- und Genussmittel		26,6	29,9	24,5	81,0
Drogerie-, Parfümeriewaren		3,1	3,4	2,9	9,4
Apotheken-, Sanitätswaren		6,3	7,1	5,8	19,2
Gesundheit, Körperpflege		9,4	10,5	8,7	28,6
Blumen, Pflanzen		1,1	1,3	1,1	3,5
zoologischer Bedarf		0,6	0,6	0,5	1,7
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		1,7	1,9	1,6	5,2
Bücher, Zeitschriften		1,6	1,8	1,5	4,9
Papier-, Büro-, Schreibwaren		1,7	1,9	1,6	5,2
Spielwaren		0,8	0,9	0,8	2,5
Bücher, PBS, Spielwaren		4,1	4,6	3,9	12,6
Damenbekleidung		3,3	3,7	3,1	10,1
Herrenbekleidung		1,6	1,8	1,5	4,9
Kinderbekleidung		0,4	0,5	0,4	1,3
Wäsche, Kurzwaren		1,9	2,1	1,7	5,7
Schuhe		2,0	2,2	1,7	5,9
Lederwaren		0,4	0,4	0,4	1,2
Sportartikel		1,1	1,3	1,0	3,4
Bekleidung, Schuhe, Sport		10,7	12,0	9,8	32,5
Elektrogroßgeräte		1,4	1,6	1,3	4,3
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		0,7	0,8	0,7	2,2
Unterhaltungselektronik		1,8	2,0	1,6	5,4
Ton-, Bildträger		1,0	1,1	0,9	3,0
Computer, Telekommunikation		1,6	1,9	1,5	5,0
Elektrowaren		6,5	7,4	6,0	19,9
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel		1,6	1,8	1,4	4,8
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		4,8	5,4	4,4	14,6
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke		2,2	2,5	2,1	6,8
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen		1,5	1,6	1,3	4,4
Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf		10,1	11,3	9,2	30,6
Foto		0,6	0,7	0,5	1,8
Optik		0,7	0,8	0,7	2,2
Uhren, Schmuck		0,9	0,9	0,8	2,6
Foto, Optik, Schmuck		2,2	2,4	2,0	6,6
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		4,5	5,0	4,1	13,6
Autozubehör		1,9	2,1	1,7	5,7
Sportgeräte		0,9	1,0	0,8	2,7
sonstige Einzelhandelswaren		1,1	1,3	1,1	3,5
Sonstiger Einzelhandel		8,4	9,4	7,7	25,5
Konsumgüter		53,1	59,5	48,9	161,5
Einzelhandelswaren gesamt		79,7	89,4	73,4	242,5

Tabelle 11: Kaufkraftprognose nach Sortimenten im Jahre 2015 im Ortsbezirk 9

Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim

Quelle: GMA-Berechnungen unter Beachtung des regionalen Kaufkraftkoeffizienten (102,8), sortimentspezifischer Einkommenselastizitäten, der Einwohnerschätzung der Stadt Frankfurt für das Jahr 2015 und der prognostizierten einzelhandelsbezogene Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 5.351 €.

4.3 Nachfrageverhalten

Nach den Ergebnissen der im Jahre 2002 durchgeführten Bürgerbefragung¹ weist insbesondere die Wohnbevölkerung von Dornbusch und Eschersheim eine starke Ortsgebundenheit beim Einkaufen auf. Der Anteil der befragten Bürger, die täglich oder mindestens einmal pro Woche im eigenen Stadtteil einkaufen, liegt in diesen beiden Stadtteilen mit ca. 87- 88 % auf einem vergleichsweise hohen Niveau, während in Ginnheim ein Stammkundenanteil von ca. 78 % erreicht wird.

Im Hinblick auf die sortimentsbezogene Einkaufsorientierungen nimmt die Ortsbezirksbevölkerung das Einzelhandelsangebot im Wohnumfeld insbesondere bei den Artikeln des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerie-/Parfümeriewaren und Blumen/Pflanzen) in Anspruch, während der Einkauf im mittel- und langfristigen Segment im Wesentlichen auf die benachbarte Frankfurter Innenstadt ausgerichtet ist. Im Vergleich zu anderen Frankfurter Stadtteilen ist die Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung auf das Woh-

numfeld als durchschnittlich zu bewerten. Insbesondere das 'NordWestZentrum' stellt im nahen Umfeld einen wichtigen Wettbewerbsstandort dar.

Bei der Differenzierung nach Wohnorten innerhalb des Ortsbezirkes ist eine überdurchschnittliche wohnortbezogene Einkaufsorientierung bei den Befragten aus Eschersheim festzustellen, während insbesondere die Bevölkerung aus Dornbusch eine deutlich stärkere Ausrichtung auf die Innenstadt aufzeigt.

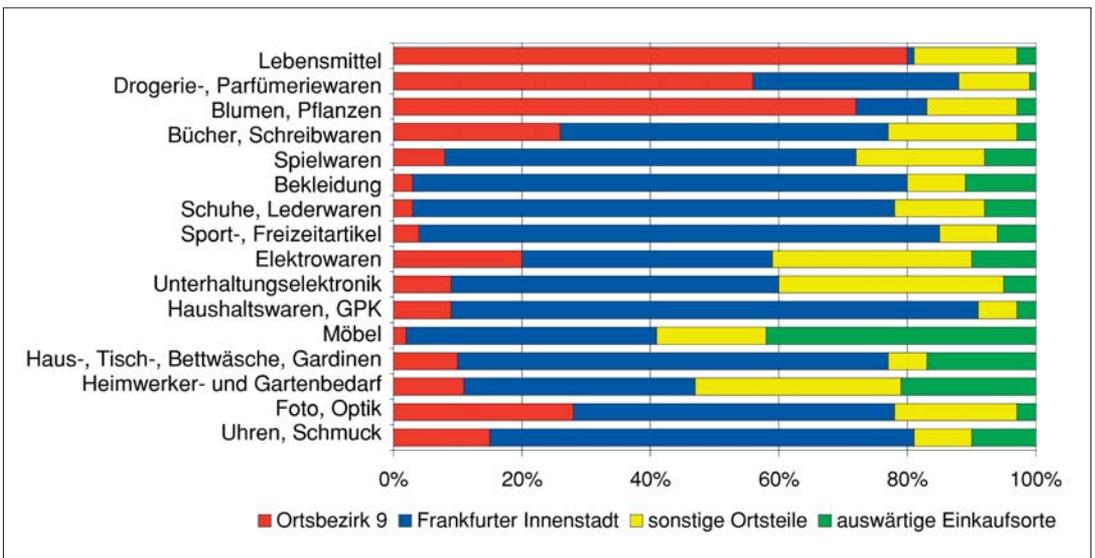


Abb. 11: Einkaufsorientierung der Bürger mit Wohnort im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim

Quelle: GMA-Bürgerbefragung, Februar 2002, in % der Befragten mit Angaben

¹ Im Rahmen der gesamtstädtischen Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten im Jahre 2002 haben sich 167 Bürger mit Wohnort im Ortsbezirk Ginnheim/ Dornbusch/Eschersheim beteiligt, so dass repräsentative Ergebnisse für den Ortsbezirk vorliegen.

Das Einzelhandelsimage des Ortsbezirkes weist hinsichtlich der Imagefaktoren sehr unterschiedliche Bewertungen der Bevölkerung auf. So werden die Bedienungsfreundlichkeit, die Ladenöffnungszeiten und die Angebotsqualität überwiegend positiv bewertet. Daraus lässt sich eine hohe Identifikation der Bevölkerung mit den Einkaufsmöglichkeiten des Ortsbezirkes ablesen, da es sich überwiegend um qualitative Faktoren handelt. Gleichzeitig stehen jedoch vor allem die Angebotsvielfalt, die Geschäftsgestaltung, die Einkaufsatmosphäre und die Beratungsqualität in der Kritik. Damit ist Handlungsbedarf bei den Faktoren der Fachhandelskompetenz abzulesen, den der Einzelhandel durch geeignete absatzpolitische und marketingbezogene Maßnahmen aufgreifen sollte.

Im Hinblick auf die Ergänzung der Angebotsvielfalt durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe sind schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen gegeben, so dass in erster Linie die Ergänzung der Nahversorgung sowie Nischenangebote wettbewerbsfähig erscheinen (vgl. auch Kapitel 4.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung).

4.4 Kaufkraftbewegungen

Die Kaufkraftbindung im Ortsbezirk beläuft sich insgesamt auf ca. 32 % der vorhandenen Kaufkraft der Wohnbevölkerung. Eine relativ hohe Versorgungsbedeutung ist im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 58 % Kaufkraftbindung und Gesundheit, Körperpflege mit ca. 52 %) festzustellen. Demgegenüber ist ein starker Kaufkraftabfluss insbesondere bei Bekleidung, Schuhen, Sport, Elektrowaren, Hausrat, Möbeln, Einrichtungen sowie Bau- und Gartenbedarf, Uhren/Schmuck, Autozubehör, Sportgeräte und sonstigen Einzelhandelsgütern gegeben. Im mittel- und langfristigen Bedarf kommt dem Angebot eine ergänzende Versorgungsbedeutung bei Büchern, Schreib- und Spielwaren (ca. 31 % Kaufkraftbindung), Foto, Optik (ca. 38 %) zu. Im Rahmen des Kaufkraftzuflusses aus anderen Stadtteilen/Städten werden nur ca. 6 % des Umsatzes im Rahmen von Streumsätzen erzielt.

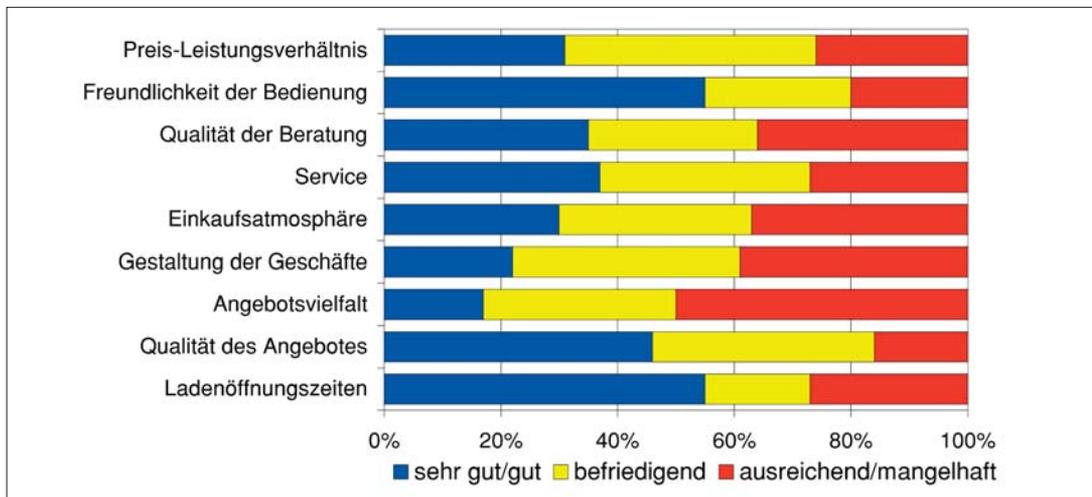


Abb. 12: Bewertung des Einzelhandelsimages im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim

Quelle: GMA-Bürgerbefragung Februar 2002, in % der Befragten mit Angaben, Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft

Im Hinblick auf die Stadtteilspezifischen Unterschiede innerhalb des Ortsbezirks ist festzuhalten, dass bei Nahrungs- und Genussmitteln der Einzelhandel in Ginnheim mit ca. 64 % die höchste Kaufkraftbindung erzielt, während in Dornbusch mit ca. 52 % und Eschersheim mit ca. 59 % zum Teil deutlich geringere Bindungsquoten vorliegen.

Bei Gesundheit, Körperpflege spiegelt sich das differenziertere Angebot in Dornbusch und Eschersheim in höheren Kaufkraftbindungsquoten wider (ca. 61 % bzw. 59 %), während in Ginnheim nur ca. 37 % der relevanten Kaufkraft gebunden werden.

Bei Blumen, Pflanzen, zoologischem Bedarf steht das Angebot in Eschersheim mit einer Kaufkraftbindungsquote von ca. 37 % an der Spitze, während für Bücher, Schreib- und Spielwaren (ca. 28 – 32 %), Bekleidung, Schuhe, Sport (ca. 4 – 10 %) und Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf (ca. 8 – 12 %) in den Stadtteilen in etwa gleich hohe Kaufkraftbindungsquoten festzustellen sind.

Bei Elektrowaren liegen die Stadtteilbezogenen Kaufkraftbindungsquoten zwischen 5 % in Ginnheim und ca. 13 % in Eschersheim. Auch bei Foto, Optik weist Eschersheim mit ca. 62 % die höchste Quote auf. Für die sonstigen Sortimente sind nur geringe Stadtteil-spezifische Unterschiede festzustellen.

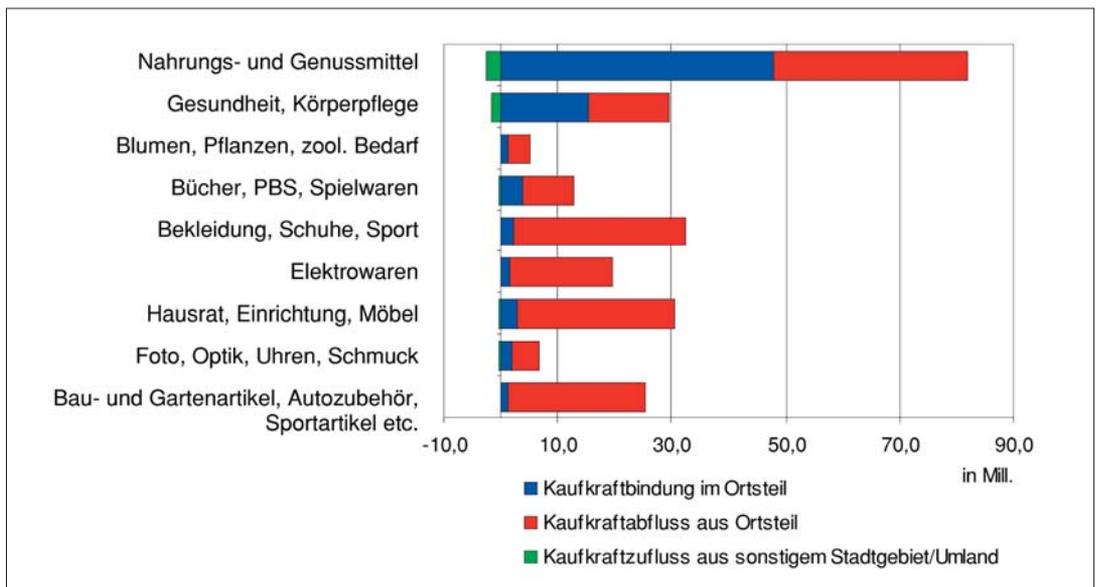


Abb. 12: Kaufkraftbewegungen im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim
Quelle: GMA-Berechnungen

4.5 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung

Im Hinblick auf die für die Nahversorgung maßgebliche Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmittelbetrieben wurde im Rahmen des im Jahre 2003 vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Modellrechnung zur flächenmäßigen Sollausstattung aufgestellt. Dabei wurden die Kriterien der vorhandenen quantitativen Ausstattung, der Versorgungsfunktionen der vorhandenen Versorgungszentren, der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und der Mindestbetriebsgrößen von marktfähigen Lebensmittel-SB-Märkten berücksichtigt. Für den Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim wurden folgende Soll-Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel für das Jahr 2015 ermittelt:¹

- Stadtteil Ginnheim: ca. 4.100 m²
- Stadtteil Dornbusch: ca. 4.600 m²
- Stadtteil Eschersheim: ca. 3.800 m².

Unter Berücksichtigung der eingetretenen Wettbewerbsveränderungen im Ortsbezirk und in den angrenzenden Siedlungsbereichen ergibt sich damit für den Stadtteil Dornbusch aktuell ein Entwicklungspotenzial bis zum Jahre 2015 von ca. 1.200 m² und für den Stadtteil Eschersheim von ca. 500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche. Dagegen ist die Lebensmittelausstattung im Stadtteil Ginnheim insgesamt als bedarfsgerecht zu bewerten.

Für den Stadtteil Dornbusch ist die zusätzliche Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollversorgers in zentraler Lage wünschenswert. Aus gewerbeplanerischer Sicht ist eine Angliederung an die Versorgungszentren Marbachstraße/Eschersheimer Landstraße bzw. Hügelstraße/Eschersheimer Landstraße zu empfehlen, um eine Stärkung der Versorgungszentren zu erreichen.

Für den Stadtteil Eschersheim bietet das begrenzte Entwicklungspotenzial nur Entwicklungschancen für eine Erweiterung bestehender Betriebe, die teilweise deutlich unter der betriebswirtschaftlich notwendigen Mindestbetriebsgröße operieren. Dabei sollten Betriebsstandorte gewählt werden, die einen Leistungsaustausch mit den gewachsenen Versorgungszentren ermöglichen, um die Funktionsfähigkeit der gewachsenen Geschäftslagen entlang der Eschersheimer Landstraße zu erhalten und auszubauen.

Zur Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für ergänzende Betriebe wird nachfolgend eine Tragfähigkeitsberechnung auf Basis des Marktanteilskonzeptes dargestellt. Dabei werden unter Beachtung der Wettbewerbsstrukturen im Ortsbezirk bzw. in der Stadt Frankfurt am Main mittelfristig erzielbare zusätzliche Marktanteile angesetzt, um Anhaltspunkte zur möglichen zusätzlichen Umsatzerwartung und zu den Flächenpotenzialen in ausgewählten Sortimenten zu erhalten. Letztendlich ist der tatsächlich erzielbare Umsatz u.a. abhängig von konkreten Standortfaktoren, der Wettbewerbsintensität, der Sortimentsstruktur und der Marktbearbeitung der Betriebe durch absatzpolitische und werbliche Maßnahmen.

Das Marktanteilskonzept geht von einer Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage in den einzelnen Sortimenten aus. Gutachterlicherseits wird daraus das Potenzial zur Steigerung der Kaufkraftbindung durch zusätzliche attraktive Einzelhandelsnutzungen abgeleitet (zusätzlicher Marktanteil). Unter Verwendung des Kaufkraftpotenzials im Ortsbezirk und des Faktors zusätzlicher Marktanteil lässt sich das Umsatzpotenzial für zusätzliche Einzelhandelsangebote im Ortsbezirk ermitteln. Die Verkaufsflächenzusatzberechnung basiert auf der ermittelten Umsatzerwartung und durchschnittlichen, sortimentsbezogenen Flächenproduktivitätswerten, die der leistungsfähige Einzelhandel erzielt.

Die Tragfähigkeitsberechnung zusätzlicher Einzelhandelsangebote bis zum Jahr 2015 zeigt insgesamt, dass aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation für alle Sortimente nur ein begrenzter Entwicklungsspielraum gegeben ist, da ein starker Wettbewerb zu den benachbarten Versorgungszentren, zu der Innenstadt und zu dem Nordwestzentrum zu berücksichtigen ist. Demgemäß sind die Entwicklungspotenziale für den Ortsbezirk im Wesentlichen auf Ergänzungen der Nahversorgung (u.a. Drogeriewaren, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Schreib- und Spielwaren) sowie auf kleinstrukturierte Betriebe mit Nischenangeboten in den Segmenten Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren sowie Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände beschränkt.

¹ vgl. hierzu Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main 2003, GMA-Teilbericht, S. 53

Sortiment/Warengruppe	zusätzlicher Marktanteil in %	Kaufkraft 2015 im Ortsbezirk 9 in Mio. €	Umsatzerwartung in Mio. €	Flächenproduktivität in € je m² VK	zusätzl. Verkaufsflächenbedarf 2015 in m² (gerundet)
Drogerie-, Parfümeriewaren	5	9,4	0,5	3.000	200
Apotheken-, Sanitätswaren	5	19,2	1,0	25.000	-
Gesundheit, Körperpflege	5	28,6	1,5	7.500	200
Blumen, Pflanzen	5	3,5	0,2	2.000	100
zoologischer Bedarf	5	1,7	0,1	1.800	100
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	5	5,2	0,3	1.500	200
Bücher, Zeitschriften	5	4,9	0,2	6.000	-
Papier-, Büro-, Schreibwaren	5	5,2	0,3	5.000	100
Spielwaren	5	2,5	0,1	2.000	100
Bücher, PBS, Spielwaren	5	12,6	0,6	3.000	200
Bekleidung	5	16,3	0,8	2.400	300
Wäsche, Kurzwaren	5	5,7	0,3	1.800	200
Schuhe, Lederwaren	5	7,1	0,4	3.400	100
Sportartikel	5	3,4	0,2	2.500	100
Bekleidung, Schuhe, Sport	5	32,5	1,7	2.400	700
Elektrogroßgeräte, Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	5	6,5	0,3	2.800	100
Unterhaltungselektronik	5	5,4	0,3	3.500	100
Ton-, Bildträger	5	3,0	0,1	4.000	-
Computer, Telekommunikation	5	5,0	0,3	3.600	100
Elektrowaren	5	19,9	1,0	3.300	300
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	10	4,8	0,5	2.000	200
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	2	14,6	0,3	1.800	200
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	5	6,8	0,3	1.800	200
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen	5	4,4	0,2	2.200	100
Hausrat, Möbel, Einrichtung	4	30,6	1,3	1.900	700
Foto, Optik	2	4,0	0,1	3.000	-
Uhren, Schmuck	2	2,6	0,1	3.500	-
Foto, Optik, Schmuck	2	6,6	0,2	-	-
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	2	13,6	0,3	1.800	200
Autozubehör, Sportgeräte	5	8,4	0,4	2.500	200
sonstige Einzelhandelswaren	5	3,5	0,2	2.000	100
Sonstiger Einzelhandel	4	25,5	0,9	1.800	500
Konsumgüter gesamt	4 -5	161,5	7,5	2.700	2.800

Tabelle 12: Entwicklungschancen ausgewählter Sortimente im Ortsbezirk 9

Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim

Quelle: GMA-Berechnungen

4.6 Städtebauliche Bewertung

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen der untersuchten Versorgungszentren sind wie folgt zu charakterisieren:

Versorgungszentrum Ginnheim:

- Das Versorgungszentrum Ginnheim befindet sich im historisch gewachsenen Ortskern von Ginnheim. Eine kleinteilige, z.T. historische Bebauung, ist prägend.
- Das Verkehrserschließungssystem umfasst aufgrund der Enge des Straßenraumes im Bereich der Straßenzüge Ginnheimer Hohl und Alt-Ginnheim Einbahnstraßenregelungen, so dass eine Pkw-bezogene Erreichbarkeit des Versorgungszentrums nur von Osten über die Hängelstraße möglich ist.
- Die Trassenführung der Landesstraße 3004 mit den Auffahrten im Bereich der Ginnheimer Landstraße bzw. Hängelstraße bewirkt für den Stadtteil eine städtebauliche Zäsur zwischen dem Ortskern und den südlich bzw. südöstlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen, so dass der fußläufige Einzugsbereich des Versorgungszentrums deutlich eingeschränkt wird.
- Im südlichen Bereich der Ginnheimer Landstraße sind Ansätze eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums erkennbar, die jedoch aufgrund der geringen quantitativen Ausstattung und der unzureichenden räumlichen Konzentration nicht als Versorgungszentrum in Sinne der aufgestellten Kriterien des Zentrenkonzeptes zu bewerten sind.

Versorgungszentren Marbachweg/ Eschersheimer Landstraße und Hängelstraße/Eschersheimer Landstraße:

- Das Versorgungszentrum Marbachweg/Eschersheimer Landstraße wird ebenso wie das benachbarte Versorgungszentrum Hängelstraße/Eschersheimer Landstraße durch die Lage an einer der wichtigsten Ausfallstraßen nach Norden und im Kreuzungsbereich zentraler West-Ost-Verkehrsachsen charakterisiert. Die Eschersheimer Landstraße weist darüber hinaus die oberirdisch geführte Trasse der U-Bahnen 1,2 und 3 auf, so dass eine Vorrangstellung der Ansprüche des innerstädtischen MIV und ÖPNV gegenüber der Aufenthaltsqualität in den Geschäftszentren abzulesen ist.
- Das Stellplatzangebot beschränkt sich auf wenige straßenflankierende Parkplätze entlang der Hauptverkehrsstraßen. Der Parksuchverkehr muss daher in die benachbarten Wohnstraßen ausweichen, so dass keine zufrieden stellende Stellplatzsituation gegeben ist.
- Die Baustruktur ist durch eine dreis- bis viergeschossige, geschlossene Nachkriegsbebauung entlang der Hauptverkehrsachsen gekennzeichnet, die wenige Baulücken aufweist.

Versorgungszentrum Am Lindenbaum/Eschersheimer Landstraße:

- Für das Versorgungszentrum Am Lindenbaum/Eschersheimer Landstraße ist eine Längenausdehnung von ca. 600 m entlang der Eschersheimer Landstraße und eine Verästelung im Bereich des Straßenzuges Am Lindenbaum vorgegeben. Damit ist die fußläufige Erlebbarkeit des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums als eingeschränkt zu bewerten. Dies gilt umso mehr, als die Aufenthaltsqualität zumindest entlang der Eschersheimer Landstraße durch die hohe Verkehrsbelastung eingeschränkt wird.
- Im Bereich Am Lindenbaum sind wohnungsnah Grundversorgungseinrichtungen ansässig, die wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil wahrnehmen.
- Der Stadtteil wird sowohl von der Eschersheimer Landstraße als auch von der S-Bahntrasse im Nordwesten zerschnitten. Im Bereich Alt-Eschersheim ist ein eigenständiger Siedlungsbereich entstanden, der nur über wenige Versorgungseinrichtungen in Streulagen verfügt.

4.7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung

Zur Sicherung und Ergänzung der Einzelhandelsstruktur des Ortsbezirks 9 Ginnheim/ Dornbusch/Eschersheim werden folgende Vorschläge unterbreitet:

- Für die Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur wird eine räumliche Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf die bereits gegenwärtig entwickelten Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche vorgeschlagen.
- Als vorrangiges Ziel der Zentrenentwicklung wird eine Verdichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes vorgeschlagen, um in den fußläufig erlebbaren Bereichen der Versorgungszentren eine größere Angebotsvielfalt zu schaffen.
- Das Schwergewicht der künftigen Einzelhandelsentwicklung sollte auf eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe gelegt werden. Die schwierigen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen der Zentren können aus gutachterlicher Sicht nur durch eine stärkere Verdichtung des Geschäftsbesatzes sowie durch eine Differenzierung der Angebotsvielfalt innerhalb der Versorgungszentren kompensiert werden.
- Zur Stabilisierung der Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren wird vorgeschlagen, die Einzelhandelsentwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren bauplanungsrechtlich zu beschränken.
- Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Baustruktur und der kleinteiligen Flächenparzellierung entlang der Eschersheimer Landstraße ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten, dass die bestehende Geschäftsstruktur durch großflächige Einzelhandelsansiedlungen entlang der Hauptverkehrsstraße wesentlich erweitert werden kann.
- Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes wäre es aus gewerbepLANERISCHER Sicht wünschenswert, in den Bereichen Marbachstraße/Eschersheimer Landstraße und Hügelstraße/Eschersheimer Straße jeweils einen leistungsfähigen, größeren Lebensmittelanbieter als Frequenzbringer zu platzieren.
- Zur Verbesserung der Stadtbild- und Aufenthaltsqualität wird vorgeschlagen, die Straßenraumgestaltung insbesondere der Eschersheimer Landstraße aufzuwerten. Hierzu wird empfohlen, eine anspruchsvollere Gestaltung der Burgersteigflachen unter Einbeziehung von Parktaschen, Bäumen, attraktiven Pflastermaterialien und Straenleuchten vorzunehmen.
- Weitere Entwicklungschancen zur Profilierung der Versorgungszentren sind in einer Verbesserung des Stadtbildes durch attraktivere Pflastermaterialien sowie eine anspruchsvollere Möblierung und Beleuchtung gegeben.
- Durch privatwirtschaftliche Initiativen kann ein Beitrag zur Standortoptimierung durch Modernisierung von Gebaufassaden, Ladenfronten, Schaufenster- und Werbeanlagen und Ladenbaugestaltungen geleistet werden.
- Im Rahmen eines abgestimmten Marketingkonzeptes für die Frankfurter Stadtteilzentren wird eine Ausschilde- rung der Versorgungszentren vorgeschlagen. Im Zusammenhang mit ähnlichen Problemstellungen in anderen Versorgungszentren der Stadt Frankfurt am Main sollte ein abgestimmtes Logo für die Einzelhandelsschwerpunkte entwickelt und in das Verkehrssystem integriert werden.

FAZIT

Die drei vertiefend untersuchten **Stadtteilzentren Gutleutviertel, Unterliederbach und Preungesheim** dokumentieren, dass auch die kleineren Stadtteilzentren der Stadt Frankfurt am Main teilweise über ein differenziertes Einzelhandelsangebot im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung verfügen. Gleichzeitig wird verdeutlicht, dass aufgrund einer schwierigen Wettbewerbssituation und teilweise gravierender städtebaulicher, verkehrlicher und stadtgestalterischer Mängel vielfältige Maßnahmen zur Erhaltung und zur Stabilisierung der Versorgungsstruktur erforderlich sind. Diese Einschätzung gilt insbesondere für die Stadtteilzentren Gutleutviertel und Preungesheim, die im Planungszeitraum bis zum Jahre 2015 erhebliche Einwohnerzuwächse verzeichnen werden, so dass günstigere Rahmenbedingungen sowohl unter den Aspekten des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials als auch im Hinblick auf die Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind.

Die im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main (GMA-Teilbericht 2003) im Jahre 2002 durchgeführte Bürgerbefragung hat zum Ergebnis, dass die Wohnbevölkerung in den kleineren Stadtteilen eine starke Bereitschaft zur Inanspruchnahme örtlicher Nahversorgungsangebote zu erkennen gibt, so dass grundsätzlich die Voraussetzungen zur Erhaltung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in den Stadtteilzentren gegeben sind. Die diesbezüglichen Entwicklungschancen können jedoch nur wirtschaftlich genutzt werden, wenn

- vorhandene Angebots- und Standortmängel beseitigt werden,
- eine bedarfsgerechte Angebotsstruktur geschaffen wird und
- ein Mindestmaß an Angebotsverdichtung in einem fußläufig erlebbaren Ortsteilzentrum geboten wird.

Diesen Ansprüchen entsprechen die drei untersuchten Stadtteilzentren nicht bzw. in unzureichendem Maße, so dass bestandssichernde und strukturverbessernde Maßnahmen erforderlich sind.

Der **Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim** verfügt über eine differenzierte, kleinteilige Versorgungsstruktur, die sich auf eine Vielzahl von Standorten verteilt und damit eine wohnungsnahen Versorgung gewährleistet. In den letzten Jahren haben sich vier Versorgungszentren entwickelt, die eine Verdichtung von Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen aufweisen. Um die gewachsenen Geschäftszentren zukünftig erhalten zu können, erscheint es dringend notwendig, durch Ergänzung marktfähiger Magnetbetriebe die Attraktivität der Zentren zu sichern und zu steigern. Die Erfahrung zeigt, dass der spezialisierte, kleinteilige Einzelhandel in Nahversorgungszentren nur dann marktfähig ist, wenn eine ausreichende Grundfrequenz durch die Agglomeration von Betrieben unterschiedlicher Branchen gegeben ist. Innerhalb des Branchenmixes kommt dem täglichen Bedarf (insbesondere Lebensmittel) eine besondere Bedeutung zu, da diese Betriebe eine hohe Besucherfrequenz auslösen, die auch benachbarten kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu Gute kommt.

Vor diesem Hintergrund wird gutachterlicherseits vorgeschlagen, zusätzliche Lebensmittel-SB-Märkte möglichst in den gewachsenen Geschäftsbereichen anzusiedeln, um Verbundeffekte für den kleinteiligen Einzelhandel nutzen zu können. Diese Empfehlung gilt auch vor dem Hintergrund, dass mit der Zunahme der aus betriebswirtschaftlichen Gründen marktfähigen Mindestgrößen der SB-Märkte eine räumliche Konzentration auf wenige Standorte einhergeht, so dass die Strategie einer Konzentration auf zentrale Versorgungsstandorte einer undifferenzierten Verteilung auf die Wohngebiete vorzuziehen ist. Eine solche einzelhandelsbezogene Standortpolitik nach dem „Gießkannenprinzip“ würde die Nahversorgungszentren wirtschaftlich schwächen und damit den Bestand sowie die Entwicklungsfähigkeit der Geschäftszentren gefährden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnten keine Standortoptionen innerhalb der Versorgungszentren herausgearbeitet werden. Unter Berücksichtigung der schwierigen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen und des begrenzten Angebotes unbebauter Grundstücke in den Versorgungszentren des Ortsbezirks bestehen grundsätzlich schwierige Rahmenbedingungen für die Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Gleichwohl wird die Empfehlung ausgesprochen, die diesbezüglichen Chancen im Rahmen eines Flächenmanagements auszuloten, da andernfalls mit einer fortschreitenden wirtschaftlichen Erosion der Geschäftszentren zu rechnen ist.

Zur gezielten Weiterentwicklung der Versorgungszentren wird daher ein Grundstücks- und Flächenmanagement vorgeschlagen, das in enger Kooperation zwischen den Grundstückseigentümern, der Stadt Frankfurt am Main und potenziellen Investoren/Betreibern geeignete Ansiedlungsflächen aufbereitet. In diesem Zusammenhang sollten auch Initiativen zur Zusammenlegung benachbarter Ladenflächen für größere Geschäftseinheiten ergriffen werden.

Im Rahmen eines partnerschaftlich angelegten Stadt- und Standortmarketingprozesses in der Stadt Frankfurt am Main unter Beteiligung der an dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept beteiligten Gruppierungen, des Einzelhandelsverbandes Frankfurt-Hochtaunus-Maintaunus e.V., der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH und der Stadtplanung wird nach dem Vorbild der bisher durchgeführten Stadtteiluntersuchungen die Bildung einer Stadtteil-Standortgemeinschaft empfohlen. In einem ersten, informellen Stadium der Kooperation geht es darum, die bestehenden Angebots- und Standortmängel durch ein koordiniertes Vorgehen der öffentlichen und der privatwirtschaftlichen Handlungsträger zielgerichtet abzubauen und damit zu einer Stärkung und Profilierung der Stadtteilzentren beizutragen. Unter

Berücksichtigung bundesweiter Erfahrungen in der Moderation und Konzeption von Stadtmarketingprozessen ist darauf hinzuweisen, dass ein kooperativ angelegtes Standortmarketing-Verfahren nur bei Mitwirkung der örtlichen Grundstückseigentümer und der Einzelhändler/Dienstleister Erfolg versprechend ist.

Als mögliches Vorbild für die Bildung einer stadtteilbezogenen Kooperation ist darauf zu verweisen, dass ein Gesetz des Landes Hessen zur Bildung von Business-Improvement-Districts (BID) erlassen wurde, um Immobilien-Standortgemeinschaften in innerstädtischen/innerörtlichen Geschäftszentren zu gründen. Das Hessische „Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE)“ soll die Selbstverantwortung sowie freiwilliges und eigeninitiatives Engagement der Eigentümer zur Schaffung und Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren fördern und gemeinschaftliche Maßnahmen zur Sicherung der gewachsenen Versorgungszentren initiieren. Hierzu sind bereits vorbereitende Pilotprojekte in den Städten Marburg und Gießen durchgeführt worden. In der Stadt Wiesbaden soll ein INGE-Projekt initiiert werden.

Zur Definition eines Business Improvement Districts, gleichbedeutend einer Immobilien-Standortgemeinschaft, sind folgende Merkmale anzuführen:

- Die Vertragsgemeinschaft bezieht sich auf einen räumlich klar definierten Standort- und Geschäftsbereich,
- die beteiligten Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden binden sich auf freiwilliger Basis vertragsrechtlich, um die Standortqualität und die Struktur der Gebäudenutzungen zu optimieren,
- durch Bereitstellung partieller öffentlicher Leistungen und zunächst zeitlich befristeter Abgaben der örtlichen Akteure wird ein Finanzierungsrahmen auf der Grundlage einer gesetzlichen Regelung geschaffen,
- die Initiative geht von den Vor-Ort-Betroffenen aus und wird durch einen demokratischen Abstimmungsprozess legitimiert,

- die Vertragsgemeinschaft erbringt Leistungen, die für alle Quartiersanlieger vorteilhaft sind,
- die Vertragsgemeinschaft ist zeitlich befristet,
- die Verbesserungsmaßnahmen der Gemeinschaft finanzieren sich durch Abgaben, die allen Nutznießern vor Ort auferlegt werden,
- das Projekt scheitert nach bisherigem Diskussionsstand der Gesetzgebung, wenn mehr als 25 % aller Betroffenen des Bezugsraumes die Einrichtung des Business Improvement Districts ablehnen.

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Die Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010	9
Abbildung 2: Einkaufsorientierung der Bürger mit Wohnort im Gutleutviertel	14
Abbildung 3: Bewertung des Einzelhandelsimages im Gutleutviertel	14
Abbildung 4: Kaufkraftbewegungen im Stadtteil Gutleutviertel	15
Abbildung 5: Einkaufsorientierung der Bürger mit Wohnort in Unterliederbach	24
Abbildung 6: Bewertung des Einzelhandelsimages im Stadtteil Unterliederbach	24
Abbildung 7: Kaufkraftbewegungen im Stadtteil Unterliederbach	25
Abbildung 8: Einkaufsorientierung der Bürger mit Wohnort in Preungesheim	33
Abbildung 9: Bewertung des Einzelhandelsimages im Stadtteil Preungesheim	33
Abbildung 10: Kaufkraftbewegungen im Stadtteil Preungesheim	34
Abbildung 11: Einkaufsorientierung der Bürger mit Wohnort im Ortsbezirk 9 Ginnheim/ Dornbusch/Eschersheim	49
Abbildung 12: Bewertung des Einzelhandelsimages im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/ Eschersheim	50
Abbildung 13: Kaufkraftbewegungen im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/ Eschersheim	51

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Nutzungsstruktur Gutleutviertel	17
Karte 2: Entwicklungsbereich Gutleutviertel	21
Karte 3: Nutzungsstruktur Unterliederbach	27
Karte 4: Entwicklungsbereich Unterlieder- bach	30
Karte 5: Nutzungsstruktur Preungesheim	36
Karte 6: Entwicklungsbereich Preungesheim	39
Karte 7: Standorte der Lebensmittel-SB- Märkte im Ortsbezirk 9 Ginnheim/ Dornbusch/Eschersheim	43
Karte 8: Versorgungszentren im Ortsbezirk 9 Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim	45

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:

Die Einzelhandelsausstattung im
Stadtteil und im Versorgungszentrum
Gutleutviertel 12

Tabelle 2:

Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten
im Stadtteil Gutleutviertel in den
Jahren 2004 und 2015 13

Tabelle 3:

Die Einzelhandelsausstattung im
Stadtteil und im Versorgungszentrum
Unterliederbach 22

Tabelle 4:

Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten
im Stadtteil Unterliederbach in den
Jahren 2004 und 2015 23

Tabelle 5:

Die Einzelhandelsausstattung im
Stadtteil und im Versorgungszentrum
Preungesheim 31

Tabelle 6:

Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten
im Stadtteil Preungesheim in den
Jahren 2004 und 2015 32

Tabelle 7:

Die Einzelhandelsausstattung des
Ortsbezirks 9 Ginnheim/Dornbusch/
Eschersheim nach Sortimenten 41

Tabelle 8:

Die Einzelhandelsausstattung in den
Stadtteilen Ginnheim/Dornbusch/
Eschersheim 42

Tabelle 9:

Die Einzelhandelsausstattung in den
Versorgungszentren Ginnheim/Dorn-
busch/Eschersheim 46

Tabelle 10:

Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten
im Jahre 2004 im Ortsbezirk 9
Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim 47

Tabelle 11:

Kaufkraftprognose nach Sortimenten
im Jahre 2015 im Ortsbezirk 9
Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim 48

Tabelle 12:

Entwicklungschancen ausgewählter
Sortimente im Ortsbezirk 9
Ginnheim/Dornbusch/Eschersheim 53