

Einzelhandel, Zentrenstuktur und Nahversorgung in Frankfurt am Main 2007

„Die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen liegt vor, wenn die Einkaufsmöglichkeiten gut erreichbar sind und bei differenziertem Angebot und ausreichenden Konkurrenzverhältnissen ein chancengleiches Einkaufen für alle sozialen Schichten, auch für Menschen ohne Auto, für Behinderte und ältere Leute ermöglichen.“
(Schöning/Borchard: Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, 1992, S. 69)

Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Frankfurt am Main

Die Gliederung des Stadtgebietes von Frankfurt am Main wird geprägt durch eine polyzentrische Siedlungs- und Versorgungsstruktur, mit mehr als 50 Zentren und 5 dezentralen Agglomeratio-

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main

Bereits Ende der 1990er Jahre hat die Stadt Frankfurt am Main in Anbetracht der sich abzeichnenden Einzelhandelsentwicklung (Strukturwandel, Freisetzung kleinstrukturierter Betriebe, Verkaufsfächenzuwachs, Unternehmenskonzentration, Veränderungen des Einkaufsverhaltens) einen Arbeitskreis Einzelhandel mit Vertretern des Stadtplanungsamtes, der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main und des Einzelhandelsverbandes FrankfurtHochtaunus-Maintaunus e.V. initiiert. In dem bis heute bestehenden Arbeitskreis werden zur Planung der Einzelhandelsentwicklung und zu aktuellen einzelhandelsrelevanten Aufgabenstellungen, Themen und Entwicklungen geeignete Lösungsmöglichkeiten entwickelt.

Im Auftrag dieses Arbeitskreises und als Fortführung des Rahmenkonzeptes Einzelhandel und Zentrenstruktur Frankfurt von AS&P (1996) ist ein 3-teiliges Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main erarbeitet worden.

- Teil 1: Die Stadt Frankfurt am Main als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung (2003, GMA)
- Teil 2: Analyse, Trends und Positionsbestimmung des Frankfurter Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt (2004, prognos AG)
- Teil 3: Vertiefende Bewertung der Nahversorgungsstrukturen 2006, Stadtteile Gutleutviertel, Unterliederbach, Preungesheim, Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim (2006, GMA)

In diesem Konzept wird eine räumliche Konzentration auf die



Leipziger Straße

eingangs erwähnten städtebaulich integrierten Versorgungszentren vorgeschlagen, um eine wohnungsnahe Grundversorgung zu gewährleisten. Das Konzept zielt darauf ab, sowohl die Angebots- und Funktionsvielfalt der Innenstadt zu stabilisieren und zu stärken als auch die Standorte aller übrigen integrierten Versorgungszentren zu sichern und weiterzuentwickeln. Dies gilt auch für Einzelhandelsneuan-siedlungen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind flankierende städtebauliche, verkehrliche und stadtgestalterische Maßnahmen erforderlich. Mit Blick auf begrenzte öffentliche Finanzierungsspielräume für investive Maßnahmen in den Stadtteilen bedarf es einer Bündelung öffentlicher und privatschaftlicher Initiativen und finanzieller Ressourcen.

Bei der Abwägung, ob und inwieweit städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne als Steuerungsinstrumente über den Planungsinteressen von Investoren/Betreibern eingesetzt werden sollen, sind die im Einzelhandelskonzept aufgezeigten vorrangigen Entwicklungsziele einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklung in den Mittelpunkt zu stellen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept steckt hierfür den Rahmen der künftigen Einzelhandelsentwicklung gesamtstädtisch ab und zeigt Ordnungskriterien im Rahmen des eingangs dargestellten zentrenhierarchischen Systems, einer räumlichen Abgrenzung sämtlicher Versorgungsbereiche (Versorgungszentren) und

einer Frankfurter Sortimentsliste auf.

Für eine repräsentative Auswahl von 24 (von insgesamt 56) Stadtteilzentren sind in den Teilen 1 und 3 des Konzeptes zusätzlich vertiefende Untersuchungen durchgeführt; sie stellen auch dar, welche der erwähnten flankierenden städtebaulichen, verkehrlichen und stadtgestalterischen Maßnahmen dort von Bedeutung sein könnten.

„Ortsteilkonferenzen Einzelhandel“

Die Ergebnisse des Zentrenkonzeptes, vor allem der Teile 1 und 3, waren Gegenstand von „Ortsteilkonferenzen Einzelhandel“. Sie sind im Zeitraum von Anfang 2004 bis Ende 2006 vom Magistrat (Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH) unter Mitwirkung der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main und des Einzelhandelsverbandes Frankfurt-Hochtaunus-Maintaunus e.V. durchgeführt worden.

Mit diesen nicht öffentlichen Konferenzen wurde die Absicht verfolgt, die Ergebnisse der Studie für die jeweiligen Versorgungszentren den Akteuren in den Ortsteilen vorzustellen, gemeinsam Probleme und Lösungsmöglichkeiten zu analysieren und den Akteuren Wege zum Handeln in eigener Initiative zu empfehlen. Die Konferenzen sollten insofern nicht nur Inhalte vermitteln, sondern die verschiedenen Kräfte im Stadtteil bündeln und Initiativen anstoßen.

Ziel dabei sollen die Aufwertung und Stabilisierung der rund 60 stadtweiten Zentren und Versorgungsbereiche sein. So werden die Zentren nicht nur als Orte des Handels begriffen, sondern vor allem auch als Orte der Identifikation für die Bevölkerung. Handlungsfelder sind Städtebau, Verkehr, Öffentlicher Raum, Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern, aber auch Werbeaktionen und Beschilderung.

Mit den durchgeführten Ortsteilkonferenzen wurde eine gute Ausgangslage zur Sensibilisierung für die Problemzusammenhänge geschaffen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Beschluss der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung

Aus den drei Teilen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2003, 2004 und 2006 sowie aus der Reihe der durchgeführten „Ortsteilkonferenzen Einzelhandel“ ergibt sich, dass die mit dem Konzept erzielte Sensibilisierung auch im politischen Raum Ausdruck finden muss.

Die Steuerungsfunktion des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die räumlich-funktionale Entwicklung der Versorgungszentren soll verstärkt werden. Damit werden zugleich Ansiedlungsprozesse in den Zentren gefördert und beschleunigt. Daneben soll die seit einigen Jahren begonnene und in einer größeren Anzahl zwischenzeitlich abgeschlossene planungsrechtliche Absicherung dieser Ziele durch Änderung und Neuaufstellung von Bebauungs-

plänen konsequent weitergeführt werden.

Ein derart zielgerichtetes Handeln vor Ort setzt einen gesamtstädtisch verbindlichen Rahmen voraus. Eine wichtige Maxime hierbei ist die Steuerung des Einzelhandels vor allem nach den räumlich-funktionalen Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main (mit § 4608 v. 25.09.2008) die tragenden Elemente des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen.

Damit ist der Planungswille der Stadt zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung „nach innen und außen“ dokumentiert: Der Beschluss hat zum einen „Selbstbindungs“funktion für das fachliche Handeln des Magistrats und der städtischen Ämter; zum anderen zielt er auf „Signal“wirkung und höhere Transparenz gegenüber Akteuren im Einzelhandel sowie Betreibern und Investoren von Einzelhandelsprojekten.

Im Einzelnen umfasst der Beschluss:

- Ziele und Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren,
- die Zentrenhierarchie mit ihren entsprechenden Rangfolgen und Funktionszuweisungen,



Luftbild Zeil



Bornheim Mitte, Berger Straße



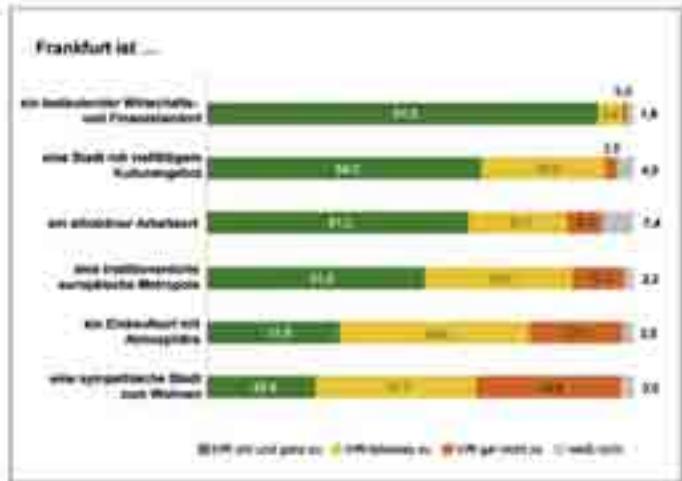
Kleinmarkthalle © PIA Stadt Frankfurt a.M., Foto: Tanja Schäfer

- die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie
- die Frankfurter Sortimentsliste.

Der Beschluss beinhaltet auch den Auftrag an den Magistrat, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Abhängigkeit von der realen Veränderung des Einzelhandelsbesatzes sowie im Hinblick auf das Regionale Einzelhandelskonzept des Planungsver-

bandes Frankfurt/Rhein-Main fortzuschreiben und der Stadtverordnetenversammlung hierüber zu berichten.

Mit diesem Beschluss ist ein allgemeiner, stadtweiter Rahmen zur steuernden Ansiedlung insbesondere großflächiger Einzelhandelsvorhaben verbindlich gesichert.



Standortqualitäten der Stadt Frankfurt am Main (aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Teil 2)

nen (s. Karte). Sieht man von der herausragenden Rolle der City als „A-Zentrum“ ab, so kommt aufgrund dieser sehr differenzierten mehrpoligen Struktur und dieses auch zahlenmäßig beachtlichen Besatzes mit Zentren den städtebaulich integrierten Stadtteilzentren bzw. den untergeordneten Nahversorgungszentren eine vergleichsweise hohe Bedeutung für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt zu.



Teil 1



Teil 2



Teil 3