

Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenstruktur Frankfurt am Main 2010

BAUSTEIN 2/10



Auftraggeber:

Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH

in Zusammenarbeit mit

Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt

Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V., Regionalbereich Frankfurt,

Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main

Projektleitung: Dipl.-Volksw. Corinna Küpper

Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, im Juni 2010

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg

Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl

51147 Köln, Frankfurter Straße 249 b

Telefon: (02203) 96430 · Telefax: (02203) 964319

eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Inhalt

Gemeinsames Vorwort der Dezernenten für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz sowie Wirtschaft, Personal und Sport	7
Vorbemerkung	10
I. Rahmenbedingungen	11
1. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	12
1.1 Kundenverhalten	12
1.2 Flächen- und Standortentwicklung im Einzelhandel	12
1.3 Entwicklung der Betriebstypen	13
2. Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung	14
3. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	18
II. Strukturdaten und Kaufkraft der Stadt Frankfurt am Main	23
1. Strukturdaten	24
1.1 Geografische Lage und Einordnung in die Landesplanung	24
1.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	26
1.3 Arbeitsmarkt und Pendlerströme	28
2. Kaufkraft	29
2.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung	29
2.2 Kaufkraftpotenzial in der Stadt Frankfurt am Main	29
III. Angebotsstruktur	33
1. Einzelhandelsausstattung in der Stadt Frankfurt am Main	34
2. Einzelhandelsausstattung in den Stadtteilen	37
3. Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe	43
4. Kaufkraftbewegungen	46
IV. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Frankfurt am Main	49
1. Umsatzerwartung bis zum Jahr 2020	50
2. Zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020	51
3. Branchenkonzept/Standortempfehlungen	52
4. Vergleich der Verkaufsflächenpotenziale mit den Einzelhandelsplanungen	54
V. Zentrale Versorgungsbereiche	57
1. Strategische Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung	58
2. Abgrenzungskriterien	59
3. Zentrenstruktur	62
4. Frankfurter Sortimentsliste	68
VI. Standortbewertung	71
1. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	74
2. Zentraler Versorgungsbereich Bahnhofsviertel	78

3.	Zentraler Versorgungsbereich Berger Straße	81
4.	Zentraler Versorgungsbereich Leipziger Straße	84
5.	Zentraler Versorgungsbereich Schweizer Straße	88
6.	Zentraler Versorgungsbereich Nordwestzentrum	92
7.	Zentraler Versorgungsbereich Höchst	95
8.	Zentraler Versorgungsbereich Grüneburgweg	98
9.	Zentraler Versorgungsbereich Oeder Weg	101
10.	Zentraler Versorgungsbereich Glauburgstraße/Eckenheimer Landstraße	104
11.	Zentraler Versorgungsbereich Friedberger Landstraße	107
12.	Zentraler Versorgungsbereich Ostend	110
13.	Zentraler Versorgungsbereich Gutleutviertel	113
14.	Zentraler Versorgungsbereich Gallus	116
15.	Zentraler Versorgungsbereich Dreieichstraße/Textorstraße/Darmstädter Landstraße	120
16.	Zentraler Versorgungsbereich Brückenstraße/Elisabethenstraße/Wallstraße	123
17.	Zentraler Versorgungsbereich Ziegelhüttenplatz	126
18.	Zentraler Versorgungsbereich Oberrad	129
19.	Zentraler Versorgungsbereich Bruchfeldstraße/Schwarzwaldstraße	132
20.	Zentraler Versorgungsbereich Schwanheim	135
21.	Zentraler Versorgungsbereich Griesheim	138
22.	Zentraler Versorgungsbereich Rödelsheim	141
23.	Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Marbachweg	144
24.	Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Am Weißen Stein	147
25.	Zentraler Versorgungsbereich Eckenheim	150
26.	Zentraler Versorgungsbereich Fechenheim	153
27.	Zentraler Versorgungsbereich Unterliederbach	156
28.	Zentraler Versorgungsbereich Nieder-Eschbach	159
29.	Zentraler Versorgungsbereich Riedbergzentrum	162
30.	Zentraler Versorgungsbereich Grünhof/Eschersheimer Landstraße	165
31.	Zentraler Versorgungsbereich Rotlintstraße	167
32.	Zentraler Versorgungsbereich Habsburgerallee/Wittelsbacherallee	170
33.	Zentraler Versorgungsbereich Dahlmannstraße/Rhönstraße	173
34.	Zentraler Versorgungsbereich Friedberger Warte	176
35.	Zentraler Versorgungsbereich Mörfelder Landstraße/Stresemannallee	179
36.	Zentraler Versorgungsbereich Lamboystraße/Ziegelhüttenweg	182
37.	Zentraler Versorgungsbereich Melibocusstraße	185
38.	Zentraler Versorgungsbereich Hausen	188
39.	Zentraler Versorgungsbereich Praunheim	191
40.	Zentraler Versorgungsbereich Heddernheim	194
41.	Zentraler Versorgungsbereich Niederursel	197
42.	Zentraler Versorgungsbereich Thomas-Mann-Straße	200
43.	Zentraler Versorgungsbereich Merton's Passage	203
44.	Zentraler Versorgungsbereich Ginnheim	206
45.	Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Hügelstraße	209
46.	Zentraler Versorgungsbereich Preungesheim	212
47.	Zentraler Versorgungsbereich Bonames	215
48.	Zentraler Versorgungsbereich Nied	218
49.	Zentraler Versorgungsbereich Sindlingen	221
50.	Zentraler Versorgungsbereich Zeilsheim	224

51. Zentraler Versorgungsbereich Sossenheim	227
52. Zentraler Versorgungsbereich Kalbach	230
53. Zentraler Versorgungsbereich Ben-Gurion-Ring	233
54. Zentraler Versorgungsbereich Bergen, Marktstraße	236
55. Zentraler Versorgungsbereich Enkheim, Triebstraße	239
56. Sonderstandort Einkaufszentrum Hessen-Center	242
57. Dezentrale Agglomerationen	244
VII. Fazit/Ausblick	257
1. Ausgangssituation	258
2. Entwicklungsperspektiven/-prioritäten	260
2.1 Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktionen	260
2.2 Sicherung und Stärkung der Innenstadt als oberzentraler Versorgungsschwerpunkt	260
2.3 Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der Ortsbezirkszentren	261
2.4 Stärkung und Aufwertung der Stadtteilzentren	261
2.5 Erhaltung und Strukturverbesserung der Nahversorgungszentren	261
2.6 Förderung bestandsfähiger, städtebaulicher Strukturen/ Investitionssicherheit für Grundstückseigentümer/Betreiber	261
2.7 Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen für Industrie/Handwerk	262
2.8 Stärkeres Engagement privater Akteure in die Standortentwicklung der Stadtteile	262
2.9 Handlungsschwerpunkte im Entwicklungszeitraum bis 2020	263
2.10 Leitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	263
Verzeichnisse	265
Impressum	268

Gemeinsames Vorwort der Dezernenten für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz sowie Wirtschaft, Personal und Sport

Ausgangspunkt

Die Frankfurter Stadtverordnetenversammlung hat am 25. September 2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main beschlossen (§ 4608). Warum bereits jetzt eine Fortschreibung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts?

Dem bisherigen Konzept liegen Daten und Sachstände aus den Jahren 2000/2001 zugrunde. Seither hat sich die Einzelhandelslandschaft in Frankfurt am Main sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch der oberzentralen Angebote verändert: Versorgungszentren haben andere Zuschnitte bekommen, teilweise sind neue Versorgungszentren entstanden, neue Entwicklungstendenzen im Einzelhandel zeichnen sich ab, die Einzelhandelsangebote haben sich gewandelt.

Das bisherige Konzept der Stadt beinhaltete zwar eine Gesamtdarstellung der Einzelhandelsentwicklung im ganzen Stadtgebiet und enthielt darüber hinaus für 16 Versorgungszentren (und in einer Nachtragsuntersuchung für 6 weitere Versorgungszentren) detaillierte Situationsbeschreibungen und Vorgehensempfehlungen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen aber einen Bedarf, über solche detaillierten Profile auch für alle übrigen und aktuell insgesamt 55 Versorgungszentren und 10 dezentrale Agglomerationen zu verfügen.

Darüber hinaus liegt nunmehr auch ein regionales Einzelhandelskonzept als Bestandteil des voraussichtlich 2011 in Kraft tretenden Entwurfes zum regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vor. Obwohl es in enger Abstimmung mit dem Konzept der Stadt Frankfurt am Main entstanden ist, besteht aufgrund des späteren Entstehungszeitpunktes des regionalen Konzeptes und der unterschiedlichen Aussageschärfen beider Konzepte in einigen sicher nicht gravierenden Punkten ein Anpassungsbedarf bei dem Frankfurter Konzept. Ziel der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ist es, einen Überblick über die aktuelle Situation des Einzelhandels zu erhalten. Darauf aufbauend wird die perspektivische Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frankfurt am Main aufgezeigt, die nunmehr auch in enger Übereinstimmung mit den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes steht.

Zudem beinhaltet der Beschluss der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung über das 2008 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch einen Auftrag an die Stadtverwaltung, das Konzept im Hinblick auf die vorgenannten Gesichtspunkte fortzuschreiben.

Die vorliegende Untersuchung bildet insofern die Grundlage für ein fortgeschriebenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main. Dazu werden - wie beim vorigen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung - die zentralen Darstellungen, Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen der Untersuchung in die Beschlussvorlage einfließen.

Wesentliche Erkenntnisse der Untersuchung

Die strukturellen Umbrüche im Einzelhandel spiegeln sich auch in städtebaulichen Strukturen wider. Die zunehmende Ausdifferenzierung und Spezialisierung der Sortimentsstrukturen geht dabei weiterhin mit dem Expansionsdrang der Handelskonzerne einher, sich bevorzugt an stadträumlich peripheren Standorten ansiedeln zu wollen.

Die Entwicklung der Zentrenstruktur in Frankfurt am Main zeichnet sich - auch im Vergleich mit anderen Großstädten - durch eine große Anzahl über das Stadtgebiet verteilter, in der hierarchischen Abstufung differenzierter Versorgungszentren aus. Ein weiterer - ebenfalls im überörtlichen Wettbewerb - bedeutsamer Vorzug liegt darin, dass die Innenstadt ihre Dominanz als Einkaufsort für hochwertige, zentrenrelevante Sortimente behaupten und mit der Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums weiter ausbauen konnte.

Gegenüber diesen standortprägenden Vorzügen der Stadt weist die stadtteilbezogene Nahversorgung in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen eine teilweise deutlich rückläufige Entwicklung auf. Demgegenüber hat die Bedeutung dezentraler Agglomerationen erheblich zugenommen. Diese Bedeutungszunahme zeigt bei der Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ihre Schattenseiten: Die großflächigen Betriebe können entsprechend ihrer sortimentspezifischen Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den benachbarten, kleinstrukturierten Facheinzel-

handel übernehmen. Weniger als die Hälfte der großflächigen Betriebe findet sich jedoch mittlerweile in den zentralen Versorgungsbereichen, so dass insbesondere den kleineren Nahversorgungszentren zur Erhaltung ihrer Lebensfähigkeit teilweise Angebote der Lebensmittel-Grundversorgung und Frequenzbringer fehlen.

Auch deshalb sollten für eine nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Frankfurt am Main die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche als Schwerpunkte des Einzelhandels wie beim bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept unvermindert im Mittelpunkt der Planung stehen.

Aufgrund der sich langfristig abzeichnenden ökonomischen und demografischen Entwicklungen halten es die Gutachter für notwendig, Ansiedlungen, insbesondere großflächiger Betriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb der Innenstadt bzw. der Stadtteil-/Nahversorgungszentren einzuschränken. Insofern ist zukünftig bei der Beurteilung der Zentrenverträglichkeit von neuen Einzelhandelsvorhaben, weiterhin verstärkt auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen zu achten.

In Ergänzung der restriktiven Ansiedlungspolitik bezüglich peripherer bzw. dezentraler Standorte soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und der Stadtteilzentren eine offensive „Angebotsplanung“ in Zusammenarbeit der Stadt Frankfurt am Main, der Grundstückseigentümer und der Investoren/Betreiber im Rahmen eines Flächenmanagements initiiert werden.

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frankfurt am Main sind dementsprechend - weitgehend identisch mit der Erfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts - die nachfolgenden Ziele wesentlich:

- Erhalt der polyzentrischen, differenzierten Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt
- Stärkung der vorhandenen Stadtstruktur mit ihren urbanen Zentren (Angebotsergänzung und -verdichtung)
- Standortsicherung und Attraktivierung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren
- Gewährleistung wohnungsnaher Versorgung

- Weiterentwicklung überörtlicher Zentralität der City (Angebotsergänzung und -verdichtung)

Umsetzung der Erkenntnisse

Die jetzige Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde wiederum durch die GMA Köln erarbeitet. Sie erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den einschlägigen Institutionen und Verbänden des Einzelhandels - der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, dem Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V., Regionalbereich Frankfurt - sowie der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH und dem Stadtplanungsamt. Diese Institutionen arbeiten auch im „Arbeitskreis Einzelhandel“ zusammen. In dem seit Ende der 1990er Jahre bestehenden Arbeitskreis werden zur Planung der Einzelhandelsentwicklung und zu aktuellen einzelhandelsrelevanten Aufgabenstellungen, Themen und Entwicklungen geeignete Lösungsmöglichkeiten erarbeitet.

Im Rahmen dieser Zusammenarbeit hat die Stadt Frankfurt am Main über ihre initiierende, koordinierende und moderierende Rolle hinaus (wie sie etwa in einer großen Anzahl von Ortsteilkonferenzen Einzelhandel Anfang 2004 bis Ende 2006 mit den Einzelhandels-Akteuren in den Stadtteilen zum Ausdruck kommt) wichtige Aufgaben im Sinne der genannten Ziele übernommen.

So hat das Stadtplanungsamt in den letzten Jahren insbesondere Gewerbegebiete und Industriegebiete in Anlehnung an das 2008 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept bezüglich ihrer städtebaulichen Festsetzungen überprüft. Dafür sind in den entsprechenden Gebieten Bebauungspläne neu aufgestellt oder geändert worden. Bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben ist entsprechend verfahren worden. Hier sind Vorhaben so entwickelt worden, dass städtebauliche Fehlentwicklungen zu Lasten der integrierten Versorgung vermieden wurden.

Weiterhin sind Städtebauförderprogramme (aktiver Kernbereich in Fechenheim) bzw. EU-Programme (MANDIE = managing district centres in north west Europe in der Innenstadt von Höchst) zur Stärkung der Nahversorgung und der Versorgungszentren angestoßen worden. Die Programme zielen auf Er-

kenntnisse und Verfahren ab, die auch in anderen Versorgungszentren umzusetzen sein werden.

Durch die intensive Zusammenarbeit im Arbeitskreis Einzelhandel ist über die Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH vor allem die Gewerbeberatung in den Versorgungszentren verstärkt worden. Im Zusammenwirken der Wirtschaftsförderung und des Dezernates Soziales, Senioren, Jugend und Recht sowie dem Rhein-Main-Jobcenter und der Werkstatt Frankfurt ist das Konzept der „smart-Läden“ entwickelt worden. Durch die Nutzung kleinerer Ladeneinheiten werden mit diesem Projekt neben der Verbesserung der Nahversorgung auch soziale Aufgaben erfüllt. In den Läden arbeiten bislang arbeitslose Frankfurter Bürgerinnen und Bürger. Sie erhalten eine Beschäftigungsperspektive, werden beruflich qualifiziert und damit für den Arbeitsmarkt vorbereitet.

Außerdem ist in Zusammenarbeit der Dezernate Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz (Dezernat IV), Wirtschaft, Personal und Sport (Dezernat IX) und Kultur und Wissenschaft (Dezernat VII) ein Förderprogramm „Leerstehende Räume für Kreative“ konzipiert worden. Ziel des Förderprogrammes ist die städtebauliche Aufwertung leer stehender Erdgeschosszonen durch kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Mit diesem Förderprogramm werden auch die Versorgungszentren durch gesteigerte Nutzungsvielfalt in ihrer Attraktivität gestärkt.

Die vorstehenden Beispiele zeigen, dass in den letzten Jahren eine breite Palette an Maßnahmen, Programmen und Beschlüssen für die Einzelhandelsentwicklung und damit Stadtentwicklung in Frankfurt am Main auf den Weg gebracht worden ist. Diese gilt es weiter umzusetzen und weiter zu entwickeln, gemäß den Leitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes:

Die in der Stadt Frankfurt am Main in jüngster Zeit realisierten Großprojekte und Projektplanungen dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich in den kleineren Stadtteilzentren teilweise ein Substanzverlust im Einzelhandel vollzieht. Dem ist entgegen zu wirken.

Die Frankfurter Stadtteile sind ohne funktionsfähige Einzelhandelsstrukturen nicht lebenswert: Der Einzelhandel in Wohnungsnähe ist ein unverzichtbarer

Eckpfeiler eines attraktiven und intakten Wohnumfeldes!

Die Aufrechterhaltung der polyzentrischen Versorgungsstruktur und einer bedarfsgerechten Nahversorgung in den Stadtteilzentren erfordert Augenmaß bei der Entwicklung neuer Einzelhandelsstandorte und Kraftanstrengungen aller Beteiligten (Stadt, Einzelhandelsorganisationen, Eigentümer/Investoren) zur Vitalisierung der zentralen Versorgungsbereiche.

Zu den Schlussfolgerungen dieser Untersuchung zählt auch die Erkenntnis, dass die Qualität und die Attraktivität der Versorgungszentren durch unterschiedliche Aktionen und Maßnahmen nur gemeinsam - in Sinne einer integrierten Stadtentwicklungspolitik - in den nächsten Jahren weiter zu entwickeln sind. Der Magistrat wird hierzu alles in dem ihm gesetzten Rahmen Mögliche beitragen und hofft, dass die vorliegende Studie auch bei den Vertretern und Akteuren des Einzelhandels in Frankfurt am Main den Willen zu zielgerichtetem Handeln fördert.

Stadtrat E. Schwarz
Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz

Stadtrat M. Frank
Dezernat Wirtschaft, Personal und Sport

Vorbemerkung

Die im kooperativen Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, des Unternehmerverbandes Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V., Regionalbereich Frankfurt, der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main und der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH erstellte Einzelhandelsuntersuchung „Die Stadt Frankfurt am Main als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung“ geht auf Untersuchungen und Erhebungen in den Jahren 2002/2003 zurück. Zwischenzeitlich sind wesentliche Strukturveränderungen in den markt- und absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Frankfurt am Main sowie der Region eingetreten. Demgemäß hat die Stadt Frankfurt am Main im August 2008 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit einer Aktualisierung der Strukturdaten des Frankfurter Einzelhandels durch eine umfassende Bestandserhebung beauftragt, um die Entwicklungschancen der Gesamtstadt sowie der Stadtteilzentren vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen auszuloten.

Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen folgende generelle Zielvorstellungen:

- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Stadtgebietes in angemessener Entfernung zu den Hauptsiedlungsbereichen,
- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf urbane Zentren der Stadtteile,
- Sicherstellung der Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit dem öffentlichen Personennahverkehr,
- angemessene Versorgung auch mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs in zumutbarer Fußwegeentfernung,
- Erhaltung und Steigerung der Angebotsvielfalt im Hinblick auf Sortimente und Betriebsformen des Einzelhandels.

Neben der gesamtstädtischen Betrachtung der Einzelhandelsfunktionen der Stadt Frankfurt am Main wurde auch eine vertiefende Überprüfung der Nahversorgungsstruktur in allen Stadtteilen durchgeführt, um Möglichkeiten für eine Stabilisierung und Verbesserung der Versorgungssituation durch Maßnahmen der Stadtentwicklung/Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang werden auch Trends in der Einzelhandelsentwicklung sowie vorliegende Einzelhan-

delsplanungen in der Stadt Frankfurt am Main und im Umland in die Überlegungen einbezogen.

Folgende Aspekte umfasst die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes:

- Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes unter Einbeziehung der demografischen Entwicklung und der aktuellen Rechtslage,
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Überprüfung der „Frankfurter Sortimentsliste“,
- Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gesamtstädtisch/auf Stadtteilebene,
- Aufstellung von Kriterien zur rechtssicheren Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (Prüfkriterien für Einzelfallbewertung).

Die Untersuchungsergebnisse basieren auf folgenden primärstatistischen Erhebungen, die im Rahmen der Strukturuntersuchung durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt wurden:

- **Bestandsaufnahme** aller in der Stadt Frankfurt am Main ansässigen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks (= Totalerhebung) mit Erfassung von Name, Adresse, Sortimentsstruktur, Verkaufsfläche im Zeitraum November 2008 – Januar 2009; Ergänzung der Betriebe des innerstädtischen Einkaufszentrums MyZeil (GMA-Schätzwerte, Stand: November 2009), Umsatzeinschätzung auf Basis gutachterlicher Bewertung/Betriebsvergleichsdaten,
- **GIS-Kartierung der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen im Zeitraum November 2008 – Januar 2009,
- **Ortsbegehungen der Versorgungszentren** im Zeitraum Juli – August 2009 mit exemplarischer Foto-Dokumentation.

Der nachfolgende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchung zusammen und dient der Stadt als Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des Oberzentrums Frankfurt am Main als Einzelhandelsstandort.

Die Veröffentlichung und Vervielfältigung – auch in Teilen – ist nur mit Quellenangabe zulässig.

G M A
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Büro Köln
Köln, im Juni 2010

I. RAHMENBEDINGUNGEN

I. Rahmenbedingungen

1. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

1.1 Kundenverhalten

Die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahrzehnte ist in entscheidendem Maße von der gestiegenen **Mobilität** der Verbraucher beeinflusst worden¹. Einerseits entstanden im Zuge des Suburbanisierungsprozesses in vielen Wohngebieten neue Einzelhandelsstandorte. Andererseits wurde durch die Massenmotorisierung die Konzentration von Einzelhandelbetrieben 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 steht².

Mit der Steigerung der Mobilität und der Erlebniskomponente des Einkaufens geht eine sinkende Standort- und Betriebsstreuung der Verbraucher einher, so dass sich der Wettbewerb um den Kunden intensiviert hat. Die Kunden suchen im Rahmen ihrer Freizeitbeschäftigung unterschiedliche Einkaufsstätten/-städte auf. Dabei beziehen sich die Erwartungen der Kunden an den Einzelhandel 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.) geführt³.

Eher langfristig dürften sich die **demografischen Entwicklungen** niederschlagen. Gemäß aktueller Prognosen ist von einem Rückgang der Wohnbevölkerung in Deutschland von z.Z. ca. 82 Mio. auf ca. 77 Mio. im Jahre 2030 auszugehen, wobei etwa ein Drittel der Einwohner älter als 60 Jahre sein wird. Damit ist mit einer tendenziell weiter sinkenden privaten Nachfrage und mit einer Veränderung der Kundenansprüche zu rechnen.

1.2 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**).

¹ So stieg zwischen 1960 und 2008 der Pkw-Bestand von ca. 5,8 Mio. (alte Bundesländer) auf ca. 41,2 Mio. Pkw an (Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt).

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

³ Im Zeitraum 1995 – 2007 sind die privaten Konsumausgaben je Einwohner preisbereinigt um ca. 9,9 % angestiegen (Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung). Seit dem Jahre 1995 ist der Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den privaten Konsumausgaben jedoch von 35,2 % kontinuierlich auf 28,3 % im Jahre 2008 gesunken (Quelle: EHI).

Der bundesdeutsche Einzelhandel konnte seit 1990 einen Verkaufsflächenzuwachs um ca. 42 Mio. m² auf insgesamt 120 Mio. m² im Jahre 2008 verzeichnen. Das hohe Verkaufsflächenwachstum ist dabei insbesondere auf den Boom großflächiger Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen, so dass die **durchschnittliche Größe eines Ladengeschäftes** in Deutschland mittlerweile ca. **300 m² Verkaufsfläche** beträgt. Vor dem Hintergrund des hohen Verkaufsflächenwachstums bei stagnierenden Einzelhandelsumsätzen ist eine rückläufige Flächenproduktivität im Einzelhandel zu konstatieren; diese Entwicklung wird sich zukünftig fortsetzen.

Der **Einzelhandelsumsatz** im engeren Sinne zeigt im Zeitraum 1995 – 2001 einen nominalen Zuwachs um rund 12 Mrd. € auf knapp 388 Mrd. €, gleichbedeutend ca. 3 %. Dies entspricht einer insgesamt rückläufigen realen Umsatzentwicklung. Nach einer Phase auch nominal rückläufiger Umsätze steigt der Umsatz im Einzelhandel seit 2004 nominal wieder an. Im Jahre 2008 lag der Umsatz bei ca. 398,5 Mrd. €, für 2009 wird ein Rückgang auf ca. 390,5 Mrd. € prognostiziert¹, so dass sich die ersten Folgen der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise abzeichnen. Für das Jahr 2010 kann von weiteren Einbußen im Einzelhandelssektor ausgegangen werden.

Neben einer insgesamt positiven Entwicklung der Volkswirtschaft sowie gesellschaftlicher und demografischer Veränderungen in den vergangenen Jahrzehnten hat insbesondere eine **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** eine Veränderung der Handelslandschaft herbeigeführt. Viele großflächige Betriebe wie Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter, Heimtextilienfachmärkte oder Autozubehörfachmärkte haben wegen des steigenden Flächenbedarfs die Innenstädte bzw. Ortskerne verlassen. Für die Bevorzugung dezentraler Standorte sind neben der Flächenverfügbarkeit insbesondere betriebswirtschaftliche Gründe (in erster Linie niedrige Grundstückskosten) sowie Vorteile für die verkehrliche Erreichbarkeit (u.a. auch Stellplatzangebot) ausschlaggebend.

Bundesweit hat sich ein Trend verfestigt, demzufolge sich der Einzelhandel mit Möbeln/Einrichtungsgegenständen sowie Heimwerker- und Gartenartikeln² an dezentralen Standorten konzentriert, während die Innenstädte bzw. Ortskerne ihre Position als Standorte für Bekleidung, Schuhe, Elektronik, Uhren und Schmuck und andere hochwertige Sortimente im Wesentlichen behaupten. Die feste Zuordnung einzelner Sortimente zu Betriebstypen oder Standortkategorien wird jedoch ab Mitte der achtziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts durch die Entwicklung der Randsortimente³ und die Fachmarktentwicklung mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Frage gestellt.

Das von klassischen Einzelhandelsstandorten unabhängige, überwiegend Pkw-orientierte „sekundäre“ Netz⁴ hat nämlich nach der Entwicklung der Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser durch die zunehmende Ansiedlung von SB-/Fachmärkten ein beträchtliches Eigenleben entwickelt. Zunehmend suchen auch Fachmärkte und Fachgeschäfte mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten gezielt die Agglomerationsvorteile im sekundären Einzelhandelsnetz. Unter Berücksichtigung der nach wie vor zunehmenden Motorisierung wird das 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, Ortskerne und Stadtteilzentren weiter geschwächt, sofern keine gezielten Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

1.3 Entwicklung der Betriebstypen

Mit den Flächen- und Standortveränderungen gehen auch unterschiedliche Entwicklungen der Betriebstypen einher. Gewinner seit Ende der siebziger Jahre sind die Fachmärkte, für die auch zukünftig mit einer deutlichen Erweiterung 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 (vgl. Abb. 1).

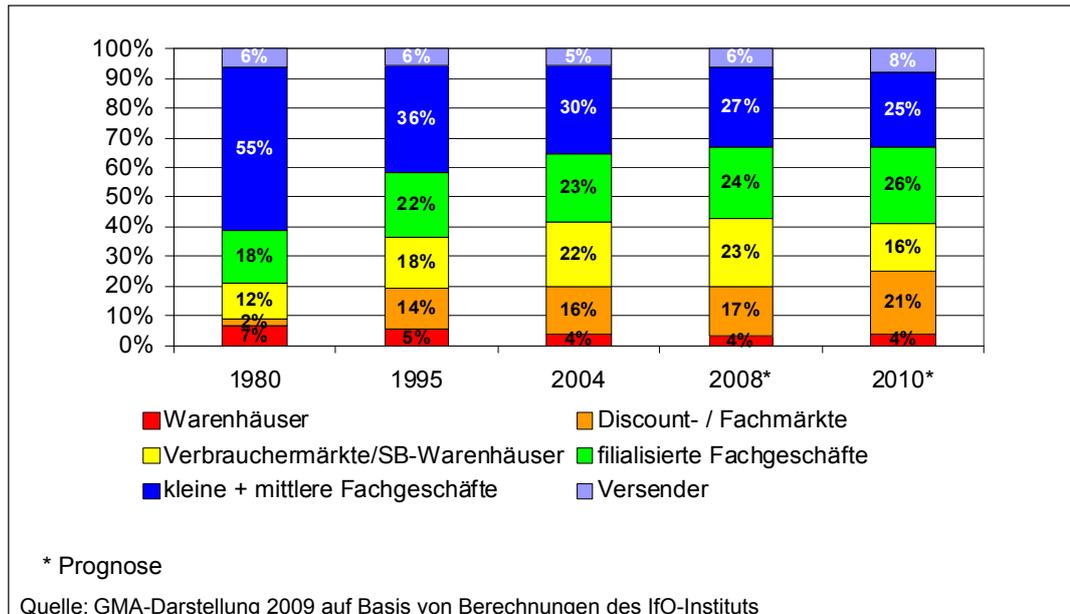
¹ vgl. Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE)

² Einzelhandel mit so genannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten, vgl. Kapitel V.4. „Frankfurter Sortimentsliste“

³ Beispielfähig gelten Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik u.a. heute als feste Sortimentsbausteine (Randsortimente) des Möbelhandels.

⁴ 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.

Abb 1: Die Entwicklung der Marktanteile der Betriebs-typen bis zum Jahr 2010



Nach GMA-Einschätzung werden für die Entwicklung des deutschen Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive folgende Trends prägend sein:

- **Verkaufsflächen wachsen weiter.**
Der weitere Verkaufsflächenzuwachs wird sich auch zukünftig zu etwa zwei Dritteln außerhalb der Stadt(teil)zentren vollziehen. Als Folge wird der Verdrängungswettbewerb zu Lasten des City-Handels und der integrierten Stadtteilzentren und Nahversorgungslagen verschärft.
- **Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort.**
Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 Mrd. € wird auf ca. 85 % anwachsen. In der Folge werden vor allem kleinfächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Markt ausscheiden.
- **Fachmärkte und Discounter sind Motoren der Dynamik.**
Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird in den kommenden Jahren durch eine Expansion von großen SB-Märkten sowie Fachmärkten und Discountern bestimmt, so dass diese ihre Marktanteile weiter ausbauen werden¹. Auch bei Shopping-Centern ist mit einer weiteren Expansion zu rechnen.
- **Filialisierungswelle hält an.**
Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen, welche Existenzgründern im Einzelhandel vielfach den Weg in die Selbstständigkeit ebnen, ebenfalls noch wachsen.
- **Internet-Shopping gewinnt an Bedeutung.**
Der „E-Commerce“ (Internet-Handel) zeigt selektiv hohe Zuwachsraten, insbesondere in den Sortimenten Computer, Bücher und Tonträger. Bis 2010 ist insgesamt ein Marktanteil von ca. 8 % zu erwarten. Bei Büchern und Tonträgern sind sogar Marktanteile von bis zu 30 % anzusetzen.
- **Standort- und Unternehmensbindung sinken weiter.**
Im Verbraucherverhalten ist weiterhin ein steigendes Anspruchsniveau hinsichtlich der Rahmenbedingungen des Einkaufs (u.a. Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität, Witterungsschutz, Sicherheit, Sauberkeit, Angebotsvielfalt, Preisgestaltung) zu erwarten. Durch die Steigerung der Motorisierung sind für den Kunden deutlich mehr Einkaufsstandorte erreichbar, so dass in Verbindung mit den veränderten Ansprüchen die Standort- und Betriebstreue weiter sinken wird („Standort-Hopping“).

2. Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung

Seit einigen Jahren ist in der wohnungsnahen Versorgung eine Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben sowohl im ländlichen Raum als auch in Stadtteillagen und Wohngebieten festzustellen, die mit den übergeordneten Trends der Einzelhandelsentwicklung korrespondiert. Die Grundversorgung mit Backwaren,

¹ Fachmärkte haben gegenwärtig einen Marktanteil von ca. 22 – 23 %. Der Marktanteil von Discountern liegt im Lebensmittelsektor bereits bei rund 41 %.

Fleisch- und Wurstwaren, sonstigen Lebensmitteln, Zeitschriften, Schreibwaren, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln, Blumen und Apothekenartikeln in unmittelbarer Nähe des Wohnortes ist vielerorts nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt möglich, so dass zunehmend weiter entfernte Einkaufsschwerpunkte mit dem Pkw angefahren werden müssen.

Mit dem Rückzug des Handels aus Wohnlagen geraten auch konsumnahe Dienstleister unter Druck, u. a. Friseure, Reinigungen, Kreditinstitute. Idealtypisch sind einem Nahversorgungszentrum nicht nur Angebote aus dem Lebensmittelbereich, sondern auch aus dem Konsumgüterbereich und dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Je umfassender der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher ist die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität eines Geschäftszentrums.

Die Ursachen für die Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes in Nahversorgungslagen sind vielfältig, lassen sich jedoch vereinfacht folgenden Faktoren zurechnen:

- **Rückläufige Anzahl der Betriebe:** Nach einer Phase der Ausbreitung der Lebensmittelbetriebe in der Fläche durch zusätzliche Kaufkraft und Suburbanisierungsprozesse ist das Netz der lebensmittelbezogenen Nahversorgung wieder weitmaschiger geworden (vgl. Abb. 2). Grund hierfür ist der Kostendruck der Unternehmen, der zur Schließung von sog. Grenzertragsstandorten führt.
- **Steigende Ansprüche der Verbraucher:** Die Verbraucher wünschen auch im Nahversorgungsbereich eine größere Auswahl, die möglichst in einem Geschäft/an einem Standort vorzufinden sein soll. Die Verbraucher sind dafür bereit, längere Fahrwege in Kauf zu nehmen. Die kleineren Betriebe im Wohnumfeld werden häufig nur noch zum Einkauf des Ergänzungsbedarfs („Vergesslichkeitsbedarf“) aufgesucht, so dass diese Betriebe nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können.
- **Mobilitätsverhalten:** Der Motorisierungsgrad und die Mobilität der Bevölkerung ist heute um ein Vielfaches höher als zu der Zeit, als der klassische kleinstrukturierte Lebensmitteleinzelhandel etabliert wurde. Auch ältere Verbraucher nutzen ihr Fahrzeug zum Einkauf und legen sich nicht auf eine Einkaufsstätte fest. Insofern bedingen die gestiegenen Verbraucheransprüche und die höhere Mobilität eine geänderte Betriebsstruktur sowie neue Standortanforderungen.

Entwicklungstendenzen	
bisher	künftig
Marktanteilsverluste der Fachgeschäfte Schwierigkeiten bei den Warenhauskonzernen	weitere Marktanteilsverluste der Fachgeschäfte weitere Probleme einer Revitalisierung der Warenhausformel, aber auch starke unternehmensspezifische Unterschiede
rapider Aufschwung der Verbrauchermärkte	stagnierende Marktanteile der Verbrauchermärkte, auch Umstellung auf Großsupermärkte
Aufschwung der SB-Warenhäuser	Umstrukturierung der Formel vieler SB-Warenhäuser zu Mehrbranchenfachmärkten
lange Stabilität und neuerdings Bedeutungszunahme des Versandhandels u. a. durch Spezialversender	Marktanteilsgewinne des Versandhandels durch steigende Bedeutung der neuen Medien (z. T. i. V. m. Sammelbestellern mit computerisiertem Bestell- und Informationssystem als „Vermittlungsstellen“)
Durchsetzung von Fachdiscountern bei Lebensmitteln	noch gute Entwicklung der Lebensmittelfachdiscounters mit unterschiedlichen Betriebstypen, weiter hohe Preisaggression
Durchsetzung der Fachmärkte im Non-Food-Bereich	weitere Durchsetzung der Fachmärkte in allen Nonfood-Branchen
Aufbau spezialisierter Hauszustellsysteme, z. B. Getränke, Tiefkühlkost	günstige Weiterentwicklung der Hauszustellsysteme nach Etablierung neuer Medien
sehr starke Betriebstypendynamik mit Aufkommen neuer Betriebstypen	eher geringe Betriebstypendynamik, aber Verfeinerung und Präzisierung der bisherigen Formeln
sehr starke Zunahme der Filialunternehmen, Beginn der Multinetzpolitik	eher noch stärkere Zunahme der Filialunternehmen, vor allem auch mit mehreren Netzen
Quelle: GMA-Darstellung 2009 in Anlehnung an Tietz, B.: Einzelhandelsperspektiven für die Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2010, Frankfurt / Main, 1992	

Tabelle 1: Die Betriebstypendynamik im Einzelhandel

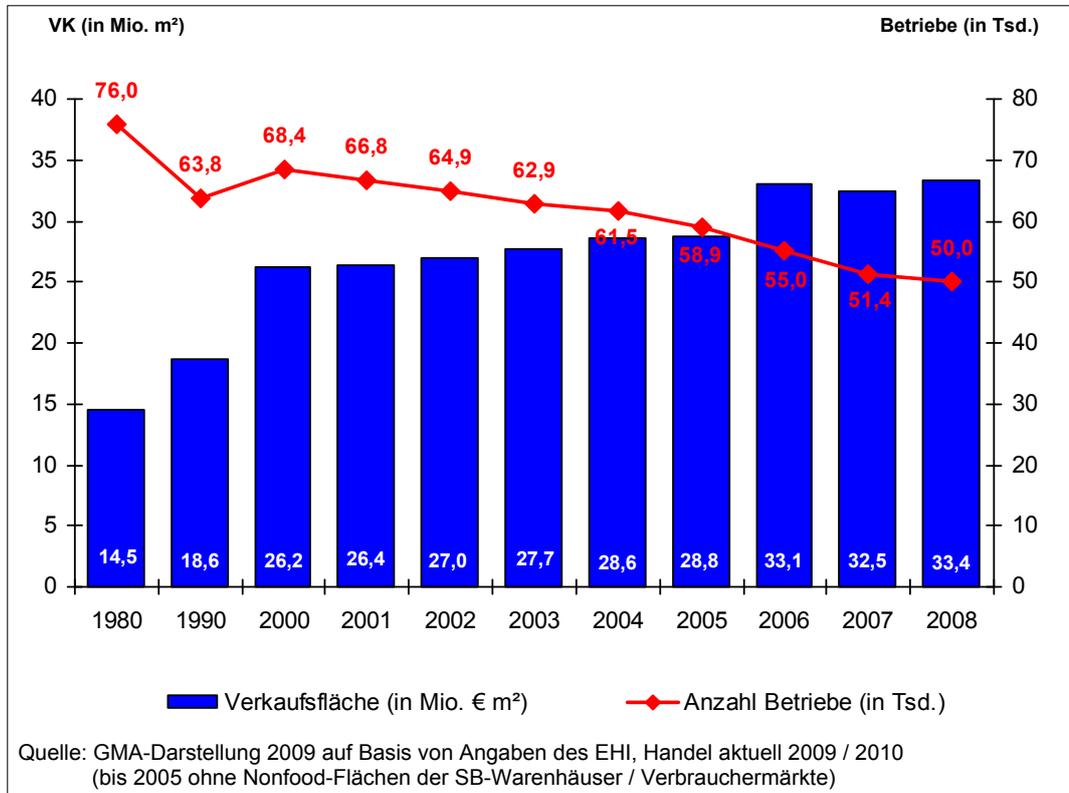


Abb 2: Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Betriebsformen	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in Mio. m²	in %	in Mrd. €	in %
Supermärkte	9.660	19,3	8,45	25,3	35,1	27,6
Große Supermärkte	931	1,8	3,13	9,4	11,4	9,0
SB-Warenhäuser	887	1,8	6,13	18,3	18,7	14,7
Discounter	15.490	31,0	11,30	33,8	52,0	40,8
übrige SB-Geschäfte	23.048	46,1	4,43	13,2	10,1	7,9
Gesamt	50.016	100,0	33,44	100,0	127,3	100,0

Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Angaben des EHI, Handel aktuell 2009 / 2010

Tabelle 2: Struktur im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2008

- **Demografische Entwicklung:** Die Verkleinerung der Haushalte führt in bestehenden, für eine „Nachverdichtung“ des Wohnbestandes nicht geeigneten Siedlungsbereichen, tendenziell zu einer abnehmenden Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich von Nahversorgungsbetrieben und damit zum Rückgang des Kundenpotenzials.
- **Konzentrations- und Filialisierungstendenzen:** Die Zahl der Betreiber von Lebensmittelsupermärkten und -discountern hat sich in den letzten 20 Jahren auf eine Hand voll leistungsfähiger Anbieter reduziert, die vorwiegend bundesweit, z.T. auch regional tätig sind. Filialunabhängige, inhabergeführte Lebensmittelgeschäfte sind kaum noch anzutreffen.
- **Gezielte Standortanforderungen:** Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte, die bestimmte Anforderungen (z.B. Grundstücksgröße, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) erfüllen müssen. Das unternehmerische Standortwahlverhalten divergiert dabei häufig mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Städte/Gemeinden.
- **Größenstruktur von Lebensmittelmärkten:** Die Entwicklung der Betriebsgrößen wird sich aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte auch zukünftig zu größeren Einheiten vollziehen. Derzeit liegt die betriebswirtschaftliche Mindestgröße für einen neuen frischeorientierten Lebensmittel-Supermarkt bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Für die Zukunft ist eine steigende Tendenz zu erwarten.
- **Druck auf klassische Supermärkte:** Während der discountierende Lebensmitteleinzelhandel in jüngerer Zeit auf stete Zuwächse verweisen kann, gerät der „normale Supermarkt“ vielerorts unter Druck (vgl. Tabelle 2). Auf der einen Seite steht er im Preiswettbewerb mit den Discountern, auf der anderen Seite weist er aufgrund des Frischebereichs höhere Betriebskosten auf.
- **Ausgabeverhalten:** Die Ausgaben für Urlaub, Auto und Wohneigentum sind in den letzten Jahrzehnten ständig gestiegen, während relativ gesehen immer weniger Geld für Lebensmittel ausgegeben wird. 1975 flossen noch rd. 30 % der monatlichen Ausgaben eines 4-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen in den Lebensmittelbereich, heute sind es deutlich unter 20 %.

Als Folgen der Veränderung der Handelsstruktur und des Verbraucherverhaltens sind bundesweit derzeit folgende Trends festzustellen:

- Die Nahversorgung in Einzugsgebieten mit weniger als 4.000 – 6.000 Einwohnern gestaltet sich zunehmend schwieriger; dabei spielt es kaum eine Rolle, ob es sich um ländliche Bereiche oder Stadtteilagen handelt.
- Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Expansionsplanung auf wenige Standorte, wobei die Mindestanforderungen an die Standorteignung steigen, so dass eine Versorgung in „fußläufiger Entfernung“ nicht mehr flächendeckend realisiert werden kann.
- Aufgrund stagnierender Umsätze nimmt der Verdrängungswettbewerb zu. Insbesondere die kleineren, meist frischeorientierten Lebensmittel-SB-Märkte können dem Wettbewerb nicht mehr standhalten.
- Bundesweit sind Initiativen der Betreiber großer Lebensmittelketten zu beobachten, wieder mit kleineren Lebensmittelsupermärkten zu operieren (Beispiel: Rewe Citymarkt, Rewe Nahkauf, Basic Biosupermarkt); nach heutigem Stand beschränken sich diese Märkte auf hoch verdichtete Standorte in Großstädten/größeren Stadtteilzentren.

In Analogie zu anderen Branchen bzw. Betriebstypen des Einzelhandels sind auch für das **Ladenhandwerk** die Filialisierung und räumliche Konzentration als dominante Entwicklungen zu beobachten. Die starke Filialisierung des Ladenhandwerks lässt sich vor allem im Bäckereisektor ablesen. Stellten die selbständigen Bäckereibetriebe im Jahr 1980 noch einen Anteil von ca. 76 % an der Gesamtheit aller Bäckereifachgeschäfte, so entfiel auf diesen Betriebstyp im Jahr 2007 lediglich noch ein Anteil von ca. 34 %.¹

Die räumliche Konzentration und die damit zusammenhängende Standortausdünnung vollzog sich noch stärker im Metzgereihandwerk. Während die Anzahl der Bäckereifachgeschäfte in den vergangenen Jahren weitgehend konstant blieb, reduzierte sich die Betriebsstättenzahl im Fleischerhandwerk von ca. 28.700 Geschäften im Jahr 1980 auf nur noch ca. 16.226 Geschäfte im Jahr 2008.²

Eine stärkere Positionierung der Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfolgt durch die Sortimentsergänzung um Artikel aus dem Lebensmittelsektor und dem Nonfood-Bereich. Damit übernehmen vielerorts diese Geschäfte die Funktionen der aufgegebenen Lebensmittelmärkte. Als Beispiel lässt sich das Konzept der BÄKO-Einkaufsgenossenschaft nennen, das eine Übergangsform zu Convenience-Konzepten darstellt.³

¹ vgl. Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e.V., Bad Honnef

² vgl. EHI, Handel aktuell, 2009 / 2010

³ Das „BÄKO-Konzept“ (Nahversorger-Ausbaustufe) setzt neben dem Kernsortiment (= Backwaren/Snacks) auf sog. „Impulssortimente“ (Tabak, Presse, Getränke, Snacks), und „Ergänzungssortimente“ (Frische-Produkte, sonstige Nonfoodartikel, sonstige Lebensmittel, Dienstleistungen)

Für den Lebensmitteleinzelhandel mit **ethnischem Hintergrund** ist eine Verkaufsflächenzunahme zu verzeichnen. Dies liegt zum einen an der steigenden Nachfrage in diesem Bereich, zum anderen an der hohen Bereitschaft ausländischer Mitbürger zum Schritt in die Selbständigkeit. Oftmals werden von Anbietern ausländischer Lebensmittel Standorte in integrierten Lagen belegt, die vorher von kleinen Supermärkten, Discountern oder so genannten „Tante-Emma-Läden“ genutzt wurden und heute aufgrund von Wirtschafts- oder Standortfaktoren nicht mehr den aktuellen Anforderungen dieser Betreiber entsprechen. Damit übernehmen in zahlreichen kleinen Nahversorgungs- oder Stadtteilzentren – neben Bäckern und Metzgern – zunehmend Anbieter mit ethnischen Hintergrund Nahversorgungsfunktion für die ansässige Wohnbevölkerung.

Eine deutlich steigende Bedeutung weisen in den vergangenen Jahren auch die Anbieter von **Biolebensmitteln** auf. Nach einer Reihe von Lebensmittelskandalen ist die Bevölkerung in Deutschland für Biolebensmittel sensibilisiert. Die steigende Nachfrage hat auch zu einem deutlichen Wandel auf der Anbieterseite geführt. Nach den ersten Fachgeschäften für biologische Lebensmittel, den Weltläden sowie Reformhäusern, ist auch im Biosegment ein Trend zur Filialisierung festzuhalten. So befindet sich eine Reihe von Biosupermarktketten auf Expansionskurs, auch wenn sich dieser bei den meisten Anbietern auf bestimmte Bundesländer bzw. Regionen bezieht. So hat der Marktführer Alnatura mittlerweile rd. 35 Filialen, vor allem in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Gerade in Mittel- und Großstädten treten die Biosupermärkte auch als Nachfolgenutzungen auf den Flächen ehemaliger konventioneller Lebensmittelfilialen auf.

3. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Planung und Genehmigung von Einzelhandelsstandorten stellen das **Baugesetzbuch** (BauGB) und die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) dar. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe¹, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche², die Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes in der Regel erforderlich. Nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt erfasst. In Bezug auf die Beurteilung der genannten Auswirkungen sind vor allem die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des geplanten Betriebs zu berücksichtigen.

Einzelhandelserlass Hessen

Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten ist zusätzlich der das Verwaltungshandeln konkretisierende **Einzelhandelserlass**³ heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass konkretisiert die im Landesentwicklungsplan Hessen enthaltenen Ziele zur Behandlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Demnach sind bei Standorten für großflächigen Einzelhandel folgende Prüfkriterien zu beachten:

- **Zentralitätsgebot/Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes entsprechen.
- **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:** Großflächiger Einzelhandel ist nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.
- **Städtebauliches Integrationsgebot:** Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

1 Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

2 Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung/Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

3 Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005), Wiesbaden, 2005.

- **Beeinträchtigungsverbot:** Durch großflächige Einzelhandelsvorhaben darf keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in benachbarten zentralen Orten ausgelöst werden.

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen werden die o.g. Ziele konkretisiert:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

Leitvorstellung der Raumordnung und Landesplanung ist u. a. die Erreichung gleichwertiger Lebensbedingungen in der Region. Eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs muss somit in zumutbarer Entfernung sichergestellt sein.

Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren. Bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen. Standorte außerhalb der gewachsenen zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind auszuschließen, soweit es sich nicht um Vorhaben handelt, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Brennstoffmärkte). Die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden sind zu beachten.

Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtbereiche/Ortskerne/Stadteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht beeinträchtigen.

Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die – auch mit der Zeit gewachsene – Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe zu negativen Auswirkungen führen können.“

Aktualisierung des Baugesetzbuches (BauGB)

In der aktualisierten Fassung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 sind in § 9 Abs. (2a) für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur **Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, folgende Regelungen getroffen:

- In einem Bebauungsplan können bestimmte Arten der allgemein zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig bzw. nicht zulässig oder als ausnahmsweise zulässig festgelegt werden.
- Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.
- Bei den Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu berücksichtigen, das Aussagen der Gemeinde/eines Gemeindeteils enthält.
- In den zu erhaltenden/zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den Versorgungsbereichen dienen, vorhanden sein oder durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorgesehen sein.

Mit der aktuellen Regelung des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB werden die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes in Gemengelagen erleichtert. Diese Erleichterung findet aber gem. § 34 Abs. 3a Satz 2 BauGB keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchti-

gen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll also auch ausdrücklich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Dabei genügt die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung.

Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach der Verordnung allgemein zulässig wäre. In der Novellierung des BauGB von 2004 wird im Abs. 3 ausgeführt, dass von dem Vorhaben (nach Abs. 1/2) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Die potenziellen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung darzulegen.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen. Sollen dort solche Betriebe genehmigt werden, setzt dies die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus.

Großflächiger Einzelhandel

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung, nach der Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 BauNVO beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn dies zutrifft (ab ca. 800 m² Verkaufsfläche¹), dann ist zu klären:
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn dies der Fall ist, gilt die Zulässigkeit nur für ein Kern- oder ein Sondergebiet.

Anders als in der vorhergehenden Bewertungspraxis sind für die Einstufung mehrerer Einzelhandelsbetriebe als „ein“ großflächiger Betrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2, die in der zusammenführenden Betrachtung den Schwellenwert der Großflächigkeit erreichen, nicht mehr zu erwartende Agglomerations-effekte, sondern das Vorliegen einer Funktionseinheit erforderlich². Die künftige Behandlung orientiert sich somit nicht mehr an den aus der Nachbarschaft resultierenden Marktwirkungen eines Betriebes.

Ausschluss/Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Die Anwendung der §§ 11 Abs. 3 BauNVO und 34 BauGB erfolgt stets einzelfallbezogen und stellt wegen des Einzelfallcharakters nur eine Reaktion dar. Lediglich eine Bauleitplanung kann vorbeugende Regelungen treffen und damit zukünftige Entwicklungen systematisch steuern. Die sicherste Form der Problembewältigung für die kommunale Praxis sind die im BauGB und in der BauNVO ausgeführten **Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen** zum Ausschluss und/oder zur Gliederung von Einzelhandelsflächen.

Über die Beschränkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus können Gemeinden weitergehende Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (auch für nicht großflächige Betriebe) treffen. Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können – ggf. räumlich beschränkt – Einzelhandelsbetriebe generell oder bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Weiter differenzierende Bebauungsplanfestsetzungen sind möglich, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Festsetzungen von zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sind in der Rechtsprechung umstritten. Einzelhandelsbetriebe einzelner Branchen oder Warengruppen können da-

¹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben lt. § 11 Abs. 3 BauNVO.
² ebd.

gegen ausgeschlossen werden. Positive wie negative (Branchen-)Festsetzungen sind gleichermaßen bei Vorliegen der sonstigen materiellrechtlichen Voraussetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Gliederungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Baugebiete zulässig.

Zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der aus städtebaulichen Gründen notwendigen Beschränkungen in der Zulässigkeit von einzelnen Branchen oder Warengruppen kann auf die Klassifikation des Statistischen Bundesamtes zu den Einzelhandelsbereichen sowie auf die Differenzierung von zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der vorliegenden Untersuchung verwiesen werden.

Zur Durchsetzung einer städtebaulich ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung sind folgende Steuerungs- und Ordnungsmaßnahmen zu empfehlen¹:

„Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sind **Einzelhandels- und Zentrenkonzepte** aufzustellen bzw. zu aktualisieren. In diesen räumlich-funktionalen Zentrenkonzepten muss auch die Nah- und Grundversorgung einen hohen Stellenwert haben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer Stadt sollte möglichst mit den Kommunen des Umlandes abgestimmt werden. Darüber hinaus ist eine laufende stadtreionale Kooperation mit den Umlandgemeinden zu empfehlen.

Zur Umsetzung des Zielkonzeptes sollten bezogen auf die Grund- und Nahversorgung an geeigneten Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechende **Sondergebiete** für die Ansiedlung oder Erweiterung von Supermärkten und Discountmärkten festgesetzt werden. Es gilt, mehr mit positiven Standortangeboten als mit Verboten zu agieren. Entsprechende Sondergebietsfestsetzungen können die notwendige Investitions- und Planungssicherheit (auch für Erweiterungen) vermitteln.

Es ist sinnvoll, ständigen **Kontakt mit den zuständigen Vertretern der Supermarkt- und Discountmarktketten** zu halten und zu versuchen, Neuansiedlungen solcher Märkte entsprechend dem Zentrenkonzept ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche auszurichten. Es sollte kooperativ nach einer möglichst großen gemeinsamen Schnittmenge der betrieblichen Interessen und der städtebaulichen Interessen gesucht werden.

Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in **Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten** konsequent durch entsprechende **Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO** ausgeschlossen oder doch zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Supermärkte und Discountmärkte interessanten Randbereichen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Ältere Plangebiete sind **auf die neue BauNVO umzustellen**, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen.

Trotz des neuen § 34 Abs. 3 BauGB kann sich eine **zentrenorientierte Überplanung bislang unplanter Innenbereiche** empfehlen. Dabei ist die durch § 13 BauGB 2004 neu eingeführte Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens zu nutzen.

Insgesamt gilt es, die vorhandenen Instrumente des Planungsrechts auf der Basis eines fundierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konsequent zu nutzen. [...] Probleme bei der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels [sind] in der Regel nicht auf Unzulänglichkeiten des Rechts, sondern auf Vollzugsdefizite und auf politische Fehlentscheidungen zurückzuführen, [...].

Zur Umsetzung der Zentrenkonzepte und damit gleichzeitig auch zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung steht [...] ein geeignetes und ausreichend differenziertes Steuerungsinstrument zur Verfügung.“

¹ vgl. Dr. Heinz Janning, Beigeordneter der Stadt Rheine a. D., Das Instrumentarium des Städtebaurechts zur Sicherung der Nahversorgung, in: Land ohne Läden? Alternative Möglichkeiten der Lebensmittelversorgung, NRW-Tagung 02.11.2004

II. STRUKTURDATEN UND KAUFKRAFT DER STADT FRANKFURT AM MAIN

II. Strukturdaten und Kaufkraft der Stadt Frankfurt am Main

1. Strukturdaten

1.1 Geografische Lage und Einordnung in die Landesplanung

Die Stadt Frankfurt am Main übernimmt nach den Zielen der Raumordnung als Oberzentrum weitreichende Versorgungsfunktionen im Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Nach den Ergebnissen der aktuellen BAG-/HDE-Kundenverkehrsuntersuchung¹ bezieht sich das Einzugsgebiet der Frankfurter Innenstadt als Einzelhandelsstandort auf die Städte Frankfurt am Main, Offenbach am Main, auf den Main-Taunus-Kreis, den Kreis Offenbach und Teile des Hochtaunuskreises, Wetteraukreises, Main-Kinzig-Kreises und des Kreises Groß-Gerau mit insgesamt ca. 1,979 Mio. Einwohnern.²

Die Mainmetropole ist nicht nur Standort der bedeutendsten internationalen Finanzdienstleistungsunternehmen, sondern zugleich Arbeitsort für über 300.000 Berufspendler, zahlreiche Geschäftsreisende, Touristen und Einzelhandelskunden der Region. Die Stadt Frankfurt am Main gilt in der Rhein-Main-Region als begehrtester Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit internationaler Prägung.

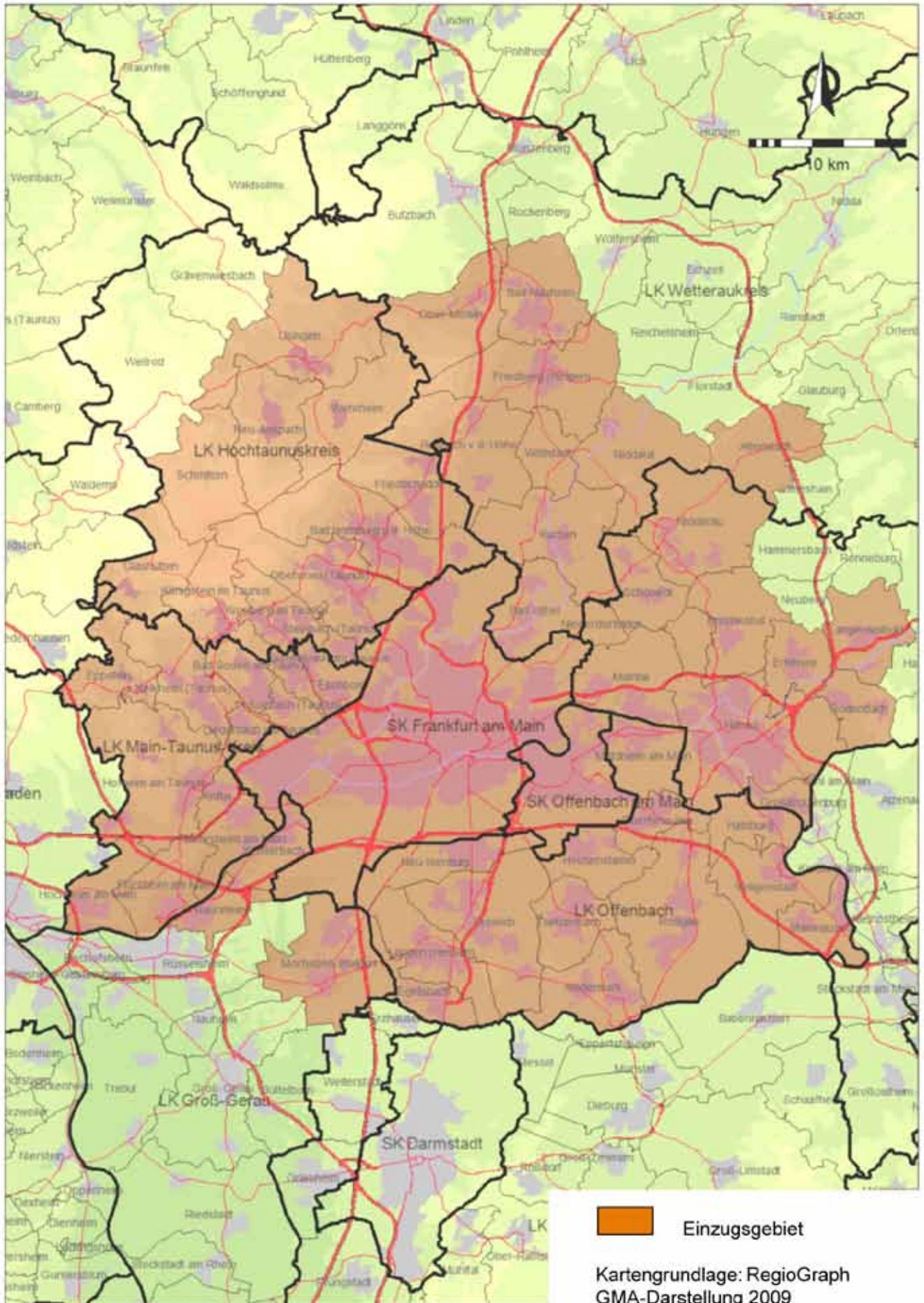
Die einzelhandelsbezogenen Wettbewerbsbedingungen der Stadt werden durch die siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen im Verdichtungsraum Rhein-Main bestimmt. So befinden sich in einem Umkreis von ca. 35 km neben den Oberzentren Darmstadt, Hanau, Offenbach am Main und Wiesbaden eine Vielzahl von Mittelzentren, so dass die Stadt Frankfurt am Main auf dem Einzelhandelssektor einem starken regionalen Wettbewerb ausgesetzt ist, der u. a. auch durch großflächige Einzelhandelsagglomerationen wie dem Main-Taunus-Zentrum bestimmt wird.

Der Konkurrenzdruck auf Frankfurt wird insbesondere durch weitere Einzelhandelsgroßprojekte künftig zunehmen, u. a. Loop 5 in Weiterstadt mit ca. 56.000 m² Einzelhandelsfläche, KOMM in Offenbach am Main mit ca. 15.700 m² Einzelhandelsfläche, Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums um ca. 12.000 m² Verkaufsfläche und Ausbau des IKEA-Standortes in Hofheim-Wallau um ca. 28.000 m² (u. a. IKEA-Erweiterung und Ansiedlung weiterer Fachmärkte in dem Projekt „Homepark“). Kleinere und mittlere Einzelhandelsvorhaben im Umland, vor allem Projekte der Innenentwicklung wie z.B. Chinon-Platz in Hofheim, sind für die oberzentrale Funktion Frankfurts weniger relevant, allerdings führen sie natürlich auch zu einer höheren Kaufkraftbindung in den jeweiligen Kommunen und geringeren Zuflüssen nach Frankfurt.

¹ vgl. BAG / HDE, Kundenverkehrsuntersuchung Oktober 2008, Einzugsgebiet Frankfurt am Main

² vgl. Karte 1: Lage im Raum und Einzugsgebiet

Karte 1: Lage im Raum und Einzugsgebiet



1.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In der Stadt Frankfurt am Main leben derzeit 636.746 Einwohner (nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2007), die sich auf 46 Stadtteile verteilen.¹ Einwohnerschwerpunkte befinden sich in den innenstadtnahen verdichteten Stadtteilen (Westend, Nordend, Bornheim, Bockenheim, Ostend). Ausgeprägte Stadtteilstrukturen sind in dem sich anschließenden Siedlungsgürtel mit Gallus, Niederrad, Schwanheim und Griesheim als bevölkerungsreichsten Stadtteilen festzustellen. Die Stadtteile Höchst im Westen und Sachsenhausen im Süden markieren weitere, stadtgeschichtlich gewachsene Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet mit hoher Eigenständigkeit und individueller Ausprägung der städtebaulichen Rahmenbedingungen. Insbesondere in den nördlichen Stadtrandbereichen herrschen dörfliche Siedlungsstrukturen vor.

In den vergangenen Jahren ist die Einwohnerzahl durch große Wohnungsbaumaßnahmen insbesondere in den Stadtteilen Riedberg, Preungesheim, Frankfurter Berg und Höchst angestiegen. Die Stadt Frankfurt am Main weist seit dem Jahre 1999 einen Einwohnerzuwachs um ca. 2,6 % und damit positive demographische Rahmenbedingungen auf (vgl. Tabelle 4). Für die Zukunft sind positive Einwohnerentwicklungen u.a. in den Stadtteilen Riedberg, Niederrad (Bürostadt), Gallus (Europaviertel, Gleisvorfeld Hbf), Bonames (Ost), Bockenheim (Rödelheimer Landstraße), Unterliederbach (Silo) und Sachsenhausen (Henninger Turm) zu erwarten.

Für die Gesamtstadt wird mit einer konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahre 2020 gerechnet (vgl. Tabelle 3). Aktuell wird die Prognosezahl für das Jahr 2015 jedoch überschritten.

	Modellrechnung „Status Quo“		Modellrechnung „langjähriger Trend“	
	wohnberechtigte Bevölkerung	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	wohnberechtigte Bevölkerung	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz
2003	651.261	622.033	651.261	622.033
2010	662.043	632.331*	651.609	622.365*
2015	666.260	636.359*	651.455	622.218*
2020	669.003	638.979*	651.026	621.809*
* Umrechnung gemäß Verhältnis Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zu wohnberechtigter Bevölkerung im Basisjahr 2003 Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Angaben der Stadt Frankfurt, Frankfurter Statistische Berichte 2/3'2003				

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose der Stadt Frankfurt am Main

¹ Quelle: Melderegisterangaben der Stadt Frankfurt am Main, Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2007.

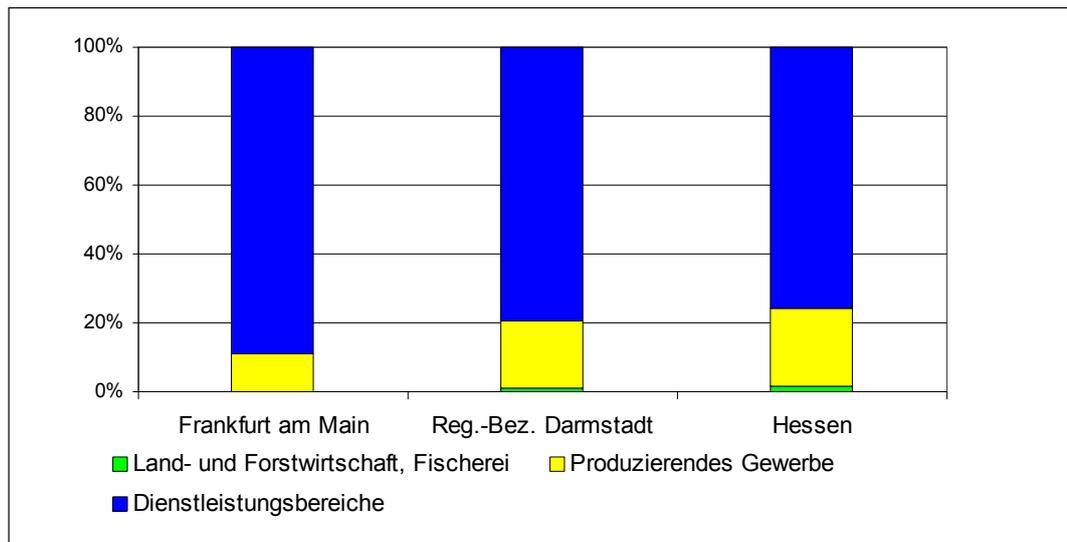
Tabelle 4: Einwohnerverteilung in der Stadt Frankfurt am Main

Stadtteil	1999		2007		
	Einwohner	in %	Einwohner	in %	1999 = 100
Innenstadt ¹	10.159	1,6	9.513	1,5	93,6
Bahnhofsviertel	2.923	0,5	2.484	0,4	85,0
Westend (Nord + Süd)	23.942	3,9	24.238	3,8	101,2
Nordend (West + Ost)	52.670	8,5	51.028	8,0	96,9
Ostend	26.324	4,2	25.342	4,0	96,3
Bornheim	24.910	4,0	24.953	3,9	100,2
Gutleutviertel	5.636	0,9	5.758	0,9	102,2
Gallus	26.000	4,2	24.609	3,9	94,7
Bockenheim	29.528	4,8	31.261	4,9	105,9
Sachsenhausen (Nord + Süd)	51.583	8,3	52.726	8,3	102,2
Oberrad	11.158	1,8	11.976	1,9	107,3
Niederrad	21.832	3,5	21.536	3,4	98,6
Schwanheim	20.190	3,3	20.028	3,1	99,2
Griesheim	20.151	3,2	21.234	3,3	105,4
Rödelheim	16.575	2,7	16.421	2,6	99,1
Hausen	6.482	1,0	6.808	1,1	105,0
Praunheim	15.380	2,5	15.218	2,4	98,9
Heddernheim	15.783	2,5	16.395	2,6	103,9
Niederursel	14.643	2,4	14.561	2,3	99,4
Ginnheim	14.894	2,4	15.931	2,5	107,0
Dornbusch	16.904	2,7	17.349	2,7	102,6
Eschersheim	13.082	2,1	13.773	2,2	105,3
Eckenheim	13.538	2,2	13.680	2,1	101,0
Preungesheim	7.712	1,2	11.996	1,9	155,5
Bonames	5.982	1,0	6.025	0,9	100,7
Berkersheim	2.954	0,5	3.242	0,5	109,7
Riederwald	4.637	0,7	4.578	0,7	98,7
Seckbach	9.338	1,5	9.367	1,5	100,3
Fechenheim	15.254	2,5	15.250	2,4	100,0
Höchst	11.474	1,8	13.323	2,1	116,1
Nied	16.525	2,7	17.315	2,7	104,8
Sindlingen	8.506	1,4	8.605	1,3	101,2
Zeilsheim	11.583	1,9	11.594	1,8	100,1
Unterbiederbach	13.261	2,1	13.554	2,1	102,2
Sossenheim	14.998	2,4	15.079	2,4	100,5
Nieder-Erlenbach	3.840	0,6	4.359	0,7	113,5
Kalbach-Riedberg	4.413	0,7	6.947	1,1	157,4
Harheim	3.775	0,6	3.842	0,6	101,8
Nieder-Eschbach	11.283	1,8	11.191	1,8	99,2
Bergen-Enkheim	15.884	2,6	16.911	2,6	106,5
Frankfurter Berg	5.085	0,8	6.746	1,1	132,7
Stadt Frankfurt gesamt	620.791	100,0	636.746	100,0	102,6
¹	inkl. Altstadt				
²	inkl. Flughafen				
Quelle:	GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Melderegisterangaben der Stadt Frankfurt, Stand 31.12. (Hauptwohnsitze)				

1.3 Arbeitsmarkt und Pendlerströme

Gemessen an der Zahl der Erwerbstätigen, ist die Stadt Frankfurt am Main durch einen überdurchschnittlichen Anteil des Dienstleistungssektors geprägt, der mit einer geringeren Bedeutung des Produzierenden Gewerbes einhergeht (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Die Beschäftigungsstruktur im Vergleich



Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Daten des Arbeitskreises Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder, in % der Erwerbstätigen, Stand 2007

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausstrahlungskraft der Stadt Frankfurt am Main zeigt sich mit 323.550 Einpendlern und 65.606 Auspendlern ein deutlicher **Berufseinpendlerüberschuss**,¹ der die regionale Bedeutung der Stadt Frankfurt am Main als Arbeitsort belegt. Etwa 66 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt wohnen nicht in der Stadt. Intensive Pendlerverflechtungen sind mit den benachbarten Kreisen (insbesondere Kreis Offenbach, Main-Taunus-Kreis, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis, Hochtaunuskreis und Kreis Groß-Gerau) und der kreisfreien Stadt Offenbach am Main festzustellen.

Die große Ausstrahlungskraft der Stadt Frankfurt am Main und die günstigen demografischen Rahmenbedingungen werden auch die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Frankfurt am Main begünstigen.

¹ Stand: 30.06.2008, vgl. Stadt Frankfurt am Main, Statistik aktuell Nr. 11 / 2009.

2. Kaufkraft

2.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

Die Grundlage für die Berechnung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen bildet das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte. Für die Warenkäufe der privaten Haushalte belaufen sich die **Pro-Kopf-Ausgaben** ohne Berücksichtigung regionaler Kaufkraftunterschiede in Deutschland derzeit auf **ca. 5.264,- € p.a.**¹ Für die künftige Kaufkraftentwicklung gehen die GMA-Berechnungen davon aus, dass die durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten **Pro-Kopf-Ausgaben bis zum Jahre 2020** in Deutschland einen Betrag von **5.402,- € p.a.** (zu aktuellen Preisen) erreichen.

Die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden um die regionalen Kaufkraftunterschiede bereinigt. Die Stadt Frankfurt am Main weist mit einem regionalen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkoeffizienten** von **109,3** bezogen auf den Bundesdurchschnitt ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.² Innerhalb der Stadt Frankfurt machen sich soziale Unterschiede in großen Differenzen im Kaufkraftniveau bemerkbar (zwischen 103,0 im Gallus und 121,2 in Bergen-Enkheim).

2.2 Kaufkraftpotenzial in der Stadt Frankfurt am Main

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Frankfurt am Main beläuft sich derzeit auf **ca. 3,62 Mrd. € p.a.**, davon entfallen ca. 1,23 Mrd. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 2,39 Mrd. € auf Konsumgüter (vgl. Tabelle 5). Gegenüber dem Kaufkraftpotenzial im Jahre 2001 bedeutet dies eine Steigerung um ca. 226,6 Mio. € (zu jeweiligen Preisen). Der nominalen Kaufkraftsteigerung steht jedoch eine real rückläufige Entwicklung gegenüber (ca. - 5,5 %).

Gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Frankfurt am Main ist für das Jahr 2020 ein Kaufkraftpotenzial von ca. 3,67 – 3,77 Mrd. € p.a. (zu heutigen Preisen) zu erwarten.

¹ GMA-Berechnungen auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden und diverser Verbände; ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.

² Die GfK Nürnberg ermittelt auf der Grundlage der Lohn- und Einkommensstatistiken das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Städte und Gemeinden sowie Kreise bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gesamten Bundesgebiet (Stand: 2009). Gegenüber dem Kaufkraftkoeffizienten aus dem Jahre 2001 von 107,4 konnte das Kaufkraftniveau gegenüber dem deutschen Durchschnitt deutlich verbessert werden.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial p.a. in der Stadt Frankfurt am Main nach Sortimenten 2008 – 2020

Sortiment / Warengruppe	Jahr	2008	2020 Status-Quo-Prognose	2020 Prognose langjähriger Trend
	in Mio. €			
Lebensmittel, Getränke		993,1	1.039,2	1.011,3
Bäckereihandwerk		115,5	121,5	118,3
Fleischereihandwerk		121,0	118,8	115,5
Nahrungs- und Genussmittel		1.229,6	1.279,5	1.245,1
Drogerie-, Parfümeriewaren		141,0	150,1	146,1
Apotheken-, Sanitätswaren		299,8	319,9	311,3
Gesundheit, Körperpflege		440,8	470,0	457,4
Blumen, Pflanzen		52,3	54,5	53,0
zoologischer Bedarf		25,4	27,2	26,5
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		77,7	81,7	79,5
Bücher, Zeitschriften		74,3	76,8	74,8
Papier-, Büro-, Schreibwaren		79,1	81,7	79,5
Spielwaren		24,1	24,5	23,8
Bücher, PBS, Spielwaren		177,5	183,0	178,1
Damenbekleidung		192,6	201,1	195,7
Herrenbekleidung		106,6	111,0	108,1
Kinderbekleidung		20,6	21,0	20,4
Schuhe		86,6	90,8	88,4
Lederwaren		15,8	16,1	15,6
Sportartikel		41,3	43,3	42,1
Bekleidung, Schuhe, Sport		463,5	483,3	470,3
Elektrogroß- / -kleingeräte		61,9	65,7	63,9
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		24,1	25,8	25,1
Unterhaltungselektronik		77,7	81,7	79,5
Ton-, Bildträger		36,4	38,4	37,4
Computer, Telekommunikation		76,3	80,3	78,2
Foto, Zubehör		47,5	49,6	48,2
Elektrowaren		323,9	341,5	332,3
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel		70,1	72,6	70,7
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		226,9	234,7	228,4
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren		58,5	60,8	59,1
Hausrat, Möbel, Einrichtungen		355,5	368,1	358,2
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		275,1	282,2	274,6
Teppiche, Bodenbeläge		34,4	34,9	34,0
Optik		32,3	34,2	33,3
Uhren, Schmuck		39,2	39,8	38,7
Autozubehör		72,2	74,7	72,7
Sportgeräte		46,8	47,5	46,2
Sonstige Einzelhandelswaren		51,6	52,4	51,0
Sonstiger Einzelhandel		551,6	565,7	550,5
Konsumgüter		2.390,5	2.493,3	2.426,3
Einzelhandelswaren gesamt		3.620,1	3.772,8	3.671,4

Quelle: GMA-Berechnungen 2009 (zu aktuellen Preisen)

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial p.a. in der Stadt Frankfurt am Main nach Stadtteilen 2008

Hauptwarengruppe	Nahrungs- und Genussmittel	Konsumgüter	Einzelhandel gesamt
Stadtteil	in Mio. €		
Altstadt / Innenstadt	18,2	35,4	53,6
Bahnhofsviertel	4,6	9,0	13,6
Westend (Nord + Süd)	47,4	92,1	139,5
Nordend (West + Ost)	98,1	190,8	288,9
Ostend	47,8	92,8	140,6
Bornheim	47,1	91,6	138,7
Gutleutviertel	10,6	20,6	31,2
Gallus	45,3	88,1	133,4
Bockenheim	58,6	114,0	172,6
Sachsenhausen (Nord + Süd) ¹	105,5	205,1	310,6
Oberrad	23,8	46,2	70,0
Niederrad	41,9	81,5	123,4
Schwanheim	39,5	76,7	116,2
Griesheim	40,0	77,9	117,9
Rödelheim	31,1	60,4	91,5
Hausen	13,3	25,8	39,1
Praunheim	29,6	57,6	87,2
Heddernheim	31,7	61,7	93,4
Niederursel	28,2	54,8	83,0
Ginnheim	30,5	59,3	89,8
Dornbusch	33,4	64,9	98,3
Eschersheim	26,4	51,4	77,8
Eckenheim	26,3	51,2	77,5
Preungesheim	23,1	44,8	67,9
Bonames	12,0	23,2	35,2
Berkersheim	6,2	12,1	18,3
Riederwald	8,7	16,9	25,6
Seckbach	18,0	35,1	53,1
Fechenheim	29,0	56,3	85,3
Höchst	25,5	49,5	75,0
Nied	32,7	63,6	96,3
Sindlingen	16,6	32,2	48,8
Zeilsheim	22,3	43,4	65,7
Unterliederbach	25,9	50,4	76,3
Sossenheim	28,8	56,1	84,9
Nieder-Erlenbach	8,7	16,8	25,5
Kalbach-Riedberg	13,8	26,8	40,6
Harheim	7,6	14,8	22,4
Nieder-Eschbach	22,2	43,2	65,4
Bergen-Enkheim	36,6	71,2	107,8
Frankfurter Berg	13,0	25,2	38,2
Stadt Frankfurt gesamt	1.229,6	2.390,5	3.620,1
¹ inkl. Flughafen			
Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Angaben der Stadt Frankfurt, Stand 31.12. (Hauptwohnsitze)			

III. ANGEBOTSSTRUKTUR

III. Angebotsstruktur

1. Einzelhandelsausstattung in der Stadt Frankfurt am Main

Unter Berücksichtigung des Ende Februar 2009 eröffneten innerstädtischen Einkaufszentrums MyZeil ist folgender Einzelhandelsbestand in der Stadt Frankfurt am Main gegeben:

- 4.898 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks,
- eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 976.740 m² und
- ein Bruttoumsatz von ca. 4,36 Mrd. €.

Der Angebotsschwerpunkt der Gesamtstadt liegt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, das Grundlage einer differenzierten, stadtteilbezogenen Nahversorgung ist. Im innenstadtprägenden Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport ist ebenfalls eine umfangreiche Einzelhandelsausstattung gegeben, die sich zudem durch eine hohe Flächenproduktivität auszeichnet. Ein begrenztes Angebot ist nach wie vor im Möbelsegment und beim Bau- und Gartenbedarf festzustellen.

Im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung im Jahre 2002 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe um 0,9 % (46 Betriebe) zurückgegangen, während bei der Verkaufsfläche ein Anstieg um 4,9 % (ca. 46.000 m²) erfolgt ist. Die Umsatzentwicklung weist nominal (zu jeweiligen Preisen) einen Zuwachs um ca. 7,8 % (ca. 316,1 Mio. €) auf, der real einem Rückgang um ca. 4,5 % entspricht. Damit spiegeln sich bundesweite Entwicklungstrends auch in der Veränderung der Frankfurter Einzelhandelsstruktur wider.

Der Trend zu größeren Betriebseinheiten ist insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel abzulesen, der einen Zuwachs um gut 33.500 m² Verkaufsfläche verzeichnet. Eine positive Verkaufsflächenentwicklung ist auch im Bau- und Gartenbedarf sowie bei Blumen/Pflanzen abzulesen. Die Verkaufsflächenentwicklung bei Bekleidung/Schuhen/Sport weist – unter Berücksichtigung des innerstädtischen Einkaufszentrums MyZeil – einen Zuwachs um ca. 12.000 m² Verkaufsfläche (+ ca. 4,5 %) auf.

Negativ hat sich die Verkaufsflächenausstattung bei Möbeln/Küchen, bei Elektrowaren sowie Büchern/Schreib- und Spielwaren entwickelt, so dass es in der Stadt Frankfurt am Main – trotz großflächiger Einzelhandelsansiedlungen – nicht gelungen ist, das Angebotsdefizit insbesondere im Einrichtungsbedarf abzubauen.

Tabelle 7: Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Lebensmittel, Getränke	1.350		246.570		1.169,2	
Bäckereihandwerk	361		9.110		133,4	
Fleischereihandwerk	97		3.000		122,4	
Nahrungs- und Genussmittel	1.808	36,9	258.680	26,5	1.425,0	32,7
Drogerie-, Parfümeriewaren	152		33.670		156,0	
Apotheken-, Sanitätswaren	216		9.440		336,7	
Gesundheit, Körperpflege	368	7,5	43.110	4,4	492,7	11,3
Blumen, Pflanzen	192		25.660		42,0	
zoologischer Bedarf	26		7.760		13,0	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	218	4,4	33.420	3,4	55,0	1,3
Bücher, Zeitschriften	101		12.910		96,7	
Papier-, Büro-, Schreibwaren	70		9.160		34,1	
Spielwaren	33		6.980		19,6	
Bücher, PBS, Spielwaren	204	4,2	29.050	3,0	150,4	3,4
Damenbekleidung	495		208.550		764,8	
Herrenbekleidung	71		17.670		73,7	
Kinderbekleidung	24		3.190		7,8	
Schuhe	107		22.060		106,7	
Lederwaren	48		4.020		21,3	
Sportartikel	51		24.170		88,1	
Bekleidung, Schuhe, Sport	796	16,3	279.660	28,6	1.062,4	24,3
Elektrogroß- / -kleingeräte	29		2.890		10,5	
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	21		4.400		20,4	
Unterhaltungselektronik	49		31.730		225,1	
Ton-, Bildträger	20		2.370		36,1	
Computer, Telekommunikation	150		8.840		62,6	
Foto, Zubehör	27		1.930		15,6	
Elektrowaren	296	6,0	52.160	5,4	370,3	8,5
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	217		25.040		47,9	
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	280		112.240		326,4	
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren	74		8.590		26,6	
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	571	11,7	145.870	14,9	400,9	9,2
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	103		86.310		192,8	
Teppiche, Bodenbeläge	24		7.470		14,9	
Optik	114		6.100		42,9	
Uhren, Schmuck	183		8.180		85,4	
Autozubehör	36		4.880		29,0	
Sportgeräte	57		9.370		19,1	
Sonstige Einzelhandelswaren	120		12.480		23,6	
Sonstiger Einzelhandel	637	13,0	134.790	13,8	407,7	9,3
Konsumgüter	3.090	63,1	718.060	73,5	2.939,4	67,3
Einzelhandelswaren gesamt	4.898	100,0	976.740	100,0	4.364,4	100,0

Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009, Sortimentszuordnung der Betriebe nach dem Umsatzschwerpunkt, inkl. MyZeil, ohne luftseitigen Flughafeneinzelhandel

Im Fazit ist in der Frankfurter Einzelhandelsentwicklung der letzten sieben Jahre der bundesweite Trend zu größeren Ladeneinheiten ablesbar, wenngleich die Stadt Frankfurt noch immer über ein umfangreiches und differenziertes Angebot kleinerer Fachgeschäfte verfügt. Insbesondere das Angebotsdefizit in der Nahversorgung ist in den vergangenen Jahren durch Ansiedlung zahlreicher größerer Lebensmittel-SB-Märkte reduziert worden. Im innerstädtischen Einzelhandel ist mit der Eröffnung des MyZeil-Einkaufszentrums eine positive Flächenbilanz eingetreten. Aufgrund der ausgeprägten regionalen Angebotsstruktur im Möbelbedarf konnte die Angebotsituation in der Stadt Frankfurt am Main nicht durchgreifend verbessert werden, so dass sich die Funktionsteilung in der Region zwischen großen Möbelhäusern im Umland und spezialisiertem Möbeleinzelhandel in Frankfurt verfestigt hat.

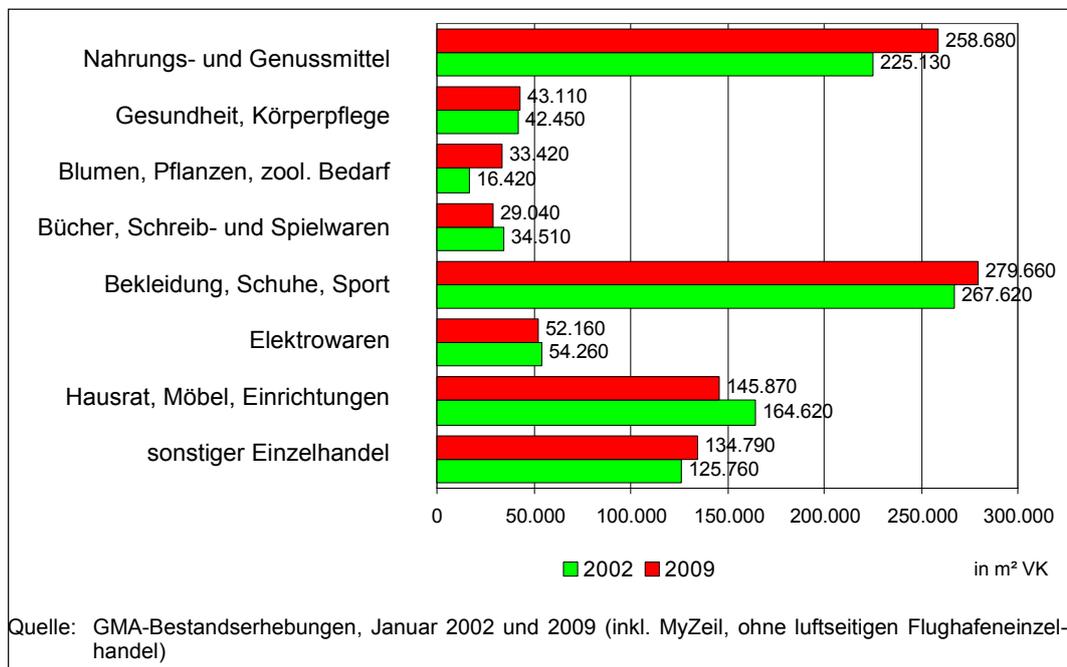


Abb. 4: Vergleich der Verkaufsflächenausstattung 2002 – 2009

2. Einzelhandelsausstattung in den Stadtteilen

Differenziert nach den Stadtteilen stellt sich die Einzelhandelsausstattung wie folgt dar (vgl. Tabelle 8):

Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Altstadt / Innenstadt ¹	1.117	22,8	272.860	27,9	1.345,2	30,8
Bahnhofsviertel	169	3,5	12.950	1,3	66,2	1,5
Westend (Nord + Süd)	141	2,9	12.760	1,3	75,5	1,7
Nordend (West + Ost)	463	9,4	43.470	4,4	234,6	5,4
Ostend	181	3,7	67.040	6,9	232,4	5,3
Bornheim	143	2,9	15.060	1,5	81,0	1,9
Gutleutviertel	40	0,8	4.960	0,5	16,9	0,4
Gallus	154	3,1	17.130	1,8	95,0	2,2
Bockenheim	244	5,0	23.750	2,4	101,9	2,3
Sachsenhausen (Nord + Süd)	359	7,3	45.600	4,7	209,1	4,8
Flughafen ²	52	1,1	5.510	0,6	72,3	1,7
Oberrad	41	0,8	4.850	0,5	23,6	0,5
Niederrad	111	2,3	12.380	1,3	58,7	1,3
Schwanheim	78	1,6	9.740	1,0	49,1	1,1
Griesheim	106	2,2	39.380	4,0	162,3	3,7
Rödelheim	100	2,0	19.780	2,0	81,7	1,9
Hausen	15	0,3	3.110	0,3	24,5	0,6
Praunheim	46	0,9	4.300	0,4	24,6	0,6
Heddernheim	157	3,2	71.020	7,3	272,3	6,2
Niederursel	37	0,8	4.250	0,4	19,3	0,4
Ginnheim	44	0,9	5.700	0,6	30,4	0,7
Dornbusch	77	1,6	6.820	0,7	38,9	0,9
Eschersheim	61	1,3	5.860	0,6	30,8	0,7
Eckenheim	46	0,9	5.070	0,5	26,1	0,6
Preungesheim	47	1,0	9.810	1,0	52,7	1,2
Bonames	25	0,5	1.560	0,2	10,5	0,2
Berkersheim	2	0,0	140	0,0	0,5	0,0
Riederwald	14	0,3	13.160	1,4	38,6	0,9
Seckbach	33	0,7	17.910	1,8	42,1	1,0
Fechenheim	85	1,7	47.210	4,8	125,3	2,9
Höchst	192	3,9	17.540	1,8	76,7	1,8
Nied	49	1,0	6.530	0,7	35,8	0,8
Sindlingen	39	0,8	2.770	0,3	14,6	0,3
Zeilsheim	43	0,9	6.300	0,7	29,4	0,7
Unterbilderbach	51	1,0	7.420	0,8	36,4	0,8
Sossenheim	47	1,0	10.370	1,1	44,7	1,0
Nieder-Erlenbach	15	0,3	3.080	0,3	20,5	0,5
Kalbach-Riedberg	27	0,6	16.830	1,7	42,2	1,0
Harheim	13	0,3	1.180	0,1	8,4	0,2
Nieder-Eschbach	51	1,0	44.950	4,6	164,0	3,8
Bergen-Enkheim	168	3,4	54.880	5,6	241,5	5,5
Frankfurter Berg	15	0,3	1.750	0,2	8,1	0,2
Stadt Frankfurt gesamt	4.898	100,0	976.740	100,0	4.364,4	100,0
¹	inkl. MyZeil					
²	ohne luftseitigen Einzelhandel					
Quelle:	GMA-Bestandsaufnahme, Januar 2009					

- Die größte Einzelhandelsbedeutung besitzen die Stadtteile Innenstadt/Altstadt, denen zusammen ca. 23 % der Betriebe mit ca. 28 % der Verkaufsfläche und ca. 31 % des Umsatzes zuzuordnen sind. Die Innenstadt übernimmt weitreichende oberzentrale Versorgungsfunktionen für die Region und gesamtstädtische Versorgungsaufgaben im gehobenen und höheren Einzelhandelsbedarf.
- In den Stadtteilen Heddernheim und Bergen-Enkheim sind regional bedeutsame Einkaufszentren (Nordwestzentrum und Hessen-Center) ansässig. Dezentrale Standorte des großflächigen Einzelhandels mit großen Verkaufsflächenkonzentrationen sind u. a. den Stadtteilen Ostend (Hanauer Landstraße), Griesheim (Mainzer Landstraße), Riederwald (Am Erlenbruch), Seckbach (Borsigallee), Fechenheim (Hanauer Landstraße, Wächtersbacher Straße), Kalbach-Riedberg (Am Martinszehnten) und Nieder-Eschbach (Züricher Straße, Berner Straße) zugeordnet.
- In den Stadtteilen Nordend/Bornheim (Berger Straße), Bockenheim (Leipziger Straße), Sachsenhausen-Nord (Schweizer Straße) und Höchst (Königsteiner Straße) prägen große ortsbezirksbezogene Versorgungszentren mit teilweise hoch spezialisierten Angeboten die Einzelhandelsstruktur.
- Eine umfassende Nahversorgung ist u.a. in den Stadtteilen Sachsenhausen-Süd, Niederrad, Rödelheim, Unterliederbach und Sossenheim gegeben.
- Die Stadtteile Praunheim, Dornbusch, Bonames, Berkersheim, Seckbach, Sindlingen und Frankfurter Berg weisen nur ausschnittsweise Grundversorgungsstrukturen auf (vgl. auch Tabelle 9).

Tabelle 9: Einwohnerbezogene Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen

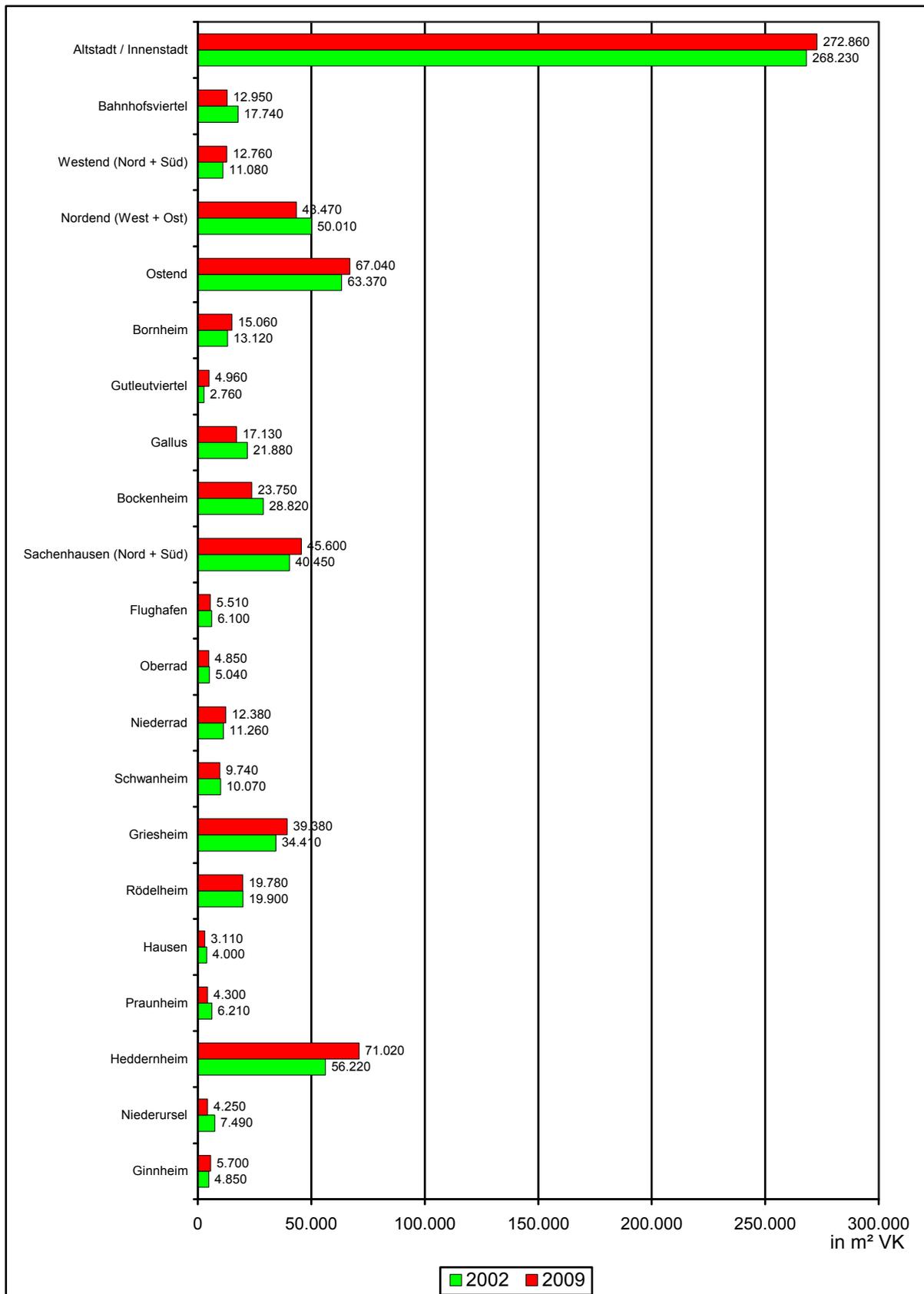
Stadtteil	Betriebe je 1.000 Einwohner			Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner		
	Nahrungs- und Genussmittel	Konsumgüter	Einzelhandel gesamt	Nahrungs- und Genussmittel	Konsumgüter	Einzelhandel gesamt
Altstadt / Innenstadt ¹	21,9	95,5	117,4	1.082	27.601	28.683
Bahnhofsviertel	22,1	45,9	68,0	1.509	3.704	5.213
Westend (Nord + Süd)	2,7	3,1	5,8	330	196	526
Nordend (West + Ost)	3,2	5,9	9,1	323	529	852
Ostend	2,9	4,2	7,1	673	1.972	2.645
Bornheim	2,6	3,1	5,7	334	270	604
Gutleutviertel	4,3	2,6	6,9	322	539	861
Gallus	3,5	2,8	6,3	379	317	696
Bockenheim	3,3	4,5	7,8	362	398	760
Sachsenhausen (Nord + Süd)	2,6	4,2	6,8	386	479	865
Oberrad	1,8	1,6	3,4	287	118	405
Niederrad	2,6	2,6	5,2	323	252	575
Schwanheim	2,0	1,9	3,9	258	228	486
Griesheim	2,4	2,6	5,0	802	1.053	1.855
Rödelheim	2,7	3,4	6,1	393	812	1.205
Hausen	1,5	0,7	2,2	351	106	457
Praunheim	1,5	1,5	3,0	195	88	283
Heddernheim	3,2	6,4	9,6	942	3.390	4.332
Niederursel	1,4	1,1	2,5	230	62	292
Ginnheim	1,4	1,4	2,8	277	81	358
Dornbusch	1,9	2,5	4,4	166	227	393
Eschersheim	2,3	2,1	4,4	246	179	425
Eckenheim	1,6	1,8	3,4	258	113	371
Preungesheim	1,9	2,0	3,9	459	359	818
Bonames	2,0	2,1	4,1	163	96	259
Berkersheim	0,6	0,0	0,6	43	0	43
Riederwald	2,2	0,9	3,1	255	2.620	2.875
Seckbach	0,8	2,7	3,5	125	1.787	1.912
Fechenheim	2,8	2,8	5,6	352	2.744	3.096
Höchst	4,7	9,7	14,4	421	896	1.317
Nied	1,6	1,2	2,8	316	61	377
Sindlingen	2,5	2,0	4,5	159	163	322
Zeilsheim	1,7	2,0	3,7	290	253	543
Unterriederbach	1,9	1,9	3,8	377	170	548
Sossenheim	1,6	1,5	3,1	413	275	688
Nieder-Erlenbach	2,0	1,4	3,4	628	79	707
Kalbach-Riedberg	2,0	1,9	3,9	635	1.788	2.423
Harheim	1,6	1,8	3,4	240	67	307
Nieder-Eschbach	2,0	2,6	4,6	522	3.495	4.017
Bergen-Enkheim	3,2	6,7	9,9	1.000	2.245	3.245
Frankfurter Berg	1,5	0,7	2,2	169	90	259
Stadt Frankfurt gesamt	2,8	4,9	7,7	406	1.128	1.534
¹	inkl. MyZeil					
²	inkl. Flughafen (ohne luftseitigen Einzelhandel)					
Quelle:	GMA-Bestandserhebung, Januar 2009, Sortimentszuordnung der Betriebe nach dem Umsatzschwerpunkt					

Stadtteilbezogen ist eine positive Verkaufsflächenentwicklung seit dem Jahr 2002 in Nieder-Eschbach (u. a. Ansiedlung großflächiger Fachmärkte), Kalbach-Riedberg (u. a. Schaffung des zentralen Versorgungsbereiches Riedbergzentrum), Heddernheim (u. a. Erweiterung des Nordwestzentrums) und Griesheim (u. a. Ansiedlung des dezentral gelegenen Griesheim-Centers) zu konstatieren. Die lebensmittelbezogene Nahversorgung wurde durch die Ansiedlung großflächiger Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche u. a. im Ostend (Ferdinand-Happ-Straße), in Preungesheim (Am Dachsbach/August-Schanz-Straße) und Sossenheim (Westerbachstraße) ausgebaut.

In der Innenstadt ist mit dem Einkaufszentrum MyZeil insgesamt ein Zuwachs in der Einzelhandelsausstattung gegenüber dem Jahr 2002 zu konstatieren. Dagegen ist insbesondere in Nebenlagen ein Verlust kleinerer und mittlerer Betriebe festzustellen. Als flächengrößte Betriebe hat die Innenstadt die Firmen Möbel Helberger, Multistore, Spiel Behle, Farben Jenisch und Möbel Häcker verloren. Für die Innenstadt ist eine insgesamt positive Verkaufsflächenentwicklung um knapp 5.000 m² gegenüber dem Jahr 2002 eingetreten, die zum Ausbau der Versorgungsbedeutung der Frankfurter Innenstadt in der Region beigetragen hat.

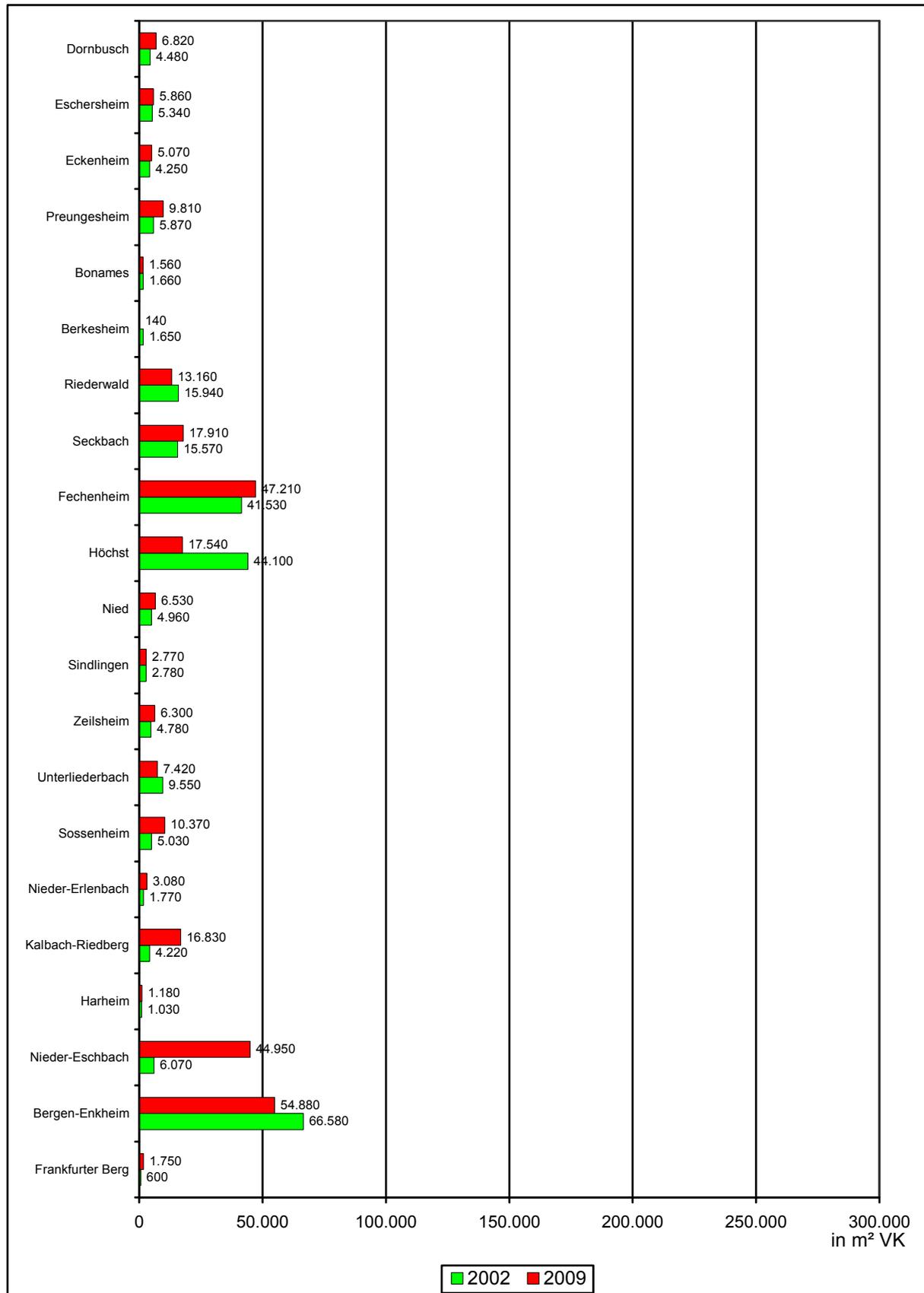
Per Saldo sind negative Einzelhandelsentwicklungen vor allem in den Stadtteilen Höchst (u. a. Schließung der Möbelcity Wesner), Bahnhofsviertel, Nordend, Bockenheim und Gallus festzustellen, die aus diversen Betriebsschließungen und Umnutzungen resultieren.

Tabelle 10: Vergleich der stadtteilbezogenen Verkaufsflächenausstattung 2002 – 2009 (Teil 1)



Quelle: GMA-Bestandshebungen, Januar 2002 und 2009 (inkl. MyZeil, ohne luftseitigen Flughafen-einzelhandel)

Tabelle 11: Vergleich der stadtteilbezogenen Verkaufsflächenausstattung 2002 – 2009 (Teil 2)



Quelle: GMA-Bestandserhebungen, Januar 2002 und 2009 (inkl. MyZeil, ohne luftseitigen Flughafeneinzelhandel)

3. Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe können – je nach sortimentspolitischer Ausrichtung und Standortlage – Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel übernehmen. Dem großflächigen Einzelhandel werden in Anlehnung an das Bauplanungsrecht Betriebe zugeordnet, die eine Verkaufsfläche von jeweils mindestens 800 m² (gleichbedeutend ca. 1.200 m² Geschossfläche) aufweisen (vgl. Tabelle 12).

Auf den großflächigen Einzelhandel in der Stadt Frankfurt am Main entfallen insgesamt ca. 4 % der Betriebe (= 215 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 57 % (= 553.910 m²) und einem Umsatzanteil von ca. 49 % (= 2,15 Mrd. €), so dass im interkommunalen Vergleich nach wie vor eine relativ **geringe Bedeutung der Großbetriebe** in der Stadt Frankfurt am Main festzustellen ist. In den vergangenen sieben Jahren ist die Zahl der großflächigen Betriebe per Saldo um 9 Betriebe (+ 4 %) und die Verkaufsfläche um ca. 51.890 m² (+ 10 %) gestiegen.

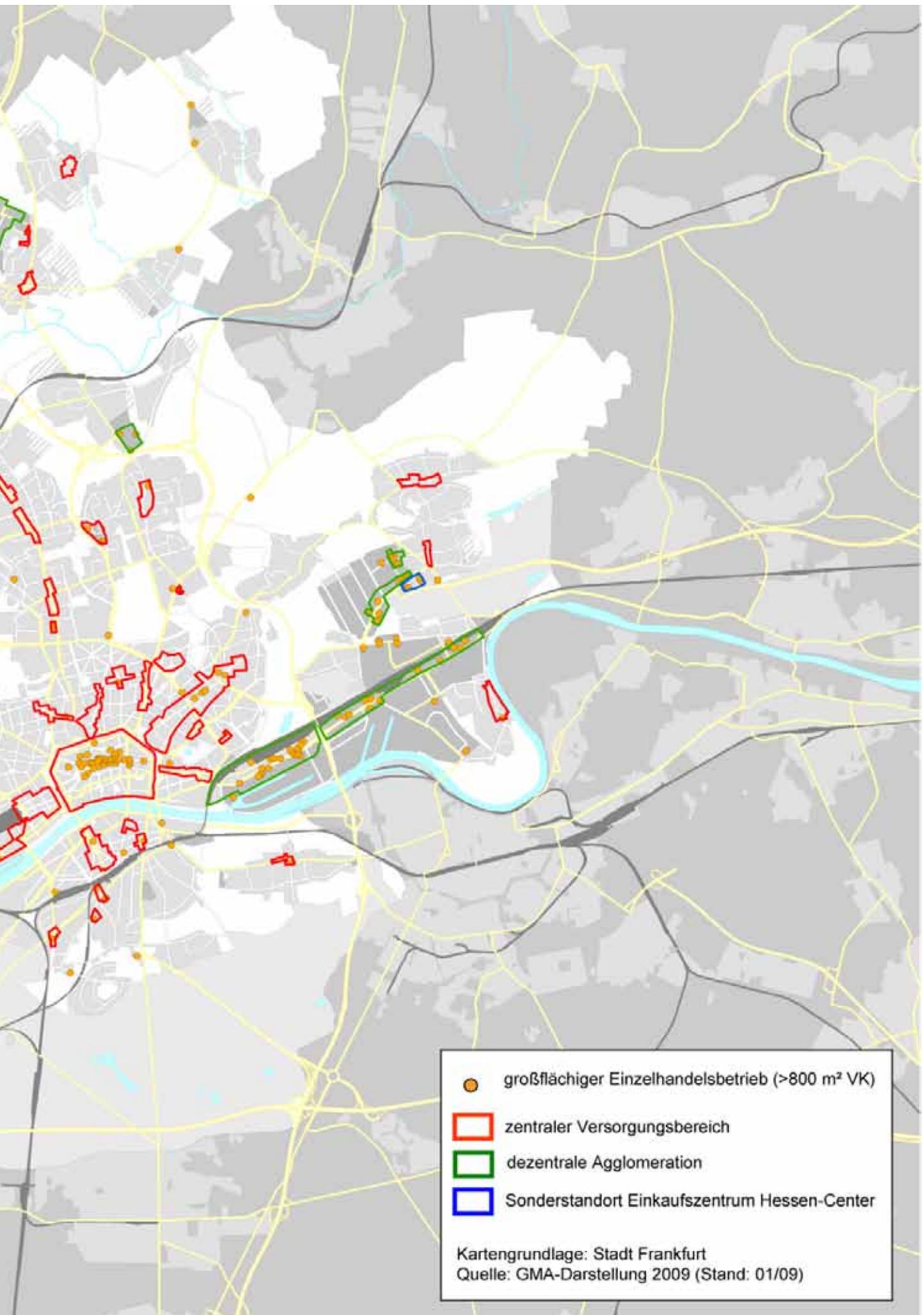
In der Innenstadt übernehmen 43 großflächige Betriebe Magnetfunktionen für den City-Standort. Mit ca. 163.150 m² entfallen ca. 29 % der Verkaufsfläche großflächiger Betriebe auf die Innenstadt. Durch großflächigen Einzelhandel sind darüber hinaus die Stadtteile Ostend (u.a. Hanauer Landstraße), Sachsenhausen-Süd (u.a. Ziegelhüttenplatz), Griesheim (u.a. Mainzer Landstraße), Heddernheim (Nordwestzentrum), Riederwald (Am Erlenbruch), Seckbach (u.a. Borsigallee), Fechenheim (u.a. Hanauer Landstraße, Wächtersbacher Straße), Nieder-Erlenbach (u.a. Kurmarkstraße, Alt-Erlenbach), Kalbach-Riedberg (u.a. Altenhöffer Allee), Harheim (u.a. Maßbornstraße), Nieder-Eschbach (u.a. Züricher Straße, Berner Straße) und Bergen-Enkheim (u.a. Hessen-Center, Borsigallee, Victor-Slotosch-Straße) geprägt.

Im Hinblick auf die Verbundeffekte mit benachbarten Einzelhandelsbetrieben ist darauf zu verweisen, dass sich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Frankfurt am Main überwiegend außerhalb der städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche befinden. Insgesamt sind nur 102 Betriebe (ca. 47 % der großflächigen Betriebe) mit ca. 278.910 m² Verkaufsfläche (ca. 50 %) den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet.

Tabelle 12: Großflächiger Einzelhandel nach Stadtteilen

Betriebstyp	Anzahl der großflächigen Betriebe					Verkaufsfläche	
	überwiegend nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente			überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente	gesamt	in m ²	in % der Verkaufsfläche im Stadtteil
	Lebensmittelmärkte	Warenhaus, Kaufhaus	Fachgeschäft, Fachmarkt				
Stadtteil							
Altstadt / Innenstadt ¹	1	4	36	2	43	163.150	59,8
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-	-	-
Westend (Nord + Süd)	2	-	-	-	2	4.400	34,5
Nordend (West + Ost)	4	1	1	1	7	12.660	29,1
Ostend	5	-	8	16	29	50.140	74,8
Bornheim	4	-	-	-	4	4.950	32,9
Gutleutviertel	1	-	-	-	1	1.000	20,2
Gallus	4	-	1	1	6	5.590	32,6
Bockenheim	2	1	-	-	3	3.630	15,3
Sachsenhausen (Nord + Süd)	9	1	-	3	13	19.860	43,6
Flughafen	1	-	-	-	1	910	16,5
Oberrad	1	-	-	-	1	1.040	21,4
Niederrad	1	-	-	1	2	1.700	13,7
Schwanheim	1	-	-	1	2	3.730	38,3
Griesheim	5	-	5	3	13	26.580	67,5
Rödelheim	2	-	-	1	3	11.800	59,7
Hausen	2	-	-	-	2	1.820	58,5
Praunheim	1	-	-	-	1	960	22,3
Heddernheim	4	1	10	-	15	54.320	76,5
Niederursel	1	-	-	-	1	920	21,6
Ginnheim	3	-	-	-	3	3.290	57,7
Dornbusch	1	-	-	-	1	860	12,6
Eschersheim	-	-	-	-	-	-	-
Eckenheim	2	-	-	-	2	2.470	48,7
Preungesheim	3	-	1	-	4	5.800	59,1
Bonames	-	-	-	-	-	-	-
Berkersheim	-	-	-	-	-	-	-
Riederwald	-	-	-	1	1	11.850	90,0
Seckbach	-	-	-	5	5	15.250	85,1
Fechenheim	2	-	1	11	14	38.860	82,3
Höchst	1	1	-	1	3	2.640	15,1
Nied	2	-	-	-	2	1.930	29,6
Sindlingen	-	-	-	-	-	-	-
Zeilsheim	-	-	-	1	1	900	14,3
Unterliederbach	2	-	-	-	2	2.680	36,2
Sossenheim	1	-	-	1	2	4.760	46,0
Nieder-Erlenbach	2	-	-	-	2	2.520	81,8
Kalbach-Riedberg	2	-	-	1	3	14.880	88,4
Harheim	1	-	-	-	1	810	68,6
Nieder-Eschbach	3	-	-	2	5	38.500	85,7
Bergen-Enkheim	5	1	5	4	15	36.750	67,1
Frankfurter Berg	-	-	-	-	-	-	-
Stadt Frankfurt gesamt	81	10	68	56	215	553.910	56,7
¹	inkl. MyZeil						
²	inkl. Flughafen (ohne luftseitigen Einzelhandel)						
Quelle:	GMA-Bestandserhebung, Januar 2009, Sortimentszuordnung der Betriebe nach dem Umsatzschwerpunkt						





Karte 2: Großflächige Einzelhandelsbetriebe

4. Kaufkraftbewegungen

Zur Berechnung der Kaufkraftbewegung nach Sortimenten werden die Umsatzwerte (unbereinigte Umsätze) herangezogen und um den Umsatz, der mit auswärtigen Kunden erzielt wird, sowie um sortimentsfremde Umsatzanteile¹ bereinigt. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung der betriebs- bzw. standortbezogenen Werte, die aus primärstatistischen Erhebungen im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2003 resultieren. Für den Einzelhandel der Stadt Frankfurt am Main insgesamt stellt sich die Berechnung wie folgt dar:

-	ca. 4.364,4 Mio. € unbereinigter Umsatz in der Stadt Frankfurt am Main
-	ca. 1.293,6 Mio. € Umsatz mit auswärtigen Kunden („Streuumsätze“)
=	ca. 3.070,8 Mio. € Umsatzanteil der Frankfurter Wohnbevölkerung (bereinigter Umsatz)

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung wird der bereinigte Umsatz der Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main gegenübergestellt:

ca. 3.070,8 Mio. € bereinigter Umsatz in Frankfurt:	ca. 3.620,1 Mio. € Kaufkraft der Frankfurter Wohnbevölkerung
=	ca. 85 % Kaufkraftbindung in der Stadt Frankfurt am Main

Der Einzelhandel in der Stadt Frankfurt am Main bindet gegenwärtig insgesamt ca. 85 % der Frankfurter Kaufkraft, d. h. ca. 15 % der Kaufkraft in der Stadt Frankfurt am Main fließen in andere Einkaufsorte ab. Etwa 30 % des Einzelhandelsumsatzes in der Stadt Frankfurt am Main wird mit auswärtigen Kunden aus dem Umland erzielt, so dass eine hohe regionale Versorgungsbedeutung der Stadt deutlich wird.

Die Kaufkraftbewegungen für die einzelnen Warengruppen sind Tabelle 13 zu entnehmen. **Hohe Kaufkraftbindungsquoten** werden erwartungsgemäß in den Sortimenten **des kurzfristigen Bedarfs**² (ca. 82 – 92 % der Kaufkraft in der Stadt Frankfurt am Main) erreicht, während das Frankfurter Angebot in diesem Segment nur eine begrenzte Ausstrahlungskraft auf das Umland ausübt.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs** mit den Sortimenten Bücher/Schreib- und Spielwaren und Bekleidung/Schuhe/Sport betragen die Kaufkraftbindungsquoten ca. 80 – 94 %, so dass ebenfalls eine hohe Versorgungsbedeutung abzulesen ist. Im Bereich Bekleidung/Schuhe/Sport wird über die Hälfte der Umsätze mit auswärtigen Kunden erzielt. Bei Büchern/Schreib- und Spielwaren entfällt gut ein Drittel der Umsätze auf auswärtige Kunden, so dass die Stadt Frankfurt am Main entsprechend der landesplanerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum eine starke Ausstrahlung auf die Region ausübt.

Auch im **langfristigen Bedarfsgüterangebot**³ liegen die Kaufkraftbindungsquoten bei Elektrowaren, Hausrat/Möbel/Einrichtungen sowie Optik/Uhren/Schmuck mit ca. 81 – 93 % auf einem **hohen Niveau**. Im sonstigen Einzelhandel wird insgesamt nur eine Kaufkraftbindung von ca. 54 % erreicht, wobei insbesondere bei Bau- und Gartenbedarf/Bodenbelägen/Teppichen hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind, so dass dem regionalen Einzelhandel eine ergänzende Versorgungsbedeutung in diesen Sortimenten beizumessen ist. Starke Kaufkraftzuflüsse aufgrund des spezialisierten Frankfurter Angebotes sind in den Sortimenten Hausrat/Möbel/Einrichtungen, Optik/Uhren/Schmuck abzulesen, die z.B. im Möbelsektor aus der Ausstrahlungskraft einzelner regional bedeutsamer Anbieter resultieren.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt aktuell bei ca. 120,6 %. Damit ist für die Stadt Frankfurt eine leicht steigende Zentralität gegenüber dem Jahr 2002 (ca. 119,3 %) festzustellen. Eine positive Entwicklung ist insbesondere bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport durch das innerstädtische Einkaufszentrum My-Zeil festzustellen. Ebenfalls positiv haben sich die Werte bei Möbeln und im Bau- und Gartenbedarf infolge der Ansiedlung umsatzstarker Großbetriebe entwickelt. Bei Elektrowaren konnte die Umsatz-Kaufkraft-Relation gehalten werden.

Die Stadt Frankfurt am Main weist damit nach wie vor ein umfassendes Einzelhandelsangebot auf, das eine große Ausstrahlungskraft auch auf die Region entfaltet. Gleichzeitig wird jedoch deutlich, dass auch wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Stadt Frankfurt am Main die kleineren Nachbarkommunen ihre Einzelhandelsbedeutung teilweise ausbauen konnten.

1 beispielsweise Umsatz mit Konsumgütern im Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandel

2 kurzfristiger Bedarf: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

3 Warengruppen Elektrowaren, Hausrat/Möbel/Einrichtungen, Sonstiger Einzelhandel

Tabelle 13: Die Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Branche / Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz (unbereinigt) in Mio. €	Sortimentsumsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung in Frankfurt		Umsatz mit auswärtigen Kunden		Kaufkraftabfluss aus Frankfurt	
				in Mio. €	in % der Kaufkraft	in Mio. €	in % der Umsatzes	in Mio. €	in % des Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	1.229,6	1.425,0	1.240,8	1.112,2	90	128,6	10	117,4	10
Gesundheit, Körperpflege	440,8	492,7	528,8	404,3	92	124,5	24	36,5	8
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	77,7	55,0	70,1	63,8	82	6,3	9	13,9	18
Bücher, Schreib- und Spielwaren	177,5	150,4	229,8	142,0	80	87,8	38	35,5	20
Bekleidung, Schuhe, Sport	463,5	1.062,4	941,6	433,9	94	507,7	54	29,6	6
Elektrowaren	323,9	370,3	439,8	300,6	93	139,2	32	23,3	7
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	355,5	400,9	479,3	286,2	81	193,1	40	69,3	19
Optik, Uhren, Schmuck	71,5	128,3	135,3	66,6	93	68,7	51	4,9	7
Bau- und Gartenbedarf, Teppiche, Bodenbeläge, Autobedarf, Sportgeräte etc.	480,1	279,4	298,9	261,2	54	37,7	13	218,9	46
Konsumgüter	2.390,5	2.939,4	3.123,6	1.958,6	82	1.165,0	37	431,9	18
Einzelhandel gesamt	3.620,1	4.364,4	4.364,4	3.070,8	85	1.293,6	30	549,3	15

Quelle: GMA-Berechnungen 2009

IV. EMPFEHLUNGEN ZUR WEITERENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTES FRANKFURT AM MAIN

IV. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Frankfurt am Main

1. Umsatzerwartung bis zum Jahr 2020

Die Umsatzprognose für den Einzelhandel in der Stadt Frankfurt am Main wird unter Verwendung unterschiedlicher Prämissen für den Prognosezeitraum 2020 berechnet. Dabei differieren die Annahmen über die erreichbaren Marktanteile, die auf das prognostizierte Kaufkraftpotenzial bezogen werden. Im Sinne einer vorsichtigen Vorausberechnung wird dabei die Bevölkerungsprognose in der Variante „langjähriger Trend“ zugrunde gelegt, auch wenn derzeit der Prognosewert deutlich überschritten wird¹. Die im Rahmen einer modellhaften Betrachtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung zugrunde gelegten Szenarien sind als Entwicklungskorridor zu betrachten, der Orientierungswerte für eine wirtschaftlich tragfähige und strukturverträgliche Einzelhandelsentwicklung der Stadt Frankfurt am Main aufzeigt. Sollte sich in den nächsten Jahren zeigen, dass die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung der Stadt Frankfurt am Main erheblich von den Annahmen abweichen, ist eine Anpassung der Modellrechnung sinnvoll. Dies gilt auch für die langfristigen Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftskrise.

Szenario A: Konstante Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020 (stagnierende Einzelhandelsentwicklung)

Unter der Annahme, dass der Einzelhandel in der Stadt Frankfurt am Main seine Versorgungsbedeutung für die Verbraucher der Stadt und des Umlandes bis zum Jahr 2020 erhalten, aber nicht ausbauen kann, ist ein Umsatzvolumen von ca. 4.414,3 Mio. € (zu aktuellen Preisen) zu erwarten. Zur Berechnung wird folgende Formel angewandt:

Marktanteile 2008 x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss		= Umsatzvolumen 2020 (Szenario A)
Frankfurt am Main	ca. 85 % von ca. 3.671,4 Mio. €	= ca. 3.120,7 Mio. €
Kaufkraftzufluss		= ca. 1.293,6 Mio. €
Umsatz gesamt (Szenario A)		= ca. 4.414,3 Mio. €

Bei einer unveränderten Marktposition des Einzelhandels in der Stadt Frankfurt am Main ist – in Abhängigkeit von der Entwicklung des Kaufkraftpotenzials – eine leicht positive Umsatzerwartung zu prognostizieren (+ 1,1 %).

Szenario B: Erweiterte Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020 (dynamische Einzelhandelsentwicklung)

In Szenario B wird die Annahme getroffen, dass der Frankfurter Einzelhandel durch Verbesserung der Angebotsstruktur, des Branchenmixes und durch absatzpolitische Maßnahmen seine Marktposition bis zum Jahre 2020 ausbauen kann. Diese Annahme findet sich in einer Erhöhung der angesetzten Marktanteile um durchschnittlich ca. 4 % wieder. Gleichzeitig wird unterstellt, dass die Einkaufsattraktivität der Stadt dadurch auch für die auswärtigen Verbraucher erhöht wird, so dass der Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden im Rahmen der oberzentralen Versorgungsfunktionen um ca. 10 % gesteigert werden kann. Die Berechnungsformel lautet somit:

Erweiterte Marktanteile x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss		= Umsatzvolumen 2020 (Szenario B)
Frankfurt am Main	ca. 89 % von ca. 3.671,4 Mio. €	= ca. 3.267,5 Mio. €
Kaufkraftzufluss		= ca. 1.423,0 Mio. €
Umsatz gesamt (Szenario B)		= ca. 4.690,5 Mio. €

¹ vgl. Kapitel II. 1.2 und 2.2

Unter Berücksichtigung der erweiterten Marktanteile des Einzelhandels in der Stadt Frankfurt am Main und im Umland kann bis zum Jahr 2020 insgesamt ein Umsatzvolumen (zu aktuellen Preisen) von ca. 4.690,5 Mio. € erreicht werden. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung um ca. 326,1 Mio. €, gleichbedeutend einem Anstieg um ca. 7 % gegenüber dem Basisjahr.

Tabelle 14: Die Szenarien zur Umsatzerwartung für den Einzelhandel in der Stadt Frankfurt am Main im Prognosezeitraum 2010

Szenario	Frankfurt am Main	Zufluss von außerhalb	Gesamt
	Umsatz in Mio. €		
A Konstante Marktanteile	3.120,7	1.293,6	4.414,3
B Erweiterte Marktanteile	3.267,5	1.423,0	4.690,5
Basisjahr 2008	3.070,8	1.293,6	4.364,4
Zum Vergleich: Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2003 wurde für den Prognosezeitraum bis 2015 bei konstanten Marktanteilen (Szenario A) ein Umsatzvolumen (zu Preisen von 2001) von ca. 4,26 Mrd. € und bei erweiterten Marktanteilen (Szenario B) von ca. 4,58 Mrd. € prognostiziert.			
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

2. Zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020

Der Verkaufsflächenbedarf der Stadt Frankfurt am Main wird aus der prognostizierten Umsatzerwartung unter Verwendung von durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivitätswerten des leistungsfähigen Einzelhandels errechnet (im Durchschnitt ca. 4.500 € je m² Verkaufsfläche).

Stellt man den prognostizierten Umsatzleistungen im Jahre 2020 in **Szenario A – konstante Marktanteile** – die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so lässt die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung in der Stadt Frankfurt am Main einen modell-rechnerischen Entwicklungsspielraum von ca. 4.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche erkennen. Dies bedeutet, dass – infolge der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung – größere Entwicklungsflächen nur dann wirtschaftlich rentabel und städtebaulich verträglich zu realisieren sind, wenn diese mit einer Steigerung der Versorgungsbedeutung einhergehen. Ansonsten ist ein Rückgang der Flächenproduktivität der ansässigen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten, so dass Betriebsschließungen nicht auszuschließen sind.

Stellt man der ermittelten Umsatzleistung im Jahre 2020 in **Szenario B – erweiterte Marktanteile** – (Steigerung der Versorgungsbedeutung des Einzelhandels in der Stadt Frankfurt am Main) die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so errechnet sich für eine dynamische Einzelhandelsentwicklung eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 68.000 m², gleichbedeutend einer Steigerungsrate von ca. 7 % gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Basisjahr.

Die vorstehende Modellrechnung zur Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung weist Potenziale für eine versorgungsstrukturell sinnvolle und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Frankfurt am Main unter der Prämisse auf, dass kein erheblicher Verdrängungswettbewerb ausgelöst wird. Die angegebenen Größenordnungen gelten als grobe Orientierungswerte für die künftige Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes. Da im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich nicht in den Wettbewerb eingegriffen werden soll, ist eine unmittelbare Übertragung der Verkaufsflächenempfehlungen in Planungsrecht nicht möglich. Im Rahmen der Marktmechanismen des Wettbewerbs kann die Stadt Frankfurt am Main lediglich in begrenztem Maße Einfluss auf die Verkaufsflächenentwicklung ausüben, indem die Investitionstätigkeit auf städtebaulich integrierte Standorte gelenkt und dezentrale Standorte für die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten gesperrt werden.

Aus Gründen der Wettbewerbsfreiheit gilt unter dem Vorbehalt der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung der Planungsgrundsatz, dass Einzelhandelsentwicklungen in integrierten Lagen der Stadt Frankfurt am Main ohne Einschränkungen möglich sein sollen. Bauleitplanerische Beschränkungen oder Ausschlüsse sind aus gutachterlicher Sicht nur an nicht integrierten Standorten notwendig. Aufgrund der Leitfunktion der Frankfurter Innenstadt für die oberzentralen Versorgungsaufgaben sollten Neuansiedlungen im ausgewiesenen, zentralen Versorgungsbereich unter Beachtung städtebaulicher Erfordernisse grundsätz-

lich ohne Flächenbeschränkungen ermöglicht werden; sie können allerdings ggf. zu Umverteilungseffekten bei ansässigen Betrieben führen. Gleiches gilt für die Ortsbezirkszentren und in angemessener Form für die Stadtteil- und Nahversorgungszentren, für die nachfolgend sortiments- und standortspezifische Entwicklungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung ausgesprochen werden, um Angebotsdefizite auszugleichen. Eine bauplanungsrechtliche **Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird dagegen für dezentrale Standorte** für notwendig erachtet, um negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

3. Branchenkonzept/Standortempfehlungen

Zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Frankfurt werden im Rahmen der Komplettierung der Verkaufsflächenausstattung, aufbauend auf der v. g. Modellrechnung, die in Tabelle 15 aufgeführten Ergänzungen vorgeschlagen. Aus gutachterlicher Sicht wird der zugrunde gelegte Ausbau der Versorgungsbedeutung (Szenario B – dynamische Entwicklung) als wirtschaftlich tragfähig und versorgungsstrukturell wünschenswert bewertet, um die Versorgungsbedeutung des Oberzentrums Frankfurt zu sichern und auszubauen.

Tabelle 15: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2020 nach Standortlagen (Modellrechnungen)

Sortiment	Standort	Innenstadt / Ortsbezirkszentren	Stadtteil- und Nahversorgungszentren	dezentrale Standorte	Stadt Frankfurt gesamt
Nahrungs- und Genussmittel		3.000	11.500	-	14.500
Gesundheit, Körperpflege		1.500	2.500	-	4.000
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		1.000	1.000	1.000	3.000
Bücher, Schreib- und Spielwaren		2.000	2.500	-	4.500
Bekleidung, Schuhe, Sport		9.000	1.000	-	10.000
Elektrowaren		-	-	-	-
Hausrat, Möbel, Einrichtung		2.500	3.500	11.000	17.000
Sonstiger Einzelhandel		1.500	500	13.000	15.000
Einzelhandel gesamt		20.500	22.500	25.000	68.000
* Verkaufsflächenzusatzbedarf gegenüber Bestand im Januar 2009 (inkl. MyZeil)					
Quelle: GMA-Berechnungen 2009					

Im Rahmen einer offensiven, zentralitätsstärkenden Strategie (Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Frankfurt am Main mit einer differenzierten Versorgungsstruktur u. a. durch Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, Grundstücksmanagement zur Aufbereitung von sinnvollen Entwicklungsflächen) sollte die Einzelhandelsentwicklung auf eine Expansion der Verkaufsfläche um insgesamt ca. 68.000 m² bis zum Jahre 2020 mit entsprechenden Sortimentsergänzungen ausgerichtet werden. Dabei wird ein schwerpunktmäßiger Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen. Lediglich bei den vorgeschlagenen Verkaufsflächenenerweiterungen für nicht nahversorgungszentrenrelevanten Sortimente sollten Ansiedlungen großflächiger Betriebe an dezentralen Standorten zugelassen werden.

Die Differenzierung des Ergänzungsbedarfs nach Sortimenten macht deutlich, dass bei einer Reihe von Sortimenten Entwicklungspotenziale gegeben sind, ohne dass ein erheblicher Verdrängungswettbewerb bei den bestehenden Frankfurter Betrieben ausgelöst wird.¹

¹ Die Ergänzungsflächen beziehen sich auf die Verkaufsflächenausstattung zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2009 (inkl. MyZeil). Die ggf. durch Betriebsaufgabe nach Abschluss der Erhebung frei gewordenen Verkaufsflächen können somit grundsätzlich dem errechneten Flächenzusatzbedarf hinzugefügt werden. Andererseits sind ggf. zwischenzeitlich durch Betriebsansiedlungen bzw. -vergrößerungen hinzugewonnene Verkaufsflächen abzuziehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte sich die Standortplanung der Stadt Frankfurt am Main dabei an der Zentrenrelevanz der Sortimente orientieren (vgl. hierzu die Frankfurter Sortimentsliste).

Das Branchenkonzept für das Jahr 2020 sieht zur Ergänzung der bestehenden **Nahversorgung** eine Erweiterung der Verkaufsfläche für Lebensmittelanbieter um ca. 14.500 m² (ohne Nonfood-Randsortimente) vor. Vor dem Hintergrund der differenzierten Siedlungsstruktur und der Defizite in der Stadtteilversorgung bestehen noch umfangreiche Potenziale für zusätzliche Verkaufsflächen. Ergänzungsbedarf besteht insbesondere in den Stadtteilen Westend, Bornheim, Gallus, Bockenheim, Sachsenhausen, Oberrad, Niederrad, Schwanheim, Praunheim, Niederursel, Eschersheim, Bonames, Höchst, Sindlingen und Unterliederbach. Die Innenstadt verfügt über eine ausreichende lebensmittelbezogene Nahversorgungsausstattung.

Im Segment Gesundheit, Körperpflege steht ebenfalls eine Ergänzung der stadtteilbezogenen Nahversorgung im Vordergrund. Für die Innenstadt besteht dagegen kein zusätzliches Ansiedlungspotenzial. Angebotsergänzungen sind insbesondere in den Stadtteilen Ostend, Gutleutviertel, Gallus, Bockenheim, Sachsenhausen, Praunheim, Fechenheim, Unterliederbach, Kalbach-Riedberg und Nieder-Eschbach notwendig, um eine bedarfsgerechte Einzelhandelsausstattung zu erreichen.

Für den Angebotsbereich Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf unterteilt sich das Entwicklungspotenzial einerseits in den Ausbau des zentrenrelevanten Angebotes bei Blumen und zoologischem Bedarf in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Stadtteile Innenstadt, Ostend, Bornheim, Gutleutviertel, Gallus, Bockenheim, Sachsenhausen, Ginnheim, Eschersheim, Bonames und Höchst). Andererseits ist eine Arrondierung der nicht zentrenrelevanten Sortimente Pflanzen und zoologischer Bedarf an dezentralen Standorten in einer Größenordnung von ca. 1.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche möglich.

Im **mittelfristigen Bedarf** ist die Erweiterung des Schreib- und Spielwarensortimentes und bei Büchern/Zeitschriften in einer Größenordnung von ca. 4.500 m² Verkaufsfläche wirtschaftlich tragfähig und versorgungsstrukturell sinnvoll. Die diesbezüglichen Verkaufsflächenkontingente sollten für die Angebotsergänzung in der Frankfurter Innenstadt und in den stadtteilbezogenen Versorgungszentren, insbesondere der Stadtteile Bornheim, Gutleutviertel, Bockenheim, Sachsenhausen, Oberrad, Niederrad, Schwanheim, Griesheim, Rödelheim, Praunheim, Niederursel, Eschersheim, Fechenheim, Höchst und Sossenheim, genutzt werden.

Nach der Eröffnung des innerstädtischen Einkaufszentrums MyZeil bestehen für die Frankfurter Innenstadt nur noch begrenzte rechnerische Entwicklungspotenziale für das Angebot bei Bekleidung, Schuhe und Sport (ca. 3.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche). Ein weiteres Flächenwachstum im Planungszeitraum würde Umsatzumverteilungswirkungen auslösen, so dass mit Marktanpassungen zu rechnen wäre (u. a. Veränderungen der Standortwertigkeit in Nebenlagen der Innenstadt). Im Hinblick auf das Angebot im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport sind des weiteren Schwerpunkte in den Ortsbezirkszentren zu setzen (insbesondere Bornheim, Bockenheim und Sachsenhausen, Höchst). Eine stadtteilbezogene Ergänzung ist u. a. in Oberrad, Schwanheim und Eschersheim rechnerisch möglich.

Für den Bereich des **langfristigen Bedarfs** ist nach der Realisierung der Angebotsergänzung im Rahmen des innerstädtischen Einkaufszentrums MyZeil bei Elektrowaren kein zusätzliches Flächenpotenzial für die Stadt Frankfurt am Main rechnerisch zu ermitteln.

In der Warengruppe Hausrat/Möbel/Einrichtung werden Entwicklungsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Heimtextilien in einer Größenordnung von insgesamt ca. 6.000 m² Verkaufsfläche empfohlen, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche beziehen. Ergänzungsbedarf ist insbesondere in den Stadtteilen Innenstadt, Bornheim, Gallus, Bockenheim, Oberrad, Schwanheim, Rödelheim, Dornbusch, Eschersheim, Unterliederbach und Kalbach-Riedberg festzustellen. Für den Möbeleinzelhandel wird eine Erweiterung um ca. 11.000 m² Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgeschlagen, um die Angebotsvielfalt der Stadt Frankfurt zu verbessern.

In dem Segment des sonstigen Einzelhandels sind für den Bau- und Heimwerkerbedarf sowie für Teppiche und Bodenbeläge aufgrund des Angebotsdefizits Entwicklungsflächen von ca. 11.000 m² wirtschaftlich tragfähig. Das Angebot mit zentrenprägenden Sortimenten des langfristigen Bedarfs (u.a. Optik/Uhren/Schmuck) weist Entwicklungsspielräume von insgesamt ca. 2.000 m² Verkaufsfläche in den Stadtteilen In-

nenstadt, Westend, Bornheim, Bockenheim, Sachsenhausen, Oberrad, Niederrad, Heddernheim, Dornbusch, Unterliederbach und Kalbach-Riedberg auf. Für Sportgeräte und Autozubehör liegt der Verkaufsflächenzusatzbedarf bei ca. 2.000 m².

Bei dem vorstehend erläuterten Branchenmixkonzept für das Jahr 2020 handelt es sich um eine **Modellrechnung**, die **ökonomische Orientierungswerte** für die künftige Verkaufsflächenentwicklung aufzeigt. Im Rahmen einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung wird der Stadt Frankfurt am Main empfohlen, die künftige **Einzelhandelsentwicklung** insbesondere bei kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern soweit wie möglich **auf die städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereiche zu lenken**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die stadtplanerischen Steuerungsinstrumente sich im Wesentlichen auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beschränken, so dass bei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ausnahmefällen durch bauleitplanerische Restriktionen Einfluss auf die Ansiedlungspolitik des Einzelhandels ausgeübt werden kann. Als wesentliches Kriterium für die Weiterentwicklung der gewachsenen Versorgungszentren sind die Aspekte der städtebaulichen Kompaktheit und der Nutzungsvielfalt bzw. -dichte anzusehen, so dass nachfolgend die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Frankfurt am Main in den Mittelpunkt der Betrachtung gestellt werden.

Im Hinblick auf die **Einzelhandels- und Standortentwicklung an dezentralen Standorten** der Stadt Frankfurt am Main sind grundsätzlich keine bauleitplanerischen Restriktionen erforderlich, so weit es sich um Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Die möglichen nahversorgungs-/zentrenrelevanten Randsortimente sind dagegen auf ein verträgliches Maß bauplanungsrechtlich zu beschränken. Gleichzeitig wird zu bedenken gegeben, dass im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer Erhaltung gewerblich genutzter Bauflächen, einer Minimierung von Verkehrswegen und zur Schaffung überschaubarer Einzelhandelsstrukturen eine Angebotsbündelung auch von Einzelhandelsbetrieben mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten sinnvoll erscheint. Unter Berücksichtigung der nutzungsstrukturellen Vorprägung wird eine Angebotsergänzung und -verdichtung an den Standorten Mainzer Landstraße, Hanauer Landstraße, Borsigallee, Victor-Slotosch-Straße/Röntgenstraße und Berner Straße/Züricher Straße durch Betriebe **mit nicht innenstadtprägenden Sortimenten** vorgeschlagen.

4. Vergleich der Verkaufsflächenpotenziale mit den Einzelhandelsplanungen

Der Vergleich mit den aktuellen Einzelhandelsplanungen in der Stadt Frankfurt am Main zeigt, dass der Großteil der Einzelhandelsgroßvorhaben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche projiziert wird (Ausnahmen Einkaufszentren Königsteiner Straße und Leipziger Straße, Riedbergzentrum, Friedberger Warte und Hanauer Landstraße/ehem. Feuerwache). Als größte Vorhaben sind zu benennen¹:

- Skyline Plaza, Gallus, Einkaufszentrum mit ca. 33.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel,
- Honseldreieck, Ostend, Einkaufszentrum mit ca. 27.500 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel,
- nördlich Ferdinand-Happ-Straße, Ostend, Büro-/Hotel-/Einzelhandelsnutzungen auf max. 48.000 m² BGF,
- Bockenheimer Warte/Depot, Einzelhandel auf ca. 15.000 m² BGF,
- Flughafenumfeld: Gateway Gardens, Einzelhandel auf ca. 15.000 m² BGF, Airrail Center, Einzelhandel/Gastronomie auf ca. 5.900 m² Nutzfläche, Erweiterung der Einzelhandelsfläche am Flughafen um ca. 8.000 m² Verkaufsfläche (Landseite) und ca. 26.000 m² Verkaufsfläche (Luftseite),
- Goetheplatz, Innenstadt, Einzelhandelsobjekt mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche auf zwei Ebenen, für das ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt wurde.²

Darüber hinaus sind umfangreiche Einzelhandelsplanungen an den Standorten Degussa-Gelände, Rebstockpark, südlich Rödelheimer Landstraße, Grusonstraße/Hanauer Landstraße, Danziger Platz, Henninger Turm, Mainzer Landstraße, Heerstraße, Wächtersbacher Straße, Silogebiet, Jahrhunderthalle, Lange Meile und Leuchte zu verzeichnen. Ein Vergleich der Projektdaten mit dem empfohlenen Sortiments- und Standortkonzept ist aufgrund der unterschiedlichen Konkretisierung der Projektdaten nicht möglich. Im Falle der Realisierung aller Vorhaben innerhalb des Planungszeitraums bis zum Jahr 2020 würde jedoch der ermittelte

¹ Quelle: Angaben der Stadt Frankfurt, Stand Juli 2009, Flächenangaben beziehen sich nur auf geplanten Einzelhandelsnutzungen.

² Quelle: TextilWirtschaft 34 / 2009

flächenmäßige Entwicklungsspielraum deutlich überschritten, so dass Umsatzumverteilungseffekte und ggf. städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Stadt Frankfurt am Main, nicht auszuschließen wären. Unter Berücksichtigung des eingeschränkten ökonomischen und demografischen Entwicklungsspielraums im Prognosezeitraum würde die Schaffung von Verkaufsfächenüberkapazitäten in der Stadt Frankfurt am Main die Rentabilität des ansässigen Einzelhandels so stark beeinträchtigen, dass eine Zunahme von Geschäftsaufgaben/Leerständen die wirtschaftliche Erosion gewachsener Stadtteil- und Nahversorgungszentren auslöst und damit die Bestandsfähigkeit der polyzentrischen, stadtteilbezogenen Versorgung gefährden würde.

Aus gutachterlicher Sicht können die Auswirkungen der Einzelhandelsplanungen nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen fundiert bewertet werden. Dabei sind insbesondere die Planungen kritisch zu prüfen, die sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche befinden, da negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Versorgungsstrukturen möglich sind. Bei städtebaulich integrierten Projektplanungen ist auf die Übereinstimmung mit der Versorgungsfunktion des Ansiedlungsstandortes/Versorgungszentrums zu achten, um die differenzierten Versorgungsstrukturen mit einem hierarchisch gegliederten Zentralsystem zu sichern und weiterzuentwickeln.

V. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

V. Zentrale Versorgungsbereiche

1. Strategische Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung

Als wesentliche Zielvorstellung der künftigen Einzelhandelsentwicklung wird eine **Vorrangstellung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche** empfohlen. Die Entwicklungsstrategie verfolgt das Ziel, die in den letzten Jahrzehnten aufgebauten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Qualitäten stadtteilbezogener Versorgung zu sichern und künftig aufzuwerten. Insbesondere die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfordern im Zusammenhang mit dem begrenzten ökonomischen Entwicklungsspielraum der Einkaufsstadt¹ eine konsequente Ausrichtung der Entwicklungsstrategie auf die stadtgeschichtlich gewachsenen Versorgungsstrukturen mit einer Priorisierung der zentralen Versorgungsbereiche in den Siedlungskernen. Die planerische Weiterverfolgung des vorgeschlagenen Zielkonzeptes erfordert eine klare räumliche Definition der zukünftig abzusichernden Einzelhandelsstrukturen, damit eindeutige Vorgaben für die Bauleitplanung bzw. für die Baugenehmigungspraxis bereitgestellt werden.

In Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Frankfurt am Main mit hierarchisch abgestuften Versorgungsfunktionen der Ortsbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren sind zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktionen auch dezentral gelegene **Agglomerationsbereiche für großflächigen Einzelhandel mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Kernsortimenten** erforderlich. Unter Berücksichtigung bestehender Angebotsdefizite und notwendiger einzelbetrieblicher Anpassungsmaßnahmen wird eine angemessene Angebots- und Verkaufsflächenerweiterung dieser Standorte im Bereich der nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimente perspektivisch für notwendig erachtet.

Im Rahmen von **Einzelfallprüfungen** ist zu klären, ob Vorhaben zur Neuansiedlung/Erweiterung mit den Gesamtzielen des Zentrenkonzeptes vereinbar sind. Demgemäß wird nachfolgend eine Weiterführung der Entwicklungsstrategie mit „**Vorrang der gewachsenen Versorgungszentren**“ dargestellt. Abweichungen von dem strategischen Grundkonzept werden ausschließlich nach dem nachfolgend konkretisierten **Prüfschema** empfohlen, damit künftig eine Gleichbehandlung von Ansiedlungsfällen auf der Basis des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes sichergestellt ist.

Für eine **Einzelfallprüfung** im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben wird eine grundsätzliche Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung auf die Zentrenstruktur unter Beachtung folgender Gesichtspunkte empfohlen:

- **Zuordnung des Planstandortes** zu städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereichen des Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main bzw. zu ausgewiesenen Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten,
- **Versorgungsbedeutung und -funktionen** der zugeordneten Versorgungszentren unter Einbeziehung der zugrunde gelegten Verkaufsflächenpotenziale und der spezifischen Versorgungsfunktionen nach Fristigkeit des Angebotes und Größe des zu versorgenden Einzugsbereichs,
- **sortimentspolitische Ausrichtung des Vorhabens** in Übereinstimmung mit dem Frankfurter Zentrenkonzept, d. h. Beschränkung großflächiger bzw. mittelgroßer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten auf städtebaulich integrierte zentrale Versorgungsbereiche; bei großflächigen Betrieben mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten ist die Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen mit einer auf den Versorgungsbereich bezogenen Beschränkung der Kern- und Randsortimente strukturverträglich; bei Ansiedlung von Betrieben an städtebaulich nicht integrierbaren Standorten außerhalb der gewachsenen Versorgungszentren sollen bei nicht nahversorgungs-/zentrenrelevantem Kernsortiment mit Bezug auf das Zentrenkonzept Obergrenzen für die Verkaufsflächenpotenziale und/oder Beschränkungen der Randsortimente festgelegt werden.

¹ Die vorstehende Modellrechnung zeigt die Verkaufsflächenpotenziale zur Sicherung der Versorgungsfunktionen in der Stadt Frankfurt am Main als Orientierungswerte auf. Eine planungsrechtliche Verbindlichkeit im Sinne einer Kontingentierung geht damit nicht einher, da ein Eingriff in die Gewerbefreiheit nur zur Vermeidung strukturgefährdender Auswirkungen gerechtfertigt ist.

2. Abgrenzungskriterien

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Frankfurt am Main wird ein Zentrenkonzept vorgeschlagen, das nach versorgungsstrukturellen Einheiten differenziert ist und sich an den im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main 2003 aufgestellten Kriterien orientiert. Dabei wird unterschieden in zentrale Versorgungsbereiche (städtebaulich integrierte Versorgungszentren) und in nicht integrierte Einzelhandelsagglomerationsbereiche. Eine Sonderrolle nimmt das Hessen-Center ein, das als „Sonderstandort Einkaufszentrum“ definiert wird, der einen wesentlichen Beitrag zur oberzentralen Versorgungsfunktion von Frankfurt leistet, jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich i. S. d. BauGB bezeichnet werden kann.

Die **Definition des zentralen Versorgungsbereichs** (städtebaulich integriertes Versorgungszentrum) stützt sich auf die stadträumlich-funktionale Einbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines überschaubaren, fußläufig erlebbaren Stadtraumes. Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach einschlägigen Planungsgrundlagen folgende Kriterien:

- Kompaktheit der Bebauung,
- städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur,
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes,
- Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich (Nachbarschaftsidee),
- Schwerpunktbildung des Einzelhandels in punkto Betriebsbesatz, Verkaufsflächenbestand und Umsatz-tätigkeit (faktische Prägung),
- funktionfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs.

In Ergänzung zu dem städtebaulich integrierten Versorgungszentrum wird gutachterlicherseits die Kategorie der **dezentralen Einzelhandelsagglomeration** zusätzlich in das Zentrenkonzept einbezogen, die aufgrund ihrer Angebotsbündelung und -verdichtung die Kriterien eines Einzelhandelschwerpunktes erfüllt. Dezentrale Einzelhandelsagglomerationen übernehmen wichtige Ergänzungsfunktionen zu den städtebaulich integrierten Versorgungszentren, in denen insbesondere größere bzw. großflächige Betriebe vorgehalten werden, die aus städtebaulichen, verkehrlichen oder betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in das städtebaulich integrierte Versorgungszentrum eingebunden werden können. Es handelt sich dabei überwiegend um Standorte, die dem Pkw-orientierten Zieleinkauf („one stop-shopping“) gewidmet sind.

Sowohl für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als auch der dezentralen Einzelhandelsagglomerationen gilt das Kriterium der **Angebotsverdichtung und -ergänzung**. 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 Solitärlagen ausreichende Besucherfrequenzen auf sich vereinigen können.

Der speziellen Situation des **Hessen-Centers** wird durch die Darstellung als „**Sonderstandort Einkaufszentrum**“ Rechnung getragen. Gegenüber dem Zentrenkonzept 2003 liegt dahingehend eine Modifizierung vor, dass der Standort Hessen-Center 2003 noch als B-Zentrum dargestellt war und daher eine ähnliche Funktionszuweisung aufwies wie z. B. das Nordwestzentrum. Allerdings sind vor dem Hintergrund der rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche beim Hessen-Center einige Besonder-

heiten festzuhalten, die zunächst die städtebauliche Integration des Standortes betreffen. Zwar grenzt die Fläche des Hessen-Centers im Osten (Straße „Am Hessen-Center“) an verdichtete Wohnbebauung von Bergen-Enkheim an, auch nördlich der Borsigallee ist auf Höhe des östlichen Teils des Centers Wohnbebauung vorhanden. Gerade das südliche und westliche Umfeld des Hessen-Centers ist jedoch durch Waldflächen, Verkehrsträger (A 66, Borsigallee, Straßenbahn) und gewerbliche Nutzungen (dezentrale Agglomeration Borsigallee) geprägt, so dass nur von einer teilintegrierten Lage zu sprechen ist. Im REHK wird der Standort als nicht integriert („sonstiger Einzelhandelsstandort Bestand“), in der Umsetzung im Regionalen FNP als SO Einkaufszentrum bezeichnet.

Da im Hessen-Center darüber hinaus lediglich Center-typische Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig sind (z. B. Sparkassenfiliale, Reisebüros etc.), die auch nur zu den Öffnungszeiten des Centers nutzbar sind, jedoch keine öffentlichen Verwaltungseinrichtungen oder Freizeitanlagen wie beispielsweise im Nordwest-Zentrum, fungiert es auch nicht als zentraler Versorgungsbereich im engeren Sinn.

Um eine gewisse Stringenz auch mit dem REHK herzustellen und der besonderen Bedeutung des Hessen-Centers auch als regionalem Einzelhandelsschwerpunkt mit einem überörtlichen Einzugsgebiet Rechnung zu tragen, wurde hierfür die Kategorie eines Sonderstandortes eingeführt. Als wesentliche Zielsetzung für diesen Standort ist die dauerhafte Sicherung als Einkaufszentrum mit städtischer bzw. regionaler Bedeutung zu sehen, die auch eine mögliche Weiterentwicklung im zentrenrelevanten Segment unter der Voraussetzung „keine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Frankfurt am Main bzw. im angrenzenden Umland“ berücksichtigt.

Für die Analyse der Einzelhandelsstruktur der Stadt Frankfurt wird (mit Ausnahme des Hessen-Centers) grundsätzlich eine Differenzierung der Versorgungsstruktur nach fünf Kategorien (vier Kategorien für zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Kategorie „dezentraler Agglomerationsbereich) aufgestellt, die auch schon dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2003 mit den folgenden Kriterien zugrunde lag:

Im Hinblick auf ökonomisch und städtebaulich tragfähige Versorgungsstrukturen wird unter Berücksichtigung der Größe und Siedlungsstruktur der Stadt Frankfurt am Main nach wie vor als Untergrenze für die planerische Festsetzung eines städtebaulich integrierten **Versorgungszentrums eine Mindestzahl von 5 Betrieben und eine Mindestfläche von ca. 700 m² Verkaufsfläche**, gleichbedeutend ca. 1.200 m² Geschossfläche, angesetzt. Unterhalb dieser Schwellenwerte sind die Mindeststandards für langfristig funktionsfähige Nahversorgungsstrukturen aus gutachterlicher Sicht nicht gewährleistet. Bei der Zuordnung zu den Zentrenstypen wird als vorrangiges Kriterium die Betriebszahl angewandt, da diese i. d. R. die Angebotsvielfalt und damit den Charakter eines Versorgungszentrums prägt.

Table 16: Standortkriterien des Zentrenkonzeptes

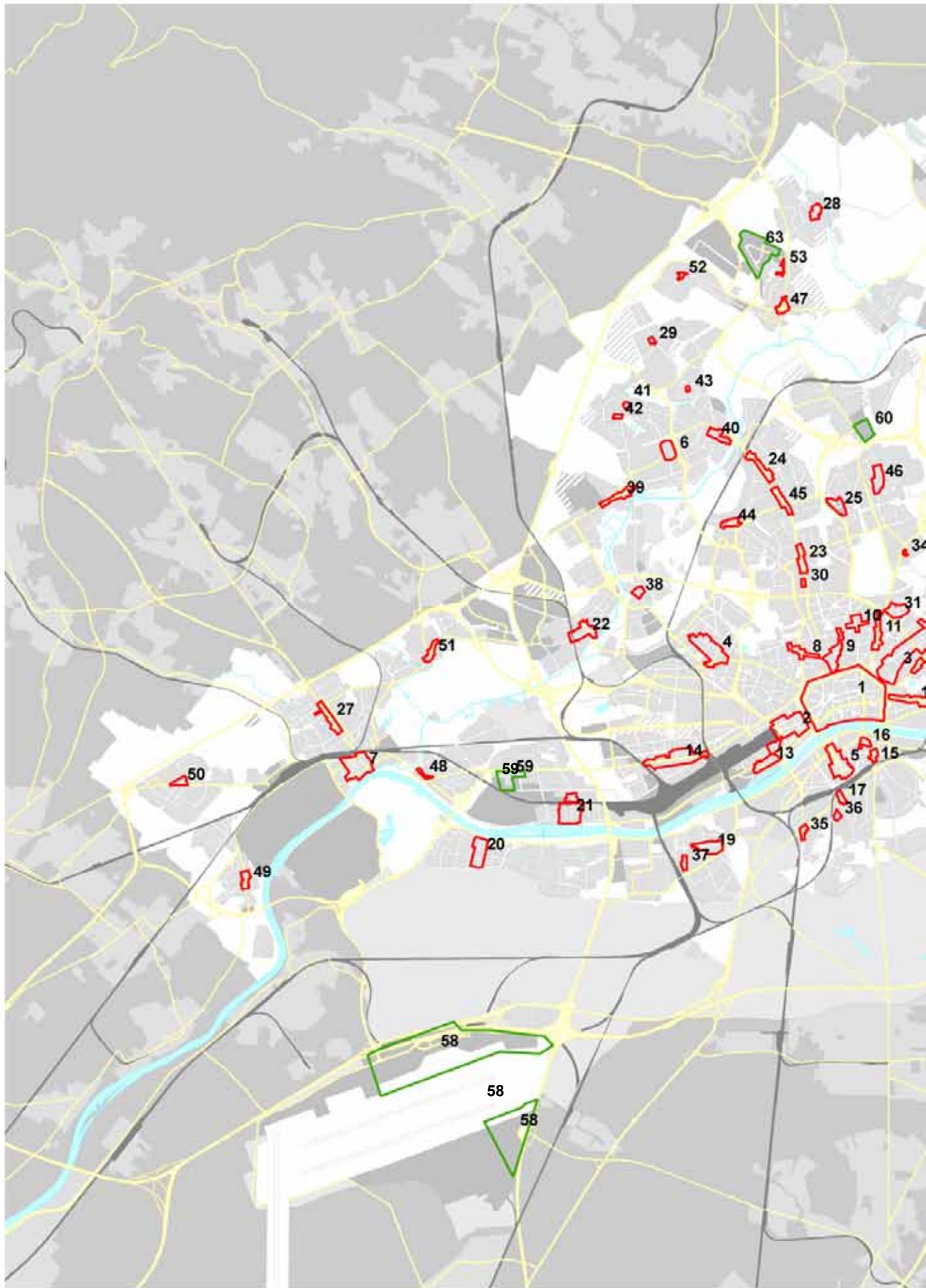
Zentrentyp		Anforderungen
städtebaulich schutzwürdige Versorgungszentren	A-Zentrum / Hauptzentrum (Innenstadt)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwerpunkt der Versorgungsstruktur mit vielfältigem privaten und öffentlichen Dienstleistungsangebot ▪ spezialisierte Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs, u. a. Warenhaus / Kaufhaus / Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten als Magnetbetriebe ▪ oberzentral bedeutsames Hauptzentrum als größte integrierte Geschäftslage der Gesamtstadt mit gesamtstädtischen und übergemeindlichen Versorgungsfunktionen / vollständigem Einzelhandelsangebot ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bahn / Bus
	B-Zentrum / Ortsbezirkszentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebaulich integriertes Versorgungszentrum mit Ausrichtung auf die Versorgungsstruktur des Ortsbezirks, tlw. auch übergreifende Versorgungsfunktionen ▪ differenzierte Güter und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, ergänzt um spezialisierte langfristige Angebote, u. a. Warenhaus / Kaufhaus / Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten als Magnetbetriebe ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bahn / Bus ▪ Mindeststandard: 25 Betriebe / 10.000 m² Verkaufsfläche
	C-Zentrum / Stadtteilzentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebaulich integriertes Versorgungszentrum mit Ausrichtung auf den Stadtteil bzw. den zugeordneten Wohnsiedlungsbereich ▪ Angebotsschwerpunkt im täglichen Bedarf, ergänzt um ausgewählte mittel- und langfristige Bedarfsgüter, u. a. Lebensmittel-SB-Markt als Magnetbetrieb ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bahn / Bus ▪ Mindeststandard: 10 Betriebe / 2.000 m² Verkaufsfläche
	D-Zentrum / Nahversorgungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebaulich integriertes Versorgungszentrum eines Wohnsiedlungsbereiches ▪ vorrangig auf die wohnungsnahe Versorgung ausgerichtet ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bus ▪ Mindeststandard: 5 Betriebe / 700 m² Verkaufsfläche
nicht integrierte Ergänzungsbereiche	dezentraler Agglomerationsbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebaulich nicht integriert ▪ gesamtstädtische / übergemeindliche Versorgungsfunktionen ▪ auf wenige Branchen des überwiegend großflächigen Einzelhandels spezialisierte dezentrale Geschäftslage ▪ keine ergänzenden privaten und öffentlichen Dienstleistungen ▪ Mindeststandard: 5 Betriebe / ca. 5.000 m² Verkaufsfläche

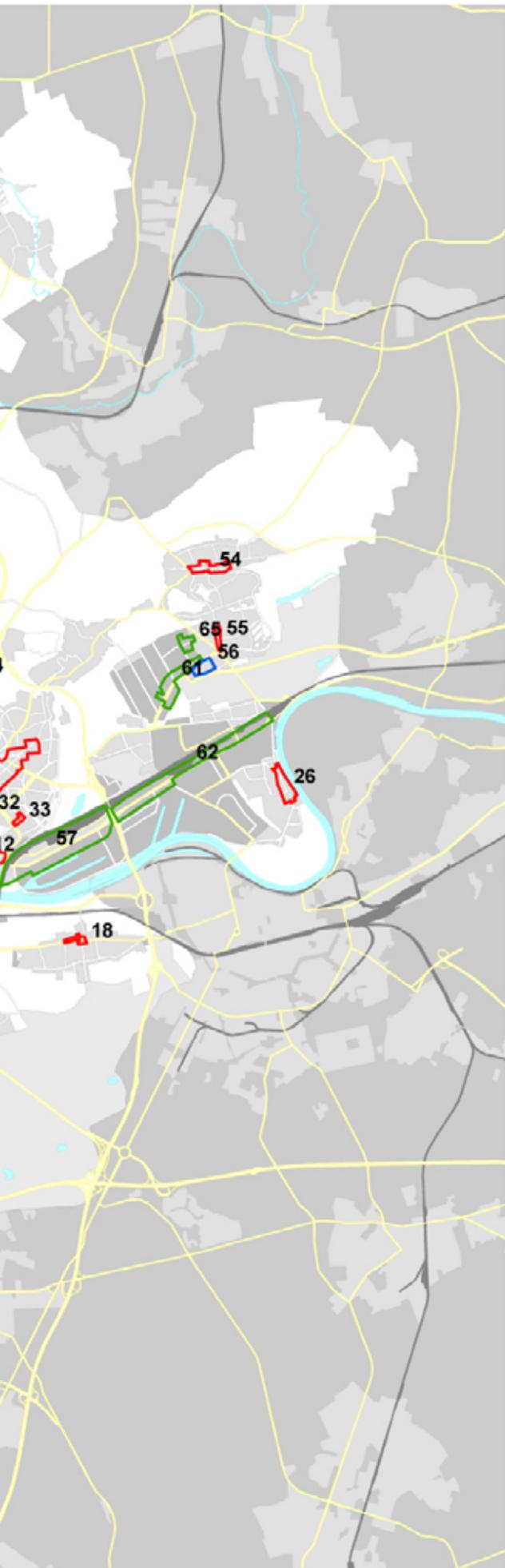
Quelle: GMA-Darstellung 2009

3. Zentrenstruktur

Bei Anwendung der v. g. Prüfkriterien sind in der Stadt Frankfurt am Main das innerstädtische Hauptzentrum (A-Zentrum), sechs Ortsbezirkszentren (B-Zentren), 22 Stadtteilzentren (C-Zentren), 26 Nahversorgungszentren (D-Zentren), ein Sonderstandort Einkaufszentrum und acht dezentrale Agglomerationsbereiche des großflächigen Einzelhandels abzugrenzen (vgl. Tabelle 17 und Karte 3). Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet Einzelhandelsbetriebe in Streulagen, die den aufgestellten Kriterien eines Mindestmaßes an Verdichtung nicht entsprechen. Es handelt sich hierbei um ergänzende Versorgungsstrukturen, die nicht als Versorgungszentrum zu bewerten sind.¹

¹ Dies gilt u. a. für die Stadtteile/Standorte Seckbach, Riederwald, Goldstein, Rebstock, City-West





Zentraler Versorgungsbereich

- 1 Innenstadt
- 2 Bahnhofsviertel
- 3 Berger Straße
- 4 Leipziger Straße
- 5 Schweizer Straße
- 6 Nordwestzentrum
- 7 Höchst
- 8 Grüneburgweg
- 9 Oeder Weg
- 10 Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße
- 11 Friedberger Landstraße
- 12 Ostend
- 13 Gutleutviertel
- 14 Gallus
- 15 Dreieichstraße / Textorstraße / Darmstädter Landstraße
- 16 Brückenstraße / Elisabethenstraße / Wallstraße
- 17 Ziegelhüttenplatz
- 18 Oberrad
- 19 Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße
- 20 Schwanheim
- 21 Griesheim
- 22 Rödelheim
- 23 Eschersheimer Landstraße / Marbachweg
- 24 Eschersheimer Landstraße / Am Weißen Stein
- 25 Eckenheim
- 26 Fechenheim
- 27 Unterliederbach
- 28 Nieder-Eschbach
- 29 Riedbergzentrum
- 30 Grünhof / Eschersheimer Landstraße
- 31 Rotlintstraße
- 32 Habsburgerallee / Wittelsbacherallee
- 33 Dahlmannstraße / Rhönstraße
- 34 Friedberger Warte
- 35 Mörfelder Landstraße / Stresemannallee
- 36 Lamboyastraße / Ziegelhüttenweg
- 37 Melibocustraße
- 38 Hausen
- 39 Praunheim
- 40 Heddenheim
- 41 Niederursel
- 42 Thomas-Mann-Straße
- 43 Merton's Passage
- 44 Ginnheim
- 45 Eschersheimer Landstraße / Hügelstraße
- 46 Preungesheim
- 47 Bonames
- 48 Nied
- 49 Sindlingen
- 50 Zeilsheim
- 51 Sossenheim
- 52 Kalbach
- 53 Ben-Gurion-Ring
- 54 Bergen, Marktstraße
- 55 Enkheim, Triebstraße
- 56 Sonderstandort Einkaufszentrum Hessen-Center



Denzentrale Agglomeration

- 57 Westliche Hanauer Landstraße
- 58 Flughafen
- 59 Mainzer Landstraße
- 60 August-Schanz-Straße / Am Dachsberg
- 61 Borsigallee
- 62 Östliche Hanauer Landstraße
- 63 Berner Straße / Züricher Straße
- 64 Hessen-Center
- 65 Victor-Slotosch-Straße / Röntgenstraße

Kartengrundlage: Stadt Frankfurt

Quelle: GMA-Darstellung 2009 (Stand: 01/09)

Karte 3: Zentrenkonzept

Tabelle 17: Zentrenstruktur in der Stadt Frankfurt am Main

Nr.	Zentraler Versorgungsbereich / dezentrale Agglomeration	Stadtteil(e)	Zen- trentyp	Anzahl der Betriebe	Ver- kaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
1	Innenstadt ¹	Altstadt, Innenstadt	A	1.105	270.060	1.332,8
2	Bahnhofsviertel	Bahnhofsviertel, Gallus	B	198	15.850	86,4
3	Berger Straße	Nordend, Ostend, Bornheim	B	284	29.430	162,1
4	Leipziger Straße	Bockenheim	B	152	16.950	75,1
5	Schweizer Straße	Sachsenhausen-Nord	B	115	9.910	46,4
6	Nordwestzentrum	Heddernheim	B	95	63.690	229,9
7	Höchst	Höchst	B	141	12.640	50,7
8	Grüneburgweg	Westend	C	45	3.840	21,6
9	Oeder Weg	Nordend	C	69	4.810	20,8
10	Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße	Nordend	C	37	3.640	23,2
11	Friedberger Landstraße	Nordend	C	35	2.830	15,0
12	Ostend	Ostend	C	41	5.630	24,9
13	Gutleutviertel	Gutleutviertel	C	23	2.130	10,4
14	Gallus	Gallus	C	40	6.950	29,8
15	Dreieichstraße / Textorstraße / Darmstädter Landstraße	Sachsenhausen-Nord	C	32	3.260	19,8
16	Brückenstraße / Elisabethenstraße / Wallstra- ße	Sachsenhausen-Nord	C	39	2.120	9,2
17	Ziegelhüttenplatz	Sachsenhausen-Nord / -Süd	C	14	7.770	33,8
18	Oberrad	Oberrad	C	19	3.020	14,2
19	Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße	Niederrad	C	48	5.180	23,2
20	Schwanheim	Schwanheim	C	32	3.560	20,4
21	Griesheim	Griesheim	C	38	3.520	18,1
22	Rödelheim	Rödelheim	C	63	4.770	28,2
23	Eschersheimer Landstraße / Marbachweg	Westend, Nordend, Dorn- busch	C	45	3.200	20,8
24	Eschersheimer Landstraße / Am Weißen Stein	Eschersheim	C	24	2.050	12,2
25	Eckenheim	Eckenheim	C	13	3.750	17,3
26	Fechenheim	Fechenheim	C	26	5.140	17,6
27	Untertiederbach	Untertiederbach	C	26	4.170	21,5
28	Nieder-Eschbach	Nieder-Eschbach	C	10	2.080	10,7
29	Riedbergzentrum	Kalbach-Riedberg	C*	3	3.630	21,1
30	Grünhof / Eschersheimer Landstraße	Westend	D	5	3.580	19,0
31	Rotlintstraße	Nordend	D	15	1.320	7,0
32	Habsburgerallee / Wittelsbacherallee	Ostend	D	10	1.350	4,9
33	Dahlmannstraße / Rhönstraße	Ostend	D*	4	1.070	4,6
34	Friedberger Warte	Bornheim	D*	3	1.900	10,9
35	Mörfelder Landstraße / Stresemannallee	Sachsenhausen-Süd	D	7	1.230	6,4
36	Lamboyastraße / Ziegelhüttenweg	Sachsenhausen-Süd	D*	4	1.710	10,7
37	Melibocusstraße	Niederrad	D	5	850	3,7
38	Hausen	Hausen	D	6	1.430	12,5
39	Praunheim	Praunheim	D	16	1.580	9,3

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung von vorheriger Seite						
Nr.	Zentraler Versorgungsbereich / dezentrale Agglomeration	Stadtteil(e)	Zen- trentyp	Anzahl der Betriebe	Ver- kaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
40	Heddernheim	Heddernheim	D	19	1.470	7,4
41	Niederursel	Niederursel	D	6	1.180	4,5
42	Thomas-Mann-Straße	Niederursel	D	9	1.030	5,2
43	Merton's Passage	Niederursel	D	7	900	5,7
44	Ginnheim	Ginnheim	D	14	1.750	8,2
45	Eschersheimer Landstraße / Hügelstraße	Dornbusch, Eschersheim	D	20	1.850	8,6
46	Preungesheim	Preungesheim	D	20	1.960	15,2
47	Bonames	Bonames	D	16	1.090	7,7
48	Nied	Nied	D	11	1.630	10,0
49	Sindlingen	Sindlingen	D	14	1.320	6,1
50	Zeilsheim	Zeilsheim	D	7	860	6,0
51	Sossenheim	Sossenheim	D	13	1.540	9,8
52	Kalbach	Kalbach-Riedberg	D	11	770	4,3
53	Ben-Gurion-Ring	Nieder-Eschbach	D	10	1.840	9,3
54	Bergen, Marktstrae	Bergen-Enkheim	D	21	1.430	8,4
55	Enkheim, Triebstrae	Bergen-Enkheim	D	10	1.290	6,4
zentrale Versorgungsbereiche gesamt				3.095	543.510	2.629,0
56	Sonderstandort Einkaufszentrum Hessen-Center**	Bergen-Enkheim	S_EKZ	87	31.030	134,9
57	Westliche Hanauer Landstrae	Ostend	S	38	32.000	120,1
58	Flughafen ²	Flughafen	S	51	5.440	72,0
59	Mainzer Landstrae	Griesheim	S	29	29.210	113,4
60	August-Schanz-Strae / Am Dachsberg	Preungesheim	S	9	6.000	23,4
61	Borsigallee	Seckbach, Bergen-Enkheim	S	21	26.270	79,1
62	östliche Hanauer Landstrae	Ostend, Fechenheim	S	24	48.110	117,3
63	Berner Straße / Züricher Straße	Nieder-Eschbach	S	12	39.000	137,1
64	Victor-Slotsch-Straße / Röntgenstraße	Seckbach, Bergen-Enkheim	S	10	7.260	34,8
dezentrale Einzelhandelsagglomerationen gesamt				194	193.290	697,2
zentrale Versorgungsbereiche / Sonderstandort Einkaufszentrum / dezentrale Einzelhandelsagglomerationen in der Stadt Frankfurt gesamt				3.376	767.830	3.461,1
* potenzielles Versorgungszentrum des Zentrentyps						
** zum Zeitpunkt der Erhebungen im Umbau befindlich						
1 inkl. MyZeil						
2 ohne luftseitigen Einzelhandel						
Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009						

In das aktualisierte Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main werden zusätzlich als zentrale Versorgungsbereiche (teilweise als potenzielle Versorgungszentren, die sich noch im Aufbau befinden) die C-Zentren Friedberger Landstraße und Riedbergzentrum sowie die D-Zentren Grünhof/Eschersheimer Landstraße und Friedberger Warte aufgenommen. An den Standorten August-Schanz-Straße/Am Dachsberg sowie Berner Straße/Züricher Straße haben sich neue dezentrale Einzelhandelsagglomerationen entwickelt (vgl. Tabelle 18).

Tabelle 18: Vergleich der Zentrenstruktur 2003 – 2009

Nr.	Jahr Zentraler Versorgungsbereich / dezentrale Agglomeration	2009				2003			
		Zen- tren- typ	Anzahl der Betriebe	Ver- kaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Zen- tren- typ	Anzahl der Betriebe	Ver- kaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
1	Innenstadt**	A	1.105	270.060	1.332,8	} A	1.114	281.000	1.436,3
2	Bahnhofsviertel** Hauptbahnhof	B	198	15.850	86,4		} C	40	3.590
3	Berger Straße**	B	284	29.430	162,1	B	254	29.020	142,7
4	Leipziger Straße**	B	152	16.950	75,1	B	157	17.840	76,7
5	Schweizer Straße	B	115	9.910	46,4	B	108	9.650	40,7
6	Nordwestzentrum	B	95	63.690	229,9	B	89	49.410	228,8
7	Höchst**	B	141	12.640	50,7	B	129	14.020	54,1
8	Grüneburgweg**	C	45	3.840	21,6	C	43	3.300	17,1
9	Oeder Weg**	C	69	4.810	20,8	C	76	5.600	20,3
10	Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße**	C	37	3.640	23,2	C	41	4.680	30,2
11	Friedberger Landstraße	C	35	2.830	15,0	*	*	*	*
12	Ostend**	C	41	5.630	24,9	C	36	7.260	24,9
13	Gutleutviertel	C	23	2.130	10,4	D	29	1.770	7,5
14	Gallus**	C	40	6.950	29,8	C	41	5.940	31,6
15	Dreieichstraße / Textorstraße / Darmstädter Landstraße	C	32	3.260	19,8	C	28	3.140	18,8
16	Brückenstraße / Elisabethenstr. / Wallstraße**	C	39	2.120	9,2	C	26	2.230	8,1
17	Ziegelhüttenplatz**	C	14	7.770	33,8	C	10	7.120	21,8
18	Oberrad**	C	19	3.020	14,2	C	23	3.340	14,9
19	Bruchfeldstraße / Schwarzwald- straße	C	48	5.180	23,2	C	51	6.770	31,1
20	Schwanheim	C	32	3.560	20,4	C	40	4.200	19,5
21	Griesheim	C	38	3.520	18,1	C	47	5.190	23,3
22	Rödelheim**	C	63	4.770	28,2	C	70	5.940	30,5
23	Eschersheimer Landstraße / Marbachweg**	C	45	3.200	20,8	C	28	2.190	9,4
24	Eschersheimer Landstraße / Am Weißen Stein**	C	24	2.050	12,2	C	31	2.660	12,3
25	Eckenheim**	C	13	3.750	17,3	D	9	1.340	4,4
26	Fechenheim**	C	26	5.140	17,6	C	30	5.660	22,0
27	Unterliederbach**	C	26	4.170	21,5	C	29	6.040	24,2
28	Nieder-Eschbach	C	10	2.080	10,7	D	7	1.410	8,4
29	Riedbergzentrum	C*	3	3.630	21,1	*	*	*	*
30	Grünhof / Eschersheimer Land- straße	D	5	3.580	19,0	*	*	*	*
	Bockenheimer Landstraße	*	*	*	*	D	8	840	6,2
	Am Dornbusch / Raimundstr.	*	*	*	*	D	12	1.440	6,4
31	Rotlintstraße**	D	15	1.320	7,0	D	6	1.020	5,7
32	Habsburgerallee / Wittelsba- cherallee	D	10	1.350	4,9	C	12	3.060	7,0
33	Dahlmannstraße / Rhönstr.	D*	4	1.070	4,6	D	7	1.320	7,5

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung von vorheriger Seite

Nr.	Jahr	2009				2003			
		Zentraler Versorgungsbereich / dezentrale Agglomeration	Zen- trentyp	Anzahl der Betriebe	Ver- kaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Zen- tren- typ	Anzahl der Betriebe	Ver- kaufs- fläche in m ²
34	Friedberger Warte	D*	3	1.900	10,9	*	*	*	*
35	Mörfelder Landstraße / Strese- mannallee	D	7	1.230	6,4	D	8	1.120	7,1
36	Lamboystr. / Ziegelhüttenweg	D*	4	1.710	10,7	D	5	1.170	5,1
37	Melibocusstraße	D	5	850	3,7	D	6	860	3,7
38	Hausen	D	6	1.430	12,5	D	7	1.450	6,0
39	Praunheim**	D	16	1.580	9,3	D	8	1.430	7,0
	In der Römerstadt	*	*	*	*	D	7	830	4,4
40	Heddernheim**	D	19	1.470	7,4	D	19	1.740	9,0
41	Niederursel	D	6	1.180	4,5	D	8	1.880	9,0
42	Thomas-Mann-Straße	D	9	1.030	5,2	D	11	1.780	6,7
43	Merton's Passage	D	7	900	5,7	D	11	1.110	5,5
44	Ginnheim**	D	14	1.750	8,2	D	14	1.610	9,8
	Ginnheimer Landstraße	*	*	*	*	D	5	1.600	6,6
45	Eschersheimer Landstraße / Hügelstraße	D	20	1.850	8,6	D	23	1.470	10,7
46	Preungesheim	D	20	1.960	15,2	*	*	*	*
47	Bonames	D	16	1.090	7,7	D	20	1.210	7,7
48	Nied	D	11	1.630	10,0	D	8	1.860	9,1
49	Sindlingen	D	14	1.320	6,1	D	13	1.220	6,5
50	Zeilsheim	D	7	860	6,0	D	7	1.020	5,3
51	Sossenheim**	D	13	1.540	9,8	D	10	1.050	6,9
52	Kalbach	D	11	770	4,3	D	12	1.100	5,5
53	Ben-Gurion-Ring**	D	10	1.840	9,3	D	8	1.560	48,4
54	Bergen, Marktstraße	D	21	1.430	8,4	D	24	1.730	8,0
55	Enkheim, Triebstraße**	D	10	1.290	6,4	D	10	1.500	7,4
zentrale Versorgungsbereiche gesamt			3.095	543.510	2.629,0	./.	3.073	578.870	2.857,6
56	Sonderstandort Einkaufszent- rum Hessen-Center***	S_EKZ	87	31.030	134,9	B	**	**	**
57	Westliche Hanauer Landstr.	S	38	32.000	120,1	S	23	13.310	43,0
58	Flughafen	S	51 ¹	5.440 ¹	72,0 ¹	B	**	**	**
59	Mainzer Landstraße**	S	29	29.210	113,4	S	18	26.660	100,8
60	August-Schanz-Straße / Am Dachsberg	S	9	6.000	23,4	*	*	*	*
61	Borsigallee**	S	21	26.270	79,1	S	31	34.230	64,6
62	Östliche Hanauer Landstr.**	S	24	48.110	117,3	S	11	25.190	68,2
63	Berner Straße / Züricher Str.	S	12	39.000	137,1	*	*	*	*
64	Victor-Slotosch-Straße / Röntgen- straße**	S	10	7.260	34,8	S	18	20.600	61,8
dezentrale Agglomerationen gesamt			194	193.290	697,2	./.	101	119.990	338,4
ZVB / Sonderstandort Einkaufszentrum / Agglomerationen gesamt			3.376	767.830	3.461,1	./.	3.174	698.860	3.196,0
<p>* keine Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches / dezentralen Agglomerationsstandortes</p> <p>** Änderung der Einstufung und der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches / dezentralen Agglomerationsstandortes zwischen den Einzelhandelskonzepten 2003 und 2009</p> <p>*** zum Zeitpunkt der Erhebungen im Umbau befindlich</p> <p>¹ ohne luftseitigen Einzelhandel</p> <p>Quelle: GMA-Bestandsaufnahme, Januar 2009 / 2002</p>									

Die City wird in die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (inkl. Altstadt) und Bahnhofsviertel (inkl. Hauptbahnhof) unterteilt. Eine geänderte Klassifizierung infolge eines Ausbaus des Einzelhandelsangebotes bzw. einer Änderung der räumlichen Abgrenzung hat sich für die zentralen Versorgungsbereiche Gutleutviertel, Nieder-Eschbach und Eckenheim ergeben. Einzelhandelsschließungen haben zur Abstufung in eine niedrigere Kategorie bei dem zentralen Versorgungsbereich Habsburgerallee/Wittelsbacherallee geführt.

Die Standortbereiche Bockenheimer Landstraße (Westend), Am Dornbusch/Raimundstraße (Westend/Dornbusch), In der Römerstadt (Praunheim) und Ginnheimer Landstraße (Ginnheim) entsprechen aufgrund der aktuellen Einzelhandelsausstattung nicht mehr den Mindestanforderungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs. Auch in den Geschäftszentren Dahlmannstraße/Rhönstraße und Lamboystraße/Ziegelhüttenweg wird nach Betriebsschließungen die Mindestzahl von fünf Betrieben in räumlicher Konzentration unterschritten. Die Zentren werden dennoch als potenzielle zentrale Versorgungsbereiche in das Zentrenkonzept aufgenommen, da die Angebotsstruktur als bestands- und ausbaufähig bewertet wird.

Der Standort Flughafen wird aufgrund der Standortlage außerhalb der Siedlungsstruktur als dezentrale Einzelhandelsagglomeration eingestuft. Das Hessen-Center wird als „Sonderstandort Einkaufszentrum“ bezeichnet (vgl. S. 242).

Die Entwicklung der Zentrenstruktur lässt sich wie folgt zusammenfassend bewerten:

- Die **Innenstadt** konnte ihre **Dominanz** als größter, städtebaulich integrierter Einzelhandelsschwerpunkt der Gesamtstadt und als Einkaufsort für hochwertige, zentrenrelevante Sortimente **behaupten** und mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums MyZeil weiter ausbauen.
- Die **stadtteilbezogene Nahversorgung** weist in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen eine **rückläufige Entwicklung** auf. Dies resultiert aus einem bundesweit zu beobachtenden Rückgang im mittelständischen Einzelhandel und aus dem Fehlen von Entwicklungsflächen für marktfähige größere Lebensmittel-SB-Märkte in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die **Bedeutung dezentraler Agglomerationen** in der Stadt Frankfurt am Main hat deutlich **zugenommen**. Die Zahl der dezentralen Agglomerationsstandorte (3 neue dezentrale Agglomerationsbereiche¹, gleichbedeutend + ca. 60 % gegenüber der Zahl im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2003) und die Einzelhandelsausstattung dieser Standorte ist deutlich gestiegen.²

4. Frankfurter Sortimentsliste

Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Entwicklungsziele einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung sind Steuerungsmaßnahmen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Während im Flächennutzungsplan durch Darstellung der Bauflächen nach Nutzungsarten nur eine vergleichsweise grobe Rahmensetzung vorgenommen werden kann, bieten die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne entsprechend der Vorschriften der Baunutzungsverordnung vielfältige Steuerungsmöglichkeiten.

Die vorgeschlagene Gliederung der erarbeiteten Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Für die Festlegung der Zentrenrelevanz ist die **faktische Prägung** der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung. Derzeit sind gemäß der Betriebs- und Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Frankfurt am Main **folgende Sortimente für die zentralen Versorgungsbereiche als prägend zu bewerten**: Lebensmittel/Reformwaren/Tabakwaren/Backwaren/Fleischwaren, Drogerie-/Reinigungsmittel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, zoologischer Bedarf, Bücher, Zeitschriften, Papier-/Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Leuchten/Elektroinstallation, Ton- und Bildträger, Computer/Telekommunikation, Foto/Zubehör, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunst/Kunstgewerbe, Heimtextilien/Raumausstattung, Optik/Hörgeräte sowie Uhren/Schmuck.

¹ dezentrale Agglomeration August-Schanz-Straße/Am Dachsberg, östliche Hanauer Landstraße, Berner Straße/Züricher Straße sowie Flughafen im Rahmen einer Änderung des Zentrenstyps

² Allerdings nur eingeschränkt vergleichbar, da 2009 der Flughafen ohne luftseitigen Einzelhandel bewertet wurde.

- Im Sinne einer perspektivischen Betrachtung der **Entwicklungsoptionen** werden die vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gutachterlicherseits um Sortimente erweitert, die aus städtebaulichen Gründen eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes des zentralen Versorgungsbereiches darstellen. Dazu zählen u. a. Blumen/Zimmerpflanzen, Teppiche, Babyartikel sowie Musikalien.
- Bei der Sortimentsgliederung ist neben den städtebaulichen Kriterien auch der **Aspekt der Strukturveränderung** zulasten des inhabergeführten Einzelhandels zu berücksichtigen. In der Stadt Frankfurt am Main kann es analog zu bundesweiten Trends zukünftig vermehrt zu Leerständen kleinerer Geschäftseinheiten in den zentralen Versorgungsbereichen kommen, so dass für eine Wiederbelegung der Ladenlokale in den Versorgungszentren bauplanungsrechtlich eine Vorrangstellung für solche Sortimente abgesichert werden sollte, die in der Innenstadt bzw. in stadtteilbezogenen Versorgungszentren üblicherweise in kleineren Ladeneinheiten angeboten werden können.

Die Differenzierung der Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz der Sortimente verfolgt das Ziel, die Zentrumsorientierung zentrenprägender Einzelhandelsnutzungen zu erhalten und insbesondere den großflächigen Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen auf die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken. Die Sortimentsliste soll weiterhin herangezogen werden für **Sortimentsfestsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen für den großflächigen Handel** und den daraus resultierenden Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben. Sowohl bei Ausschlüssen/Beschränkungen von Sortimenten als auch im Rahmen einzelner Baugenehmigungen soll die Sortimentsliste dazu dienen, die zulässigen Sortimente (Positivliste) oder ausgeschlossenen/beschränkten Sortimente (Negativliste) zu definieren.

Ein wichtiges Element zur Durchsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist in der Festlegung der **Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe** zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten, u. a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen Rechnung getragen werden.

Die vorgeschlagene planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Frankfurt am Main mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei den großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die aufgrund des Logistiksystems, der Kostenstruktur, der Ansprüche an die Architektur und der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher i. d. R. städtebaulich isolierte Standorte gegenüber den gewachsenen Versorgungszentren präferieren. Die **Ausrichtung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Entscheidungen auf die „Frankfurter Sortimentsliste“** bildet damit einen wichtigen Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Planungsziele der Stadt Frankfurt am Main (vgl. Tabelle 19).

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Stadt Frankfurt am Main

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente*	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel, Reformwaren ▪ Getränke, Tabakwaren ▪ Brot, Backwaren ▪ Fleisch-, Wurstwaren 	
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogerie- / Reinigungsartikel ▪ Kosmetikartikel ▪ pharmazeutische Artikel ▪ Sanitätswaren 	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumen / Zimmerpflanzen ▪ Tiere / zoologischer Bedarf ▪ Tierfutter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freilandpflanzen ▪ Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher ▪ Zeitschriften ▪ Papier-, Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Wäsche / Miederwaren ▪ Schuhe ▪ Lederwaren ▪ Sportbekleidung ▪ Sportschuhe ▪ Sportartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrokleingeräte ▪ Elektrozubehör ▪ Leuchten / Lampen ▪ Radio, TV, Video („braune Ware“/ Unterhaltungselektronik) ▪ Ton- / Bildträger ▪ Computer ▪ Telefone / Telefonzubehör ▪ Fotoartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glas, Porzellan, Keramik (GPK) ▪ Geschenkartikel ▪ Haushaltswaren ▪ Kunst / Kunstgewerbe ▪ Antiquitäten ▪ Heimtextilien ▪ Bettwaren ▪ Raumausstattungsartikel ▪ Kurzwaren / Handarbeitsartikel / Wolle / Stoffe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel ▪ Matratzen ▪ Büromöbel ▪ Spiegel ▪ Küchen
Sonstiger Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teppiche ▪ Optikartikel ▪ Hörgeräte ▪ Uhren, Schmuck ▪ Babyartikel ▪ Musikalien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf ▪ Gartenbedarf, -möbel ▪ Baustoffe ▪ Werkzeuge, Maschinen ▪ Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) ▪ Farben, Tapeten ▪ Teppichböden, Bodenbeläge ▪ Kamine ▪ Markisen ▪ Fahrräder ▪ Campingartikel, Zelte, Campingwagen ▪ Motorradbedarf ▪ Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge
<p>* nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt. Quelle: GMA-Darstellung</p>		

VI. STANDORTBEWERTUNG

VI. Standortbewertung

Nachfolgend werden die Situation und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels der Stadt Frankfurt am Main auf der **Ebene der zentralen Versorgungsbereiche** dargestellt. Für die einzelnen Stadtteile werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Siedlungsstruktur
- Wohnbevölkerung
- Einzelhandelsausstattung/-funktion
- städtebauliche/verkehrliche Situation
- räumliche Abgrenzung
- Entwicklungschancen.

Da nicht für alle Frankfurter Stadtteile zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden konnten, da der Einzelhandelsbesatz zu gering ist bzw. die Standortstrukturen keine zusammenhängenden integrierten Lagen ergeben, sind in den nachfolgenden Kapiteln nicht alle Stadtteile erwähnt (z. B. Berkeshcim, Harheim, Riederwald).

Die Standortanalyse ist darauf gerichtet, den funktionalen Zusammenhang des Einzelhandels zu den sonstigen Zentralfunktionen darzustellen, wobei bei den Nahversorgungszentren die Lebensmittel-Grundversorgung als Beurteilungskriterium von besonderer Bedeutung ist. Dabei wird unterstellt, dass sowohl unter sozialpolitischen als auch unter städtebaulichen Aspekten der Einzelhandel einen für die Lebensqualität der Bevölkerung maßgeblichen Standortfaktor darstellt, indem auch für mobilitätseingeschränkte, ältere oder jüngere Einwohner eine Mindestversorgung im Nahbereich der Hauptsiedlungsbereiche bereitgestellt wird. Weitere Bedeutung erhält die wohnungsnah Versorgung, indem insbesondere mittel- bis großflächige Lebensmittelanbieter aufgrund ihrer Frequenzwirkung eine zentrenbildende und existenzsichernde Funktion für benachbarte, kleinere Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe übernehmen. Die den Lebensmittelsuper- und -discountmärkten beizumessende Magnetwirkung erhält damit eine städtebaulich und funktional prägende Bedeutung, so dass die räumliche Zuordnung der SB-Märkte zu den kleineren Versorgungszentren eine Schlüsselrolle für die Bestandsfähigkeit der wohnungsnahen Grundversorgung übernimmt.

In die Bewertung der Standortsituation der Stadt Frankfurt am Main wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung neben den Einzelhandelsnutzungen sämtliche ergänzende, öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen einbezogen, um die Kopplungseffekte bei Einkäufen und Erledigungen im Sinne der Funktionsvielfalt zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die wesentlichen Bewertungskriterien für die in kompakter Form dokumentierte Standortbewertung dargestellt, die sowohl stadträumlich-funktionale, einzelhandelsstrukturelle und städtebauliche Aspekte umfassen (vgl. Tabelle 20). Aufgrund der Schwerpunktsetzung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche und der „Frankfurter Sortimentsliste“ vor dem Hintergrund aktueller Daten auf Angebots- und Nachfrageseite und unter Einbeziehung der aktuellen Rechtsprechung, also des Steuerungsinstrumentariums der Standortentwicklung, wurde bei der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche nur ausschnittsweise vorgegangen. Bei deutlich auffälligen Problemlagen wurden entsprechende Empfehlungen getroffen; eine tiefergehende städtebauliche Analyse als Basis für ein Arbeitsprogramm war jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

Tabelle 20: Bewertungsmatrix für die Versorgungszentren

Zentrenkategorie
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einordnung nach Versorgungsfunktion / -bedeutung
Lage im Stadtgebiet
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten / Stadtteilzentren / Nahversorgungszentren
Verkehrsanbindung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ IV / ÖPNV-Erschließung ▪ fußläufige Anbindung
Konkurrenzstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wettbewerbsstandorte Stadt / Umland
Einzugsgebiet
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einwohnerpotenzial ▪ Kaufkraft
Einzelhandelsbedeutung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrenhierarchie / Versorgungsbedeutung ▪ Betriebsbesatz ▪ Verkaufsflächenbestand ▪ Entwicklungspotenzial
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage innerhalb des Stadtbezirks / Stadtteils ▪ Kompaktheit der Bebauung ▪ Nutzungsvielfalt ▪ Frequenzwirkung
Einzelhandelsfunktionen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilität des Einzelhandelsbesatzes ▪ Leerstände* ▪ Funktionsfähigkeit der Nahversorgung
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ räumliche Bezüge
Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übereinstimmung / Abweichungen
Entwicklungsflächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage / Zuordnung
Entwicklungsperspektiven
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichkeiten zur Sicherung / zum Ausbau des Einzelhandels / der Nahversorgung ▪ empfohlene Prioritäten
Fazit / Handlungsbedarf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abbau von Struktur- / Standortmängeln ▪ Beseitigung von Gestaltungsmängeln
<p>* Die Leerstandsquote bezieht sich auf die Zahl der z. Z. der Erfassung durch Einzelhandel belegten Ladeneinheiten. Nach Daten der GMA-Standortforschung liegt die Leerstandsquote „gesunder“ Versorgungszentren bei weniger als 10 %.</p>
GMA-Darstellung 2009

1. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Innenstadt/
Fußgängerzone Zeil

Zentrenkategorie

- A-Zentrum/innerstädtisches Hauptzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Mittelpunktlage im Stadtgebiet
- Innenstadt ist als historische Keimzelle der Stadt städtebaulich erlebbar, starke Einzelhandels- und Dienstleistungsprägung

Verkehrsanbindung

- ca. 2 – 5 km BAB-Anschlüsse an die A 5, A 648, A 66, A 661, A 3
- Bundesstraßen 3, 8, 40, 43, 44 führen sternförmig zur Stadtmitte
- Innenstadt-Ring („Anlagenring“) im Bereich der ehem. Wallanlage (Gallusanlage, Taunusanlage, Bockenheimer Anlage, Eschersheimer Anlage, Friedberger Anlage, Obermainanlage, Mainkai)
- ÖPNV: S-Bahnlinien 1, 2, 3, 4, 5, 8 und 9 mit Haltestellen Hauptwache und Konstablerwache, U-Bahnlinien 1, 2 und 3 mit Haltestellen Hauptwache und Willy-Brandt-Platz, U-Bahnlinien 4, 5, 6 und 7 mit Haltestellen Konstablerwache, tlw. auch Willy-Brandt-Platz und Dom/Römer, Straßenbahnlinien 11 und 12 mit Haltestellen Römer/Paulskirche und Börneplatz, zahlreiche Buslinien im Stadt- und Regionalverkehr
- weit verzweigtes Netz von Fußgängerzonen, u. a. Große Bockenheimer Straße, Kalbächer Gasse, Steinweg, Börsenplatz/Schillerstraße, Zeil, Neue Kräme/Römerberg

Konkurrenzstandorte

- Oberzentren Darmstadt, Hanau, Offenbach a. M., Wiesbaden, Mainz
- regionale Einkaufszentren im Stadt- und Umlandbereich
- Mittelzentren der Region

Einzugsgebiet

- Stadt Frankfurt am Main mit ca. 636.750 Einwohnern und ca. 3.620,1 Mio. € Kaufkraft, übergeordnetes Einzugsgebiet mit ca. 1.341.840 Einwohnern und ca. 7.822,7 Mio. € Kaufkraft
- oberzentrale Versorgungsbedeutung für die Stadt Frankfurt am Main und die Region Rhein-Main, insbesondere Main-Taunus-Kreis, Kreis Offenbach, Stadt Offenbach am Main, Hochtaunuskreis (tlw.), Wetteraukreis (tlw.), Main-Kinzig-Kreis (tlw.), LK Groß-Gerau (tlw.)

Einzelhandelsbedeutung

- Hauptzentrum der Stadt mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung
- Innenstadt bildet den größten, zusammenhängenden Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt und der Region:
 - 1.105 Betriebe (ca. 22,6 %),
 - ca. 270.060 m² Verkaufsfläche (ca. 27,6 %),
 - ca. 1.332,8 Mio. € Umsatz (ca. 30,5 %)
- Dominanz der Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs
- starke Frequenzwirkung der 43 großflächigen Magnetbetriebe
- Leitsortimente Bekleidung/Schuhe/Sport, Unterhaltungselektronik, Bücher, Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien, Einrichtungsbedarf, Parfümeriewaren
- starke Anziehungskraft der Kleinmarkthalle, des Bauernmarktes Konstablerwache, des Schillermarktes, des Kaisermarktes und des Blumenmarktes
- intensive Wechselwirkungen Einzelhandel/Dienstleistungen/Kultur/Freizeit/Gastronomie/Verwaltung siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation
- Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt mit großstädtischem Flair
- großstädtisch geprägtes Versorgungszentrum mit hoher Bebauungsdichte, überwiegend 5 – 6-geschos-sige Bebauung, heterogene Baustuktur
- Unverwechselbarkeit/Erlebnisqualität historischer Gebäude/Bereiche (u. a. Alte Nikolaikirche, Römerberg, Dom, Paulskirche, Börse, Alte Oper, Hauptwache)
- alter Stadtkern mit hoher Nutzungsdichte/Vielfalt öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen
- stadtbild- und identitätsprägendes Mainufer als südliche Begrenzung mit hoher Freizeit- und Aufenthaltsqualität

- stadtbildprägende Silhouette der Hochhäuser des benachbarten Bankenviertels
- Dominanz der Zeil als oberzentraler Hauptgeschäftsbereich (1A-Lage) mit nahezu allen bekannten Filialisten/Kauf-/Warenhäusern und äußerst hoher Besucherfrequenz (Leitfunktion für die Innenstadt)

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- Sonderstellung der Goethestraße als „Quartier der Luxusmarken“ mit ansprechender Straßenraumgestaltung
- ausgeprägtes Gastronomieangebot der „Freißgass“ (Kalbacher Gasse) erhöht Verweildauer/Aufenthaltsqualität
- „Kulturmeile Braubachstraße“, Neue Kräme, Krönungsweg mit hoher Freizeit-/Tourismusbedeutung

Einzelhandelsfunktionen

- Leitfunktion für das Oberzentrum/gesamstädtische und regionale Versorgungsfunktionen
- gegenüber 2002 (ohne Bahnhofsviertel): Zuwachs um 161 Betriebe und ca. 5.840 m² VK
- in den letzten Jahren Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte/Zunahme von Filialketten
- Leerstandsquote von ca. 7 % (82 Objekte) zeigt vergleichsweise stabile Einzelhandelsstruktur
- deutliche Veränderungstendenzen in Rand- und Nebenlagen der Innenstadt zugunsten privater Dienstleistungsnutzungen
- starkes Attraktionsgefälle zwischen den verkehrsfreien Hauptgeschäftsstraßen und den angrenzenden Nebenlagen (ohne ansprechende Straßenraumgestaltung)
- Nahversorgungsfunktion für die Innenstadtbewohner (v. a. Lebensmittel, Drogeriewaren und andere Güter des täglichen Bedarfs)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktionen die gesamte Stadtmitte innerhalb der ehem. Wallanlagen (in Abweichung zur Untersuchung 2003: ohne Bahnhofsviertel)

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP weist den Versorgungskern City enger aus

Entwicklungsflächen

- Degussa-Gelände (Weißfrauenstraße/Neue Mainzer Straße): ca. 1.000 – 2.000 m² BGF Einzelhandel
- Goetheplatz: ca. 4.500 m² VK auf zwei Ebenen

Entwicklungsperspektiven

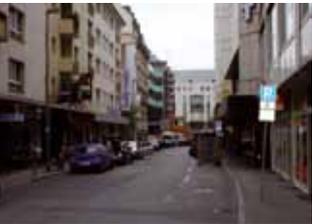
- Sicherung und Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktionen/Angebotsergänzungen/Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes/Diversifizierung der spezialisierten Angebote
- trotz bestehender Leerstände in Randlagen/Nebenlagen moderate Verkaufsflächenerweiterung/-ergänzung
- Entwicklungsimpulse/Frequenzgewinn durch Ansiedlung zusätzlicher Leitbetriebe des Einzelhandels
- Fortsetzung der (bau-)strukturellen Erneuerung
- insbesondere die projektierte Realisierung des Skyline Plaza Einkaufszentrums (ehem. UEC) mit ca. 33.000 m² Verkaufsfläche kann die Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels beeinträchtigen



„My Zeil“



Schillerstraße



Schäfergasse



Goetheplatz



Zeil mit Natursteinpflasterung

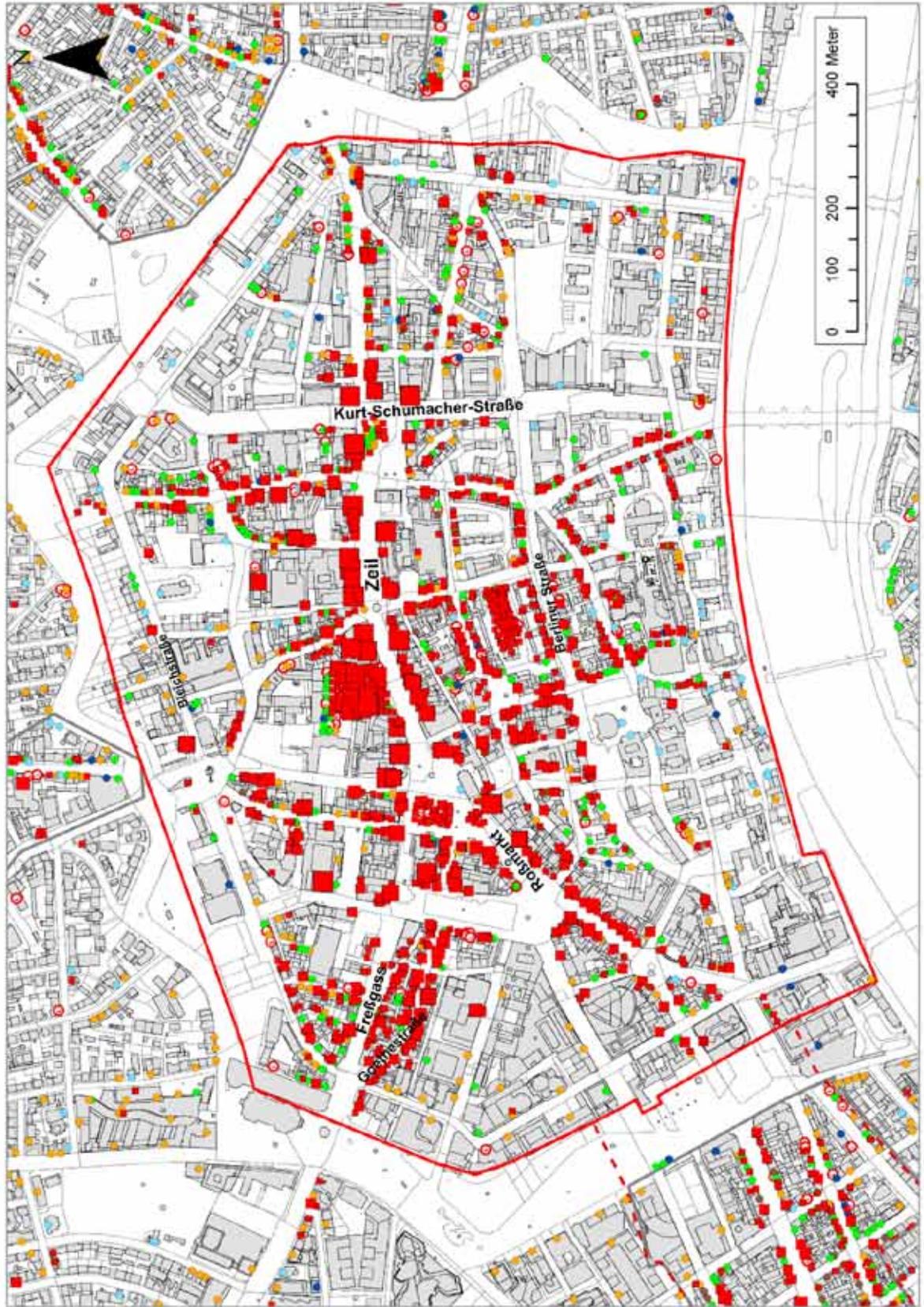
Fazit/Handlungsbedarf

- Berücksichtigung möglicher versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen größerer Einzelhandelsplanungen (u. a. Skyline Plaza, Honselldreieck, Gateway Gardens) durch Beschränkung für Dimensionierung/Branchenstruktur
- in Ergänzung zu den vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten der City bieten u. a. die „Freßgass“ und die Kaiserstraße Möglichkeiten zur Kommunikation und Freizeitgestaltung
- städtebaulich anspruchsvolles Objekt „MyZeil“ hat die Hauptgeschäftszone aufgewertet und die Angebotsvielfalt gestärkt
- Modernisierung der Zeil mit ansprechender Natursteinpflasterung und modernen Leuchten in der alleartigen Mittelachse hat die Standort- und Stadtbildqualität erheblich verbessert
- Aufwertung der Nutzungs- und Straßenraumqualität in Seitenstraßen der Zeil (Bsp. Schäfergasse)
- Erneuerung stadtbildbelastender Firmierung/Werbeanlagen (Bsp. Schillerstraße)
- Erhöhung der Verweilqualität von Stadtplätzen (Bsp. Goetheplatz) z. B. durch Gastronomie mit Außen-sitzplätzen
- Verbesserung der Stadtbild- und Aufenthaltsqualität durch Weiterführung verkehrsberuhigender Umgestaltungmaßnahmen in Nebenlagen
- Aufwertung der Cityrand- und Nebenlagen/Abbau von Leerständen und Mindernutzungen (Telefonshops, Wettbüros, Internet-Cafés, Billig-Imbisseinrichtungen, Erotik-Betriebe etc.)
- Überprüfung/Optimierung des werblichen Erscheinungsbildes in punkto Fassaden- und Werbegestaltung, Warenpräsentation vor den Geschäften, Schaufenster- und Ladenbaugestaltung



„Freßgass“

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



2. Zentraler Versorgungsbereich Bahnhofsviertel



Bahnhofsvorplatz/Kaiserstraße

Zentrenkategorie

- B-Zentrum/innerstädtisches Nebenzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Mittelpunktlage im Stadtgebiet in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt
- Bahnhofsviertel mit Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt

Verkehrsanbindung

- ca. 2 – 5 km BAB-Anschlüsse an die A 5, A 648, A 66, A 661, A 3
- Bundesstraßen 3, 8, 40, 43, 44 führen sternförmig zur Stadtmitte
- Hauptverkehrsstraßen Friederich-Ebert-Anlage/Düsseldorfer Straße/Baseler Straße, Mainzer Landstraße, Taunusanlage/Gallusanlage sowie Untermainkai schaffen gute Verkaufserreichbarkeit
- ÖPNV: Hauptbahnhof Frankfurt (ICE, IC, S-Bahn, RegionalExpress, StadtExpress, RegionalBahn, U-Bahn, zahlreiche Buslinien im Stadt- und Regionalverkehr)
- Kaiserstraße als zentrale Verbindungsachse zwischen Hauptbahnhof und City

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadt Frankfurt am Main mit ca. 636.750 Einwohnern und ca. 3.620,1 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- innerstädtisches Nebenzentrum mit ergänzender gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung
- Bahnhofsviertel weist eine heterogene Angebotsstruktur von Nischen- und Nahversorgungsangeboten auf:
 - 198 Betriebe (ca. 4,0 %),
 - ca. 15.850 m² Verkaufsfläche (ca. 1,6 %),
 - ca. 86,4 Mio. € Umsatz (ca. 1,2 %)
- Angebotsschwerpunkte im kurz- und mittelfristigen Bedarf
- keine großflächigen Magnetbetriebe, die Frequenzwirkungen übernehmen
- intensive Wechselwirkungen Einzelhandel/Dienstleistungen/Freizeit/Verkehrsknotenpunkt Bahn

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- Einkaufsnebenlage, Dienstleistungsschwerpunkt und Vergnügungsviertel
- großstädtisch geprägtes Versorgungszentrum mit hoher Bebauungsdichte, überwiegend 5 – 6-geschos-sige Bebauung, heterogene Baustruktur
- wichtige „Eingangsfunktion“ für die Innenstadt und starkes Niveaufälle in der Art der Gebäudenut-zung zwischen Kaiserstraße/Münchener Straße und dem angrenzenden Vergnügungsviertel
- bedeutender Hotelstandort
- tlw. gut erhaltene, repräsentative Altbausubstanz mit schmuckreichen Fassaden der Gründerzeit schafft unverwechselbares Stadtbild
- alleerartiger Baumbestand und Vielzahl außergastronomischer Nutzungen bietet ansprechende Aufent-haltsqualität
- in den angrenzenden Seitenstraßen führt das Rotlichtmilieu zu Einschränkungen in der Standortqualität

Einzelhandelsfunktionen

- innerstädtisches Nebenzentrum/ergänzende gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen
- gegenüber 2002 (inkl. Hauptbahnhof): Zuwachs um 12 Betriebe, aber Verlust von ca. 4.520 m² VK und ca. 4,0 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- Leerstandsquote von ca. 17 % (33 Objekte) zeigt Strukturprobleme
- starkes Attraktionsgefälle zwischen der Fußgängerzone Kaiserstraße und den angrenzenden Neben-lagen (ohne ansprechende Straßenraumgestaltung)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- zentrale Verbindungsachsen zwischen Bahnhof und Innenstadt einschl. des Hauptbahnhofs

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- übereinstimmend



Hauptbahnhof



Kaiserstraße



Münchener Straße

Entwicklungsflächen

- aufgrund der verdichteten Bebauung sind keine Reserveflächen zur Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und Ausbau der ergänzenden Versorgungsfunktionen/Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Qualifizierung des Geschäftsbesatzes in punkto Angebotsniveau, Branchenmix und -vielfalt
- Angebotsergänzungen im Rahmen von Nischenangeboten
- Fortsetzung der (bau-)strukturellen Erneuerung

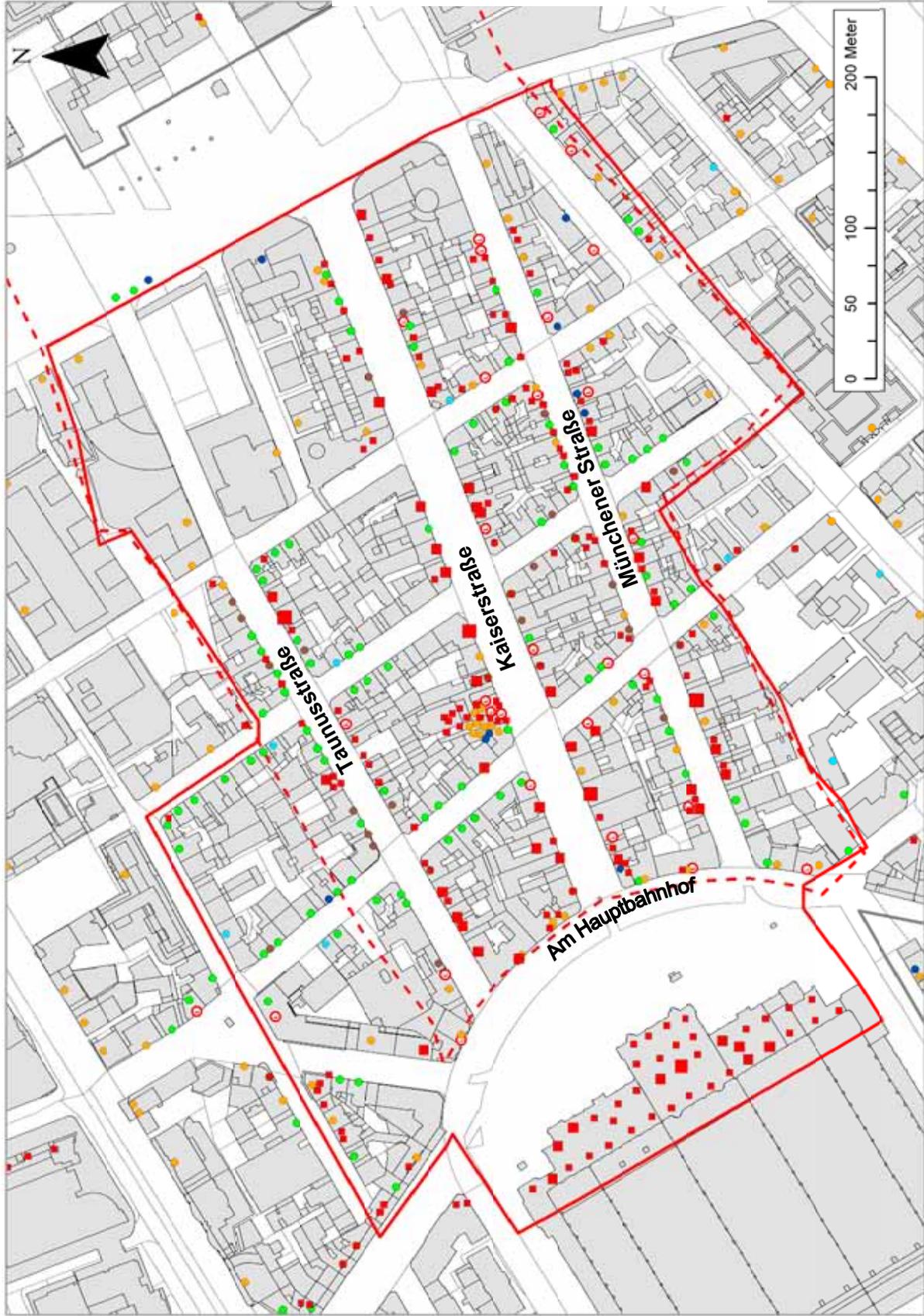
Fazit/Handlungsbedarf

- Hauptbahnhof bildet westliche Begrenzung der Frankfurter City und präsentiert bedarfsgerechte Einzelhandelsangebote für Berufspendler/Besucher in historischer Bausubstanz
- gut erhaltene Schmuckfassaden entlang der Kaiserstraße bestimmen das Straßenbild
- Außengastronomie unterstützt den Flaniercharakter der Kaiserstraße
- deutliches Attraktionsgefälle in der Gebäudequalität und dem Niveau der Gebäudenutzungen und der Straßenraumgestaltung zu den Seitenstraßen (Bsp. Münchener Straße)
- Verbesserung der Stadtbild- und Aufenthaltsqualität durch Weiterführung verkehrsberuhigender Umgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen in Nebenlagen
- Aufwertung Nebenlagen/Abbau von Leerständen und Mindernutzungen (Telefonshops, Wettbüros, Internet-Cafés, Billig-Imbisseinrichtungen, Erotik-Betriebe etc.)
- Überprüfung/Optimierung des werblichen Erscheinungsbildes in punkto Fassaden- und Werbegestaltung, Warenpräsentation vor den Geschäften, Schaufenster- und Ladenbaugestaltung



Außengastronomie Kaiserstraße

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Bahnhofsviertel



3. Zentraler Versorgungsbereich Berger Straße

Zentrenkategorie

- B-Zentrum/Ortsbezirkszentrum (Bornheim)

Lage im Stadtgebiet

- zentraler Versorgungsbereich schließt ca. 300 m nordöstlich an die Frankfurter Innenstadt in Höhe der Friedberger Anlage an
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Berger Straße zwischen Von-Bethmann-Park im Südwesten und Freihofstraße/Falltorstraße im Nordosten auf einer Länge von ca. 2 km
- historisch gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit unterschiedlich geprägten Teilbereichen, deren Grenzen durch die Verkehrsadern Höhenstraße/Habsburgerallee und Saalburgstraße markiert werden

Verkehrsanbindung

- Kfz-Anbindung im Wesentlichen über den Anlagenring Friedberger Anlage, Höhenstraße/Habsburgerallee (B 3) und Saalburgstraße (B 8/40), Wittelsbacherallee, Im Prüfling/Seckbacher Landstraße (L 3002)
- ÖPNV: Anbindung an die U 4 mit den Haltestellen Merianplatz, Höhenstraße und Bornheim-Mitte sowie an die Straßenbahnlinie 12 mit der Haltestelle Bornheim-Mitte/diverse Buslinien
- tlw. verkehrsberuhigter Bereich/verkehrsfreie Plätze (Merianplatz, Bereich Uhrtürmchen)
- entlang der Berger Straße tlw. straßenflankierendes Parken (gebührenpflichtig) in Längs-/Schrägaufstellung
- unbefriedigendes Parkplatzangebot

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Hessen-Center

Einzugsgebiet

- Stadtteile Nordend-West/-Ost, Ostend, Bornheim mit ca. 101.300 Einwohnern und ca. 568,2 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus den östlich angrenzenden Stadtteilen

Einzelhandelsbedeutung

- Ortsbezirkszentrum mit stadtteilübergreifender Bedeutung (mittelzentrale Funktion)
- abgesehen von den Einkaufszentren Nordwestzentrum und Hessen-Center zweitgrößter, städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort der Gesamtstadt:
 - 284 Betriebe (ca. 5,8 %),
 - ca. 29.430 m² Verkaufsfläche (ca. 3,0 %),
 - ca. 162,1 Mio. € Umsatz (ca. 3,7 %)
- Dominanz der Angebote des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Bekleidung und Elektrowaren
- Frequenzwirkung der fünf großflächigen Magnetbetriebe (im Verhältnis zur Größe des Versorgungszentrums geringe Ausprägung des großflächigen Einzelhandels)
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich Vielzahl kleinstrukturierter Anbieter und wenige größere SB-Betriebe
- hohe Anziehungskraft des Wochenmarktes am Uhrtürmchen
- intensive Wechselwirkungen Einzelhandel/Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie
- Dreiteilung des zentralen Versorgungsbereichs mit einzelhandelsbezogener Dominanz des mittleren Abschnitts zwischen Höhenstraße/Habsburgerallee und Saalburgstraße, stärkere Dienstleistungs-/Gastronomieprägung der südwestlichen und nordöstlichen Bereiche des Versorgungszentrums

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt mit starker Ausstrahlungskraft
- geschlossene, 4 – 5-geschossige Bebauung
- tlw. alleeartiger Baumbesatz
- Funktionssperren Höhenstraße/Habsburgerallee, Saalburgstraße, unattraktive Fußgängertunnel-Anlagen
- schwierige Pkw-Verkehrerschließung der Bandstruktur (Einbahnstraßenregelung)
- Unverwechselbarkeit/Erlebnisqualität aufgrund des attraktiven Branchenmixes und einer hohen Gastronomievielfalt



Bornheim/mittlerer Abschnitt der Berger Straße

- eingeschränkte fußläufige Erlebbarkeit des Versorgungszentrums infolge der weiten Ausdehnung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes
- geringe Aufenthaltsqualität in Teilen der Berger Straße aufgrund des starken Kfz-Verkehrs
- tlw. überaltete Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- nur kleine autofreie Erlebnisbereiche/Plätze
- unzureichende Qualität der öffentlichen Räume in punkto Pflasterung, Beleuchtung, Ruhezonen, Pflegezustand der Pflanzbeete etc.

Einzelhandelsfunktionen

- übergeordnete Versorgungsfunktionen für das östliche Stadtgebiet
- gegenüber 2003: Verlust von 13 Betrieben, ca. 1.940 m² Verkaufsfläche, Zuwachs um ca. 5,2 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte/Zunahme von Filialketten und Mindernutzungen, insbesondere in Randlagen
- niedrige Leerstandsquote von ca. 6 % (17 Objekte)
- deutliche Erosionstendenzen in Nebenlagen mit dem Trend einer stärkeren Dienstleistungsorientierung

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- nahezu die gesamte Länge der Berger Straße aufgrund der verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur (ungeachtet der maßstabsprengenden Längenausdehnung des Versorgungszentrums)

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP begrenzt Versorgungskern enger

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar
- mindergenutzte Flächen aktivierbar (u. a. Opel, Gaumer)

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Qualifizierung des Geschäftsbesatzes in punkto Angebotsniveau, Branchenmix und -vielfalt
- Ergänzung der Nahversorgung durch einen weiteren Lebensmittel-SB-Markt (ca. 1.000 m² VK)
- Angebotsergänzungen v. a. in den Sortimenten Blumen, Bücher, Bekleidung („bekannte Namen“), Schuhe, Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien, Optik, Uhren/Schmuck
- trotz bestehender Leerstände moderate Verkaufsflächenerweiterung und größere Ladeneinheiten, um moderne und leistungsfähige Betriebe anzusiedeln
- Realisierung des geplanten Einkaufszentrums am Honseldreieck kann Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs schwächen



Spielhalle Berger Straße



Straßenraumgestaltung Berger Straße

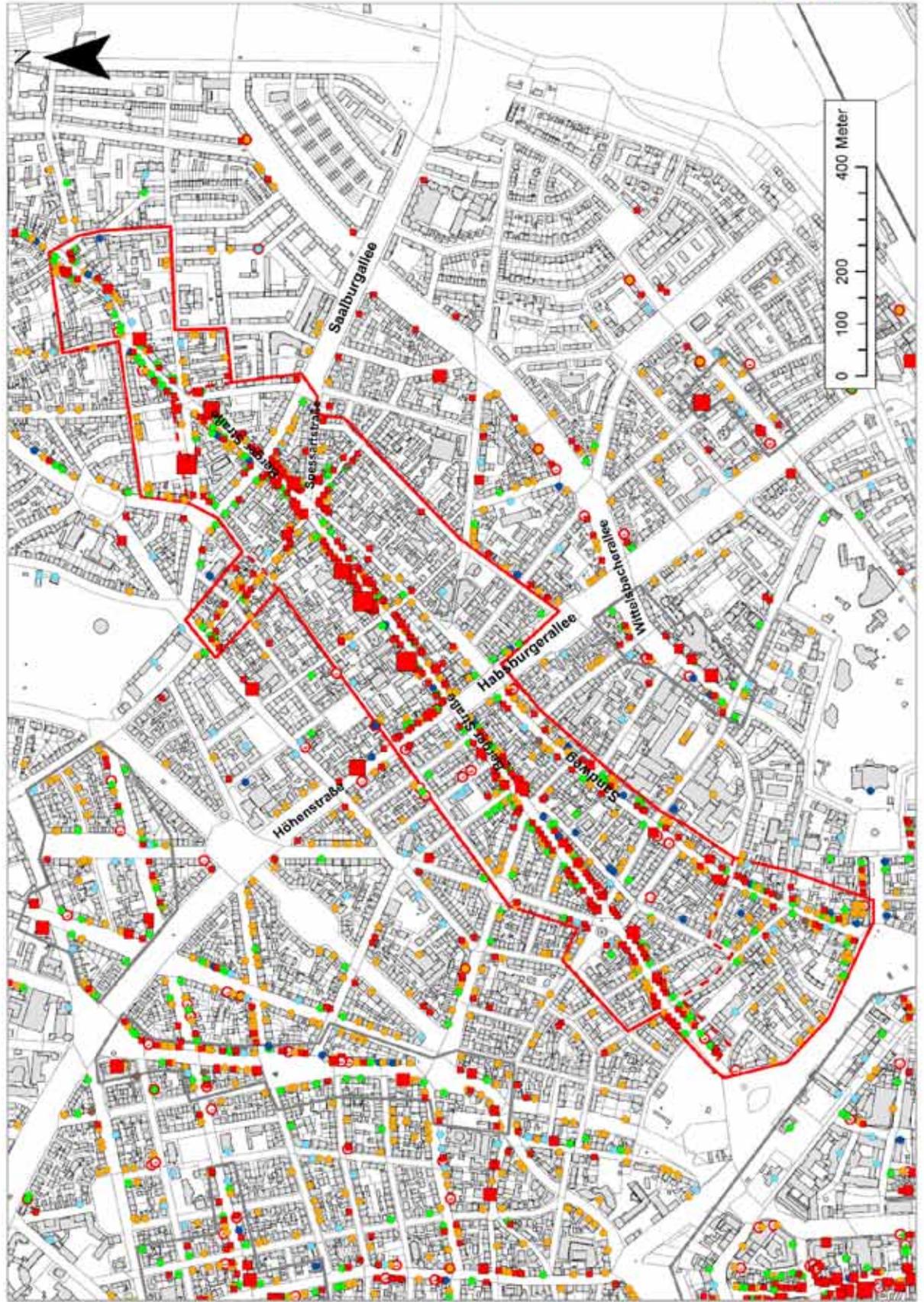


Fassade Berger Straße

Fazit / Handlungsbedarf

- Entwicklungsimpulse/Frequenzgewinn durch zusätzliche Ansiedlung mittelgroßer/großflächiger Betriebe
- Standort-Qualitätsprogramm zur Aufwertung des Versorgungszentrums im Hinblick auf die Gestaltung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, der Außenwerbung, der Ladenbaugestaltung
- Beschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen/Wettbüros (Bsp. Berger Straße)
- Aufwertung der Straßenraumgestaltung/Erneuerung der Pflasterung (Bsp. Berger Straße)
- Verbesserung des werblichen Erscheinungsbildes (Ladenfront/Warenpräsentation/Fassade) (Bsp. Berger Straße)
- schrittweise Erneuerung des öffentlichen Raumes durch attraktive Ausbauelemente
- Überprüfung der Verkehrsnetzstruktur im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Verlagerung des motorisierten Verkehrs aus der Berger Straße durch Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten
- Marketingkonzept zur Profilierung des Versorgungszentrums als anspruchsvollen und erlebnisreichen Geschäfts- und Freizeitschwerpunkt

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Berger Straße



4. Zentraler Versorgungsbereich Leipziger Straße



Bockenheim/südöstlicher Abschnitt der Leipziger Straße

Zentrenkategorie

- B-Zentrum/Ortsbezirkszentrum (Bockenheim)

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 1,7 km nordwestlich der Innenstadt an der Grenze der Stadtteile Westend-Süd und Bockenheim
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Leipziger Straße mit Ausläufern in westlicher Richtung entlang der Adalbertstraße bis in Höhe der Einmündung Schloßstraße; Längenausdehnung zwischen der Einmündung Gremppstraße im Nordwesten und der Bockenheimer Warte im Südosten von ca. 900 m
- stadtgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit dominierender Bedeutung der Hauptgeschäftszone Leipziger Straße

Verkehrsanbindung

- großräumige Verkehrsbindung über die Schloßstraße im Westen und die Senkenberganlage/Zeppeinallee (B 8) im Osten mit Anbindung an die A 66 über die Anschlussstelle „Ffm.-Miquelallee“; als Querverbindung übernimmt die Adalbertstraße wichtige Erschließungsfunktionen für das Versorgungszentrum
- ÖPNV: U-Bahnanschluss (U 4, 6 und 7) und Straßenbahnanschluss (Linie 16) über den Haltepunkt Bockenheimer Warte (tlw. auch Leipziger Straße), Buslinie 36 mit Haltestellen an der Adalbertstraße und Gräfstraße
- das Versorgungszentrum verfügt über eine Tempo 30 km/h-Zone
- Einbahnstraße in Nord-West-Richtung führt zu starker Ballung des Besucher-/Kundenverkehrs im südöstlichen Abschnitt der Leipziger Straße
- insbesondere die Adalbertstraße wird durch eine hohe Verkehrs-/Emissionsbelastung in ihrer Standort- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt
- die Parkmöglichkeiten beschränken sich auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Leipziger Straße (Parkscheinautomat € 2,00/Std.); in den Seitenstraßen tlw. Anwohnerparken; die Ladengalerie „Bockenheimer Warte“ verfügt über ein integriertes Parkhaus
- problematische Parkplatzsuche für ortsunkundige Besucher im Bereich der Leipziger Straße

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteile Bockenheim, Westend, Hausen mit ca. 62.300 Einwohnern und ca. 351,1 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch stadtbezirksüberschreitenden Besucher- und Kundenverkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit stadtbezirksbezogener Bedeutung im Rahmen einer umfassenden Waren- und Dienstleistungsversorgung
- großes, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 152 Betriebe (ca. 3,1 %),
 - ca. 16.950 m² Verkaufsfläche (ca. 1,7 %),
 - ca. 75,1 Mio. € Umsatz (ca. 1,7 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren die Lebensmitteldiscountmärkte der Filialketten Aldi, Penny, Plus und der Lebensmittelsupermarkt Rewe als Magnetbetriebe; im Nicht-Lebensmittelbereich übernimmt das Woolworth Kaufhaus und ein dm Drogeriefachmarkt Frequenzbringerfunktionen
- im Lebensmittelbereich vielfältige Angebotsstruktur kleinflächiger Spezialisten und Anbieter biologischer Lebensmittel (Basic, Alnatura)
- hohe Anziehungskraft des Wochenmarktes an der Bockenheimer Warte
- Standortverbund erzeugt starke Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen
- Kunden durch die östlich benachbarten Einrichtungen der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität (Umzug

bis zum Jahre 2015 abgeschlossen)

- aufgrund des verdichteten Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes und attraktiver städtebaulicher Rahmenbedingungen hohe Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums
- starke Durchmischung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes mit gastronomischen Nutzungen erhöht die Verweildauer/Aufenthaltsqualität
- die kulturelle Einrichtung des „Bockenheimer Depot“ (städtische Bühnen) führt auch auswärtige Besucher in das Ortsbezirkszentrum, die Einkäufe im Geschäfts- und Dienstleistungszentrum auslösen

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- traditionsreicher Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtbezirks mit hoher Nutzungsvielfalt und unverwechselbarem Stadtbild
- kompakte, straßenflankierende Wohn-/Geschäftshausbebauung mit überwiegend geschlossener 4 – 6-geschossiger Bebauung, tlw. schmuckreiche Fassaden des ausgehenden 19. Jh.
- Leitfunktion der Hauptgeschäftszone Leipziger Straße als 1A-Lage des Versorgungszentrums
- in den Seitenstraßen deutliches Attraktionsgefälle in punkto Einzelhandelsbesatz, Nutzungsintensität, Besucherfrequenz
- in Randlagen des Versorgungszentrums deutlicher höherer Anteil von Dienstleistungsnutzungen/Minder-nutzungen
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- trotz einer insgesamt zufriedenstellenden Stadtbildqualität weist der öffentliche Raum einige Mängel auf, z. B. überalterte Pflanzkübel, schadhafte Kopfstein-Pflasterung der Fahrbahn etc.
- der Platz um die Bockenheimer Warte besitzt hohe Identifikationswirkung als Treffpunkt (Außengastronomie) und Wochenmarkt-Standort (Donnerstag 08:00 – 18:00 Uhr)
- deutliches Attraktionsgefälle zwischen der Leipziger Straße und den Seitenstraßen (ohne verkehrsberuhigende Straßenelemente)
- im Bereich der Leipziger Straße bilden platzartige Erweiterungen in Höhe Rohmerstraße, Markgrafens-trasse, Marburger Straße, Basaltstraße Aufenthaltsflächen mit Verweilqualität
- Umnutzung des Uni-Campus Bockenheim durch Büro-, Wohn- und Einzelhandelsnutzungen geplant

Einzelhandelsfunktionen

- weitreichende Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk (mittelzentrale Versorgungsbedeutung)
- flächenbereinigt gegenüber Abgrenzung 2003: Verlust von 8 Betrieben, ca. 1.850 m² Verkaufsfläche und ca. 5,1 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Verlust von Fachgeschäften/Zunahme von Dienstleistungen
- stabile Einzelhandelsstruktur, vergleichsweise geringe Leerstandsquote von ca. 7 % (10 Objekte)
- tlw. hochspezialisierte Angebote, z. B. Confiserie, polnische/schlesische Spezialitäten, Fisch, Wohn-design und internationale Spezialitätenrestaurants

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Leipziger Straße einschließlich der unmittelbar angrenzenden Quartiere

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- im Westen weist der FNP eine engere Abgrenzung des Versorgungskerns aus, im Osten soll der zentrale Versorgungsbereich bis zur Zeppelinallee/Senckenberganlage ausgedehnt werden

Entwicklungsflächen

- Leipziger Straße (ehem. Kaufhof): Einkaufszentrum mit ca. 4.200 m² VK (Elektrofachmarkt, Lebensmittel-SB-Markt, Drogeriemarkt, Handwerkerfachmarkt) z. Z. im Bau
- Bockenheimer Warte/Depot: ca. 15.000 m² BGF für Einzelhandel geplant; die Schwerpunktsetzung kann je nach Branchenstruktur die Leipziger Straße in ihrer Einzelhandelsfunktion schwächen

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Ansiedlung eines größeren Lebensmittel-SB-Marktes (Entwicklungsfläche ca. 2.000 m²) im Versorgungszentrum



Markgrafenstraße



Leipziger Straße

- Ergänzungsbedarf bei Gesundheit, Körperpflege, Blumen, zoologischem Bedarf, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik und Raumausstattung
- Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung durch Einzelhandel/Gastronomie (ca. 2.000 m² BGF) am Standort Rebstockpark in Ergänzung zum Versorgungszentrum

Fazit/Handlungsbedarf

- platzartige Erweiterung an der Markgrafenstraße bietet Ruhezone mit Verweilqualität
- Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur im Bereich Clemensstraße schafft Ansatzpunkte für eine stärkere Einbeziehung rückwärtiger Bereiche in die Geschäftsentwicklung
- Mischung von Einzelhandels- und Gastronomieangeboten erzeugt in den Sommermonaten südliches Flair (Bsp. Leipziger Straße)
- dem zu beobachtenden Trend zu Mindernutzungen sollte seitens der Grundstückseigentümer bei der Auswahl der Mieter entgegengewirkt werden (Bsp. Leipziger Straße)
- tlw. ist eine deutliche Überalterung in der architektonischen/werblichen Gestaltung der Fachgeschäfte festzustellen, so dass Investitionen der Betreiber in eine zeitgemäße Ladenbaugestaltung zu empfehlen sind (Bsp. Leipziger Straße)



Minderung Leipziger Straße

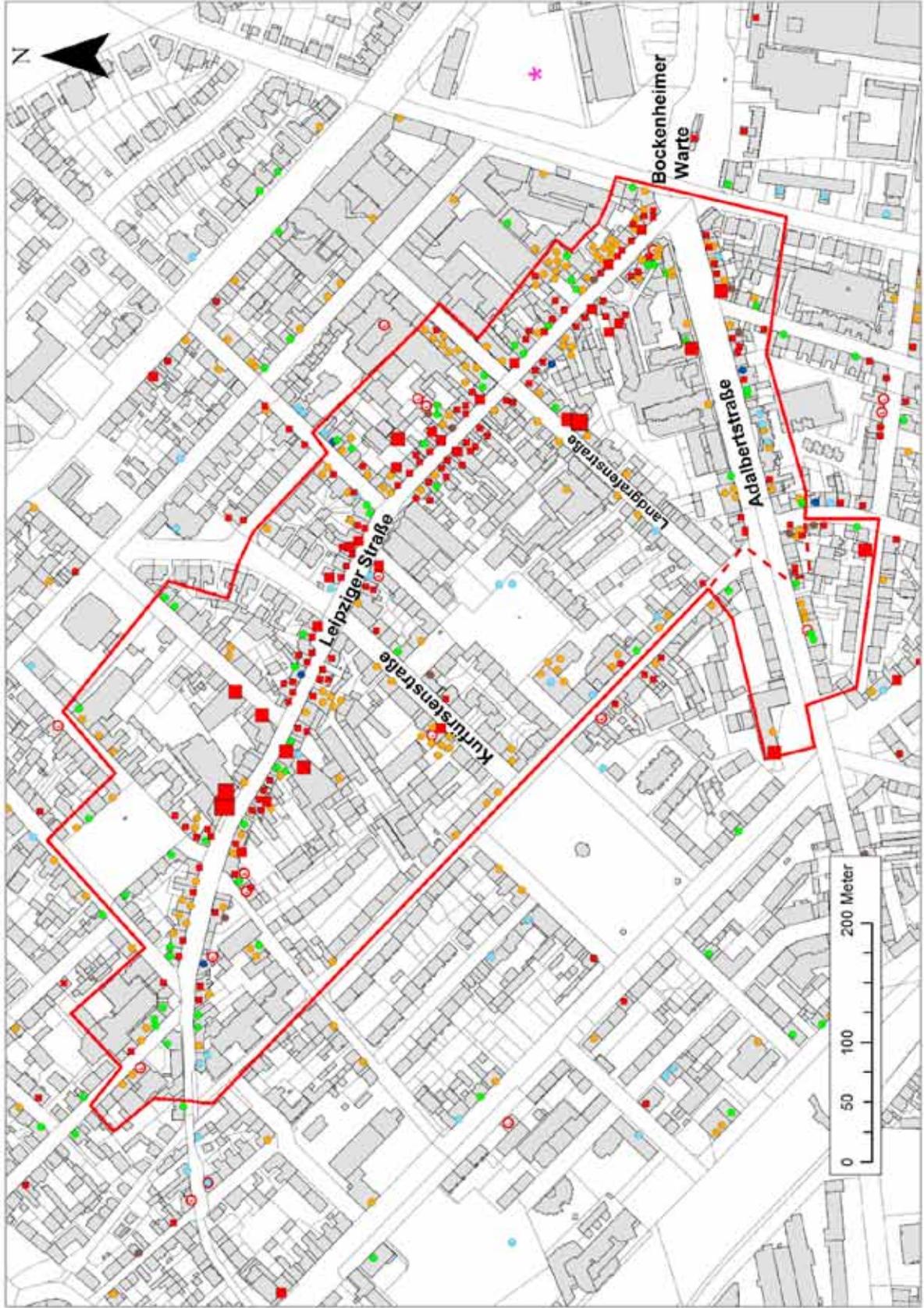


Überalterung Ladenbaugestaltung



Clemensstraße

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Leipziger Straße



5. Zentraler Versorgungsbereich Schweizer Straße



Sachsenhausen/Schweizer Straße mit alleinartigem Baumbestand

Zentrenkategorie

- B-Zentrum/Ortsbezirkszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 450 m südlich der Innenstadt im nördlichen Bereich des Stadtteils Sachsenhausen
- exponierte Lage des Ortsbezirkszentrums am südlichen Mainufer (Museumsmeile)
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Schweizer Straße mit Ausläufern in westlicher Richtung bis in Höhe Holbeinstraße; Nord-Süd-Ausdehnung zwischen Städelstraße/Metzlerstraße im Norden und Hedderichstraße im Süden von ca. 750 m
- stadtgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit dominierender Bedeutung der Hauptgeschäftszone Schweizer Straße

Verkehrsanbindung

- großräumige Verkehrsanbindung über die den Main flankierende Achse Schaumainkai (B 43), die Kennedy-Allee (B 44) in südwestlicher Richtung und die Schweizer Straße/Mörfelder Landstraße in südlicher Richtung
- ÖPNV: Bahnanschluss über den Haltepunkt „Ffm.-Süd“ (Südbahnhof) mit den Linien S 3, S 4, S 5, S 6 und den Zuglinien 50, 55, 64, der U-Bahnlinien 1, 2, 3 mit den Haltepunkten Schweizer Platz und Südbahnhof, die Straßenbahnlinien 15, 16 und 19 mit Haltestelle an der Schweizer Straße und die Straßenbahnlinie 14 mit Haltestelle am Südbahnhof
- das Versorgungszentrum verfügt über keine Kfz-freie Zone/keine verkehrsberuhigte Zone
- insbesondere die Schweizer Straße wird durch die hohe Verkehrs-/Emissionsbelastung in ihrer Standort- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt
- die Parkmöglichkeiten beschränken sich im Wesentlichen auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Parkscheinautomat € 1,00/30 min.); in den Seitenstraßen tlw. Anwohnerparken
- problematische Parkplatzsuche für ortsunkundige Besucher

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteile Sachsenhausen-Nord, -Süd, Oberrad, Niederrad mit ca. 86.200 Einwohnern und ca. 504,0 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch stadtbezirksüberschreitenden Besucher- und Kundenverkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit stadtbezirksbezogener Bedeutung im Rahmen einer umfassenden Waren- und Dienstleistungsversorgung
- großes, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 115 Betriebe (ca. 2,3 %),
 - ca. 9.910 m² Verkaufsfläche (ca. 1,0 %),
 - ca. 46,4 Mio. € Umsatz (ca. 1,1 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren zwei nicht großflächige Anbieter (Rewe/Alnatura) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ein großflächiger Rewe Lebensmittelvollsortimenter an der Textorstraße außerhalb des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums als Magnetbetriebe
- Woolworth Kaufhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer in einer Mittelpunktlage
- wichtige Ergänzung des Lebensmittelangebotes durch Wochenmarkt am Südbahnhof (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)
- Standortverbund erzeugt starke Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/Schulen / sonstige öffentliche Einrichtungen
- aufgrund des verdichteten Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes und attraktiver städtebaulicher Rahmenbedingungen der größtenteils sanierten Altbausubstanz hohe Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums
- starke Durchmischung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes mit gastronomischen Nutzungen erhöht die Verweildauer/Aufenthaltsqualität

- die kulturellen Einrichtungen der nahegelegenen Museumsmeile führen auch auswärtige Besucher in das Ortsbezirkszentrum, so dass Streuumsätze mit Besuchern/Touristen erzielt werden

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- traditionsreicher Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtbezirks mit hoher Nutzungsvielfalt und unverwechselbarem Flair
- Schweizer Straße fungiert als Boulevard mit Alleecharakter
- kompakte, straßenflankierende Wohn-/Geschäftshausbebauung mit überwiegend 4 – 5 Geschossen/schmuckreiche Fassaden der Gebäude des ausgehenden 19. Jh.
- Leitfunktion der Hauptgeschäftszone Schweizer Straße als 1A-Lage des Versorgungszentrums
- in den Seitenstraßen deutliches Attraktionsgefälle in punkto Einzelhandelsbesatz, Nutzungsintensität, Besucherfrequenz
- in Randlagen Tendenz zu Dienstleistungsnutzungen/Mindernutzungen
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Gestaltung des öffentlichen Raums weist Mängel auf, u. a. überalterte Pflanzkübel, unattraktive Pflastermaterialien der Bürgersteige, fehlende anspruchsvolle Straßenleuchten

Einzelhandelsfunktionen

- weitreichende Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk (mittelzentrale Versorgungsfunktionen)
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Zuwachs um 6 Betriebe, ca. 120 m² Verkaufsfläche und ca. 5,1 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren stabiler Besatz von Fachgeschäften und Dienstleistungen
- stabile Einzelhandelsstruktur, geringe Leerstandsquote von ca. 4 % (5 Objekte)
- tlw. hochspezialisierte Fachgeschäfte, z. B. Kunst, Antiquitäten, Mode, Bücher, Feinkost/Wein und internationale Restaurants

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Schweizer Straße einschl. der unmittelbar angrenzenden Quartiere

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- da keine größeren unbebauten Flächen vorhanden sind, kann eine Ergänzung des Geschäftsbesatzes nur durch Umnutzung/Nachverdichtung erreicht werden

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, weitere Diversifizierung des Angebotes
- Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (ca. 2.000 m² Verkaufsfläche)
- Ergänzung/Ausbau des Geschäftsbesatzes im Gebäudebestand
- Angebotsergänzungen, v. a. spezialisierte Lebensmittel, Drogeriewaren, Blumen, Bücher, Spielwaren, Bekleidung/Boutiquen, Geschenkartikel, Raumausstattung, Kunst(gewerbe), Optik, Uhren/Schmuck
- Berücksichtigung möglicher versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen am Standort Henninger Turm (abhängig von Dimensionierung und Sortimenten)



Altbausubstanz



Außergastronomie



erneuerungsbedürftige
Möblierung



unbefriedigendes
Erscheinungsbild

Fazit/Handlungsbedarf

- hohe architektonische Qualität der Altbausubstanz, u. a. im Bereich Schaumainkai, schafft unverwechselbare städtebauliche Identität des Versorgungszentrums
- anspruchsvolle Gastronomie/Außergastronomie erhöht die Verweildauer der Besucher und schafft Erlebnisqualität für das Versorgungszentrum (Bsp. Schweizer Straße)
- unbefriedigendes werbliches Erscheinungsbild eines Dienstleisters sollte durch eine zurückhaltendere Form der Werbegestaltung verbessert werden (Bsp. Schweizer Straße)
- im öffentlichen Raum der Schweizer Straße fällt auf, dass die „Möblierung“ unzureichend gepflegt und erneuerungsbedürftig ist
- die um den Schweizer Platz gruppierten Verkaufsstände für Obst/Gemüse sind baulich überaltert / wirken improvisiert und sollten durch ansprechend gestaltete, moderne Verkaufspavillons ersetzt werden
- ungeachtet des insgesamt attraktiven Stadt- und Straßenbildes der Schweizer Straße sind Verbesserungen im werblichen Erscheinungsbild einzelner Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in punkto Firmierung, Ladenfrontgestaltung, Schaufenstergestaltung und Ladenbau zu empfehlen

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Schweizer Straße



Einzelhandel

- unter 100 m² VK
- 100 bis 399 m² VK
- 400 bis 799 m² VK
- 800 bis 1.499 m² VK
- über 1.500 m² VK

Komplementärnutzungen

- Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotellerie
- Kulturelle Einrichtungen / Freizeiteinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen
- Spielhallen / Wettbüros

Leerstand

- zentraler Versorgungs-
bereich
- ⋯ Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentralkonzept 2003

Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M
 Quelle: GMA-Darstellung 2009
 (Stand: 01/09)

6. Zentraler Versorgungsbereich Nordwestzentrum



Blick von der Fußgängerbrücke Erich-Ollenhauer-Ring auf das Nordwestzentrum (Stadtteil Heddernheim)

Zentrenkategorie

- B-Zentrum/Ortsbezirkszentrum

Lage im Stadtgebiet

- das als „Reißbrettplanung“ realisierte Einkaufszentrum befindet sich ca. 5 km nordwestlich der Innenstadt im Siedlungsbereich Heddernheim-West
- das Versorgungszentrum liegt ca. 1 km südöstlich der Versorgungszentren Niederursel und Thomas-Mann-Straße sowie ca. 800 m westlich des Nahversorgungszentrums Hedderheimer Landstraße
- umfangreich ausgestatteter Versorgungsschwerpunkt mit Geschäfts-, Dienstleistungs-, Hotel-, Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen
- Einkaufszentrum wurde unlängst durch einen zweiten Bauabschnitt wesentlich erweitert

Verkehrsanbindung

- Kfz-Anbindung im Wesentlichen über die Rosa-Luxemburg-Straße (L 3004), Dillenburger Straße, Bernadottestraße und den Straßenzug In der Römerstadt
- Ringerschließung über den umgebenden Erich-Ollenhauer-Ring
- ÖPNV: Anbindung an die U 1 mit dem integrierten Haltepunkt Nordwestzentrum, Buslinien 26, 29, 67, 71, 872
- städtebaulich integrierte Tiefgarage mit 3.500 Stellplätzen (€ 1,00/90 Minuten)
- städtebaulich integrierter, Kfz-freier Platzbereich und überdachte Mall

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, regionale Einkaufszentren, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteile Heddernheim, Praunheim, Niederursel, Hausen, Ginnheim, Eschersheim mit ca. 82.700 Einwohnern und ca. 470,5 Mio. € Kaufkraft
- zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus den angrenzenden Stadtteilen und westlichen Umlandgemeinden

Einzelhandelsbedeutung

- Ortsbezirkszentrum mit Ausrichtung auf eine umfassende Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen
- großer, städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort des Stadtbezirks:
 - 95 Betriebe (ca. 1,9 %),
 - ca. 63.690 m² Verkaufsfläche (ca. 6,5 %),
 - ca. 229,9 Mio. € Umsatz (ca. 5,3 %)
- Mischung von Einzelhandelsangeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- als Magnetbetriebe des Einzelhandels fungieren insbesondere Toom, Galeria Kaufhof, P & C, Media Markt, H & M, C & A, Karstadt Sport, Toys`R`Us
- starke Wechselwirkungen Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- Ergänzung der Einzelhandelsversorgung durch öffentliche und freizeitbezogene Einrichtungen u. a. Bürgeramt Nordwest, Stadtbücherei, Kindergarten, Jugendhaus, Sozialrathaus, Sporthalle, Hotel, Titus-Thermen etc.

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- hohe Aufenthaltsqualität des Einkaufszentrums durch witterungsgeschützte Mall/Events/Ausstellungen
- aufgrund des „introvertierten“ Bbauungskonzeptes korrespondiert das Zentrum nicht mit angrenzenden Einzelhandels-/Dienstleistungsnutzungen

Einzelhandelsfunktionen

- Einkaufszentrum (geschlossenes Zentrum) mit hoher Angebotsvielfalt/Nutzungsintensität
- aufgrund der Mischung großflächiger, mittelgroßer und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe bietet das Einkaufszentrum mit dem neugeschaffenen Mode-Boulevard eine innenstadähnliche Angebotsstruktur leistungsfähiger Betriebe
- die witterungsgeschützte Mall verfügt über Gastronomie und Ruheazonen
- aufgrund der Nutzungsmischung sowie des guten Bau- und Pflegezustandes entwickelt das Zentrum eine hohe Anziehungskraft
- die großzügig dimensionierten Parkmöglichkeiten der Tiefgarage schaffen günstige Rahmenbedin-

- gungen für den motorisierten Kundenverkehr
- weitreichende Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk und angrenzende Bereiche
- seit 2002 Zunahme um 6 Betriebe, ca. 14.280 m² Verkaufsfläche und ca. 1,0 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen); Ergänzungen insbesondere im großflächigen Einzelhandel (u. a. Kauf- und Warenhäuser)
- stabile Einzelhandelsstruktur, keine Leerstände

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- infolge der kompakten Baustruktur umfasst der zentrale Versorgungsbereich alle dem Einkaufszentrum zugeordneten Versorgungseinrichtungen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- Erweiterung des Einkaufszentrums erscheint nur durch Nutzungsänderungen bestehender Gebäude möglich

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Angebotsergänzung im spezialisierten Lebensmittelsortiment (u. a. Metzger, Fisch), bei Schreibwaren und Optik
- in einem überschaubaren Entwicklungszeitraum ist kein flächenbezogener Erweiterungsbedarf gegeben

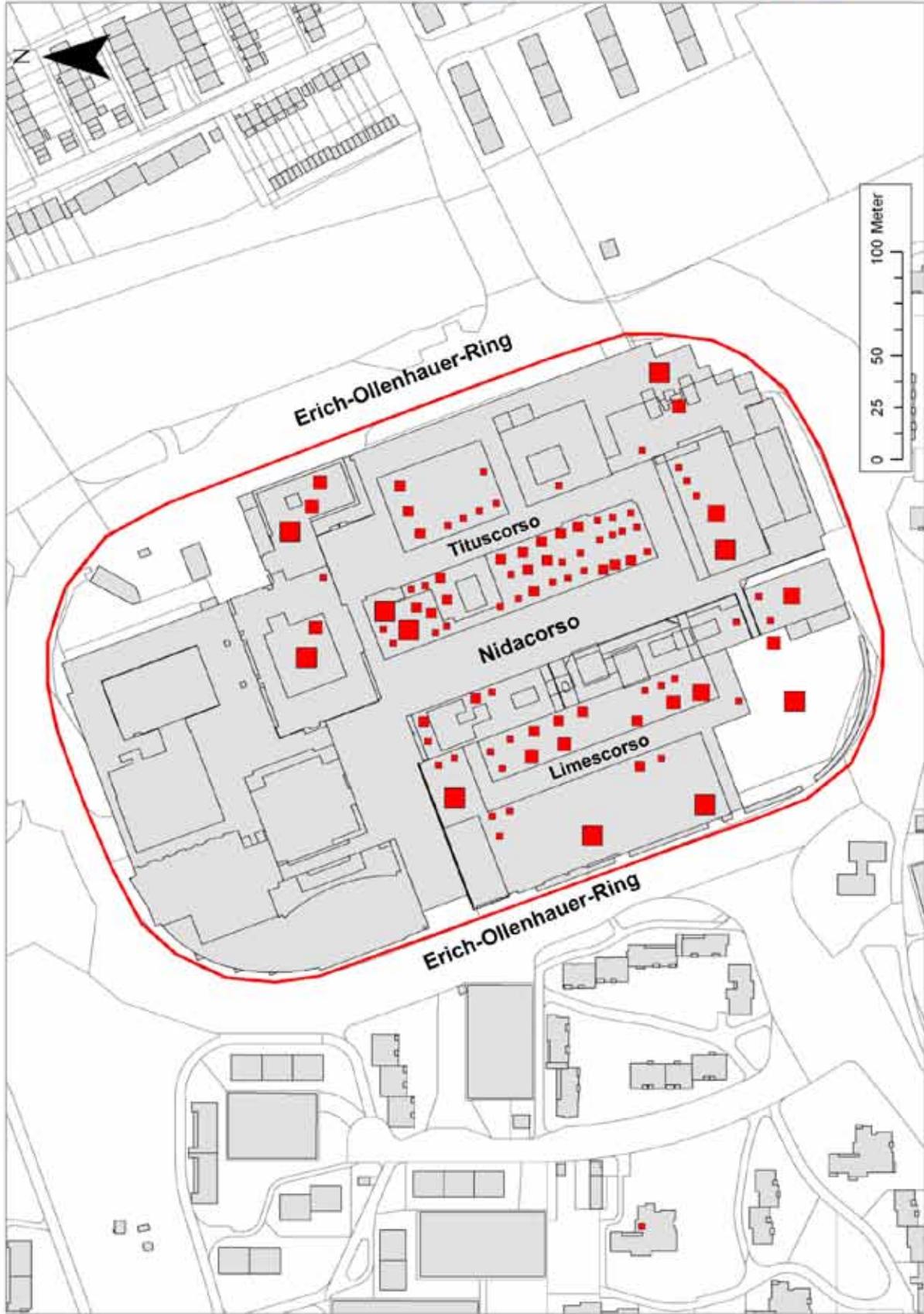
Fazit/Handlungsbedarf

- aufgrund der Erweiterung des Nordwestzentrums stehen großzügig dimensionierte Aufenthalts- und Aktionsflächen zur Verfügung, die zur Erhöhung der Aufenthaltsdauer beitragen



erweitertes Nordwestzentrum

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Nordwestzentrum



- Einzelhandel**
- unter 100 m² VK
 - 100 bis 399 m² VK
 - 400 bis 799 m² VK
 - 800 bis 1.499 m² VK
 - über 1.500 m² VK
- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistungen
 - Gastronomie / Hotellerie
 - Kulturelle Einrichtungen / Freizeiteinrichtungen
 - öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen
 - Spielhallen / Wettbüros
- ┘ Leerstand
- zentraler Versorgungs-
bereich
- ▭ Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003

Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M.
Quelle: GMA-Darstellung 2009
(Stand: 01/09)

7. Zentraler Versorgungsbereich Höchst

Zentrenkategorie

- B-Zentrum/Ortsbezirkszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 8,5 km westlich der Frankfurter Innenstadt in einer Mittelpunktlage des Stadtbezirks
- exponierte Lage des Ortsbezirkszentrums am nördlichen Mainufer, flankiert von der Höchster Altstadt
- konzentrische Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes in einem Umkreis von ca. 500 m
- stadtgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit dominierender Bedeutung der Hauptgeschäftszone Königsteiner Straße

Verkehrsanbindung

- Innenstadt-Erschließungsring Leunastraße/Bolongarostraße/Ludwig-Scriba-Straße/Dalbergstraße ermöglicht zentrumsnahe Kfz-Erschließung
- ÖPNV: S-Bahn-Anschluss über den Haltepunkt „Ffm. Höchst“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Versorgungszentrums, Straßenbahnanbindung im Bereich Zuckschwerdtstraße und Bolongaropalast, Anbindung an die Buslinien 51, 54, 55, 58, 807 über mehrere Bushaltestellen im Bereich des Zentrums
- die Fußgängerzone Königsteiner Straße wird ergänzt durch verkehrsberuhigte Altstadtgassen mit unverwechselbarem Stadtbild/hohere Aufenthaltsqualität
- div. größere Parkieranlagen, u. a. Höchster Markt, Parkhaus Bauhofstraße, sowie Stellplätze im Straßenraum
- schwierige Verkehrsorientierung für ortsunkundige Besucher aufgrund des Einbahnstraßensystems

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Main-Taunus-Einkaufszentrum, Stadtteilzentrum Unterliederbach

Einzugsgebiet

- Stadtbezirk Höchst mit ca. 120.700 Einwohnern und ca. 681,0 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus den westlichen Umlandgemeinden

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt mit stadtbezirksbezogener Bedeutung im Rahmen einer umfassenden Waren- und Dienstleistungsversorgung
- großes, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 141 Betriebe (ca. 2,9 %),
 - ca. 12.640 m² Verkaufsfläche (ca. 1,3 %),
 - ca. 50,7 Mio. € Umsatz (ca. 1,2 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich nur kleinflächige Anbieter, ergänzt durch die Markthalle/den Wochenmarkt am Höchster Marktplatz
- Standortverbund führt zu starken Synergien Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen
- geringe Frequenzwirkung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (zum Zeitpunkt der Untersuchung wurde an der Königsteiner Straße, ehem. Hertie-Areal, ein neues innerstädtisches Geschäftszentrum gebaut)
- hohe Nutzungsintensität des Geschäftsbesatzes in den Bereichen Königsteiner Straße, Dalbergstraße und Bolongarostraße
- starker Gastronomiebesatz der Altstadt prägt die touristische Bedeutung/die Freizeitqualität des Ortsbezirkszentrums

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- traditionsreicher Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtbezirks mit hoher Nutzungsvielfalt und unverwechselbarem Stadtbild
- vergleichsweise kompakte Bebauung mit 2 – 5 Geschossen/heterogene Baustruktur unterschiedlicher Bauepochen
- Prägung der städtebaulichen Identität durch das Altstadtquartier mit einer Vielzahl denkmalgeschützter, sanierter Mauerwerks- und Fachwerkgebäude
- Leitfunktion der Fußgängerzone Königsteiner Straße als 1A-Lage des Geschäftszentrums
- in den Seitenstraße der Hauptgeschäftszone deutliches Attraktionsgefälle in punkto Angebotsniveau,



Bornheim/mittlerer Abschnitt der Berger Straße

- Nutzungsintensität und Besucherfrequenz
- in Nebenlagen deutliche Tendenz zu Leerständen/Mindernutzungen
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Umgestaltung/Sanierung der Bahnunterführung Königsteiner Straße/Anlage des Kreisverkehrs haben deutliche Standortaufwertung bewirkt

Einzelhandelsfunktionen

- weitreichende Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk (mittelzentrale Versorgungsbedeutung)
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Zuwachs um 7 Betriebe bei Verlust von ca. 2.510 m² Verkaufsfläche und ca. 7,8 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren deutlich reduzierter Anteil der Fachgeschäfte/Zunahme von Mindernutzungen
- leicht erhöhte Leerstandsquote von ca. 11 % (16 Objekte)
- Neubauprojekt auf dem ehem. Hertie-Areal lässt Impulse zur Weiterentwicklung der Geschäftsstruktur erwarten (geplant sind u. a. C & A, Tengelmann, dm Drogeriemarkt)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums der Innenstadt einschließlich des Altstadtquartiers

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- da keine weiteren größeren Freiflächen in der Höchster Innenstadt bestehen, kann eine Ergänzung des Geschäftsbesatzes nur durch Umnutzung/Nachverdichtung erreicht werden

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ansiedlung von größeren bzw. großflächigen Betrieben zur Ergänzung des Betriebsgrößenmixes und zur Verbesserung der Ausstrahlungskraft des Zentrums
- Angebotsergänzungen insbesondere bei Büchern, Schreib- und Spielwaren und Bekleidung, Schuhe, Sport sowie im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ca. 1.500 m² zusätzliche Verkaufsfläche)
- die projektierte Erweiterung des Main-Taunus-Einkaufszentrums um 12.000 m² Verkaufsfläche wird die Entwicklungschancen des Ortsbezirkszentrums einschränken



Fassade Königsteiner Straße



aggressive Werbeträger



Mindernutzungen

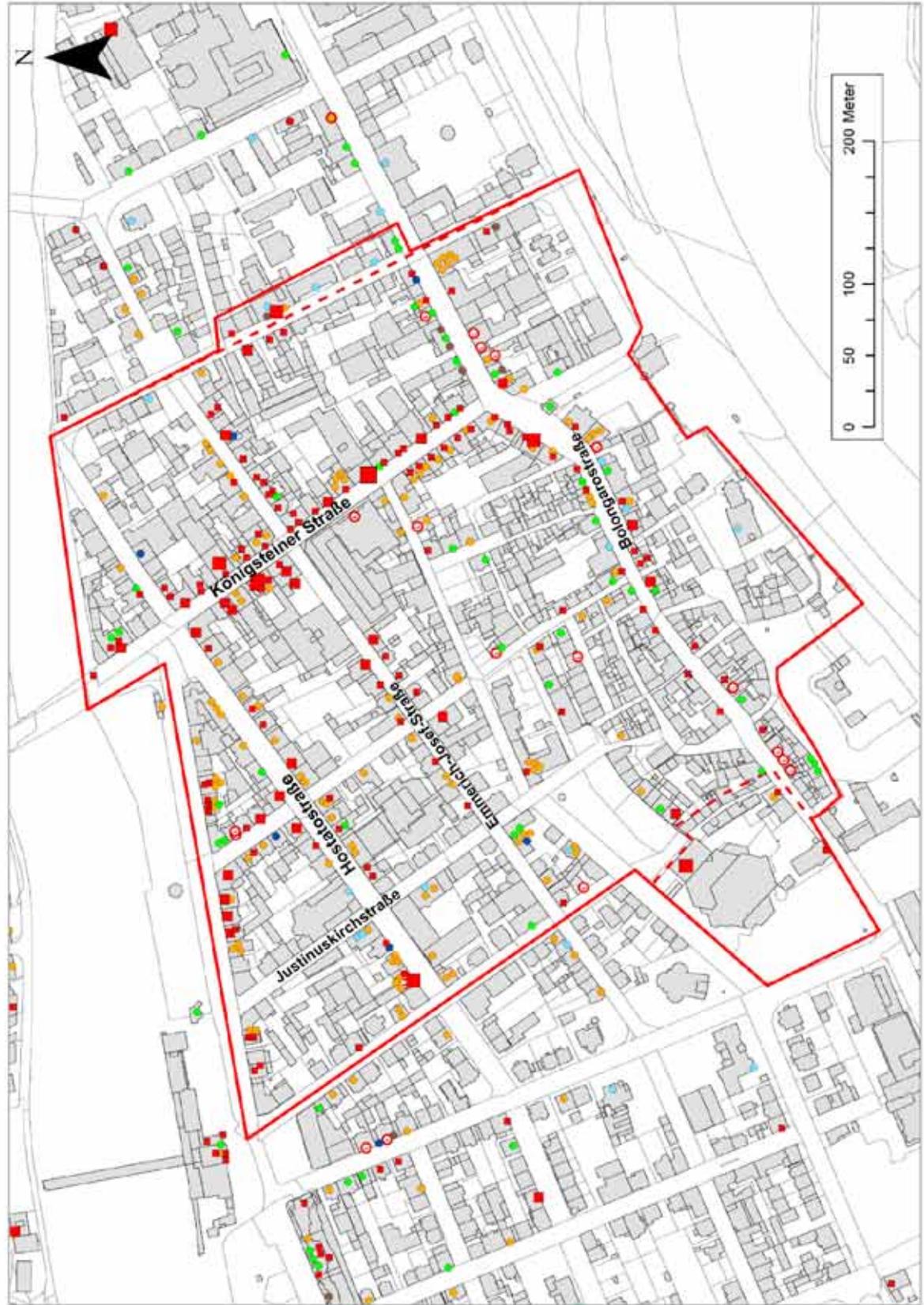
Fazit/Handlungsbedarf

- positives Beispiel für die Neugestaltung einer innenstadtnahen Ruhezone im Bereich der Bahnunterführung Königsteiner Straße
- insbesondere bei historischen Schmuckfassaden an der Königsteiner Straße stören großformatige, farblich aggressive Werbeträger/Firmenschriftzüge/Vordachblenden, so dass privatwirtschaftliche Initiativen zur Aufwertung des Stadtbildes erforderlich sind
- dem zu beobachtenden Trend einer Zunahme von Mindernutzungen sollte in Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer entgegengewirkt werden, um die Anziehungskraft der Höchster Innenstadt zu verbessern (Bsp. Königsteiner Straße)
- privatwirtschaftliches Engagement ist auch erforderlich, um gravierende Gestaltungsmängel bei einer Reihe von innerstädtischen Geschäftshäusern zu beseitigen (Bsp. Königsteiner Straße)



Neugestaltung Ruhezone

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Höchst



Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M.
Quelle: GMA-Darstellung 2009
(Stand: 01/09)

8. Zentraler Versorgungsbereich Grüneburgweg



Grüneburgweg/Leerbachstraße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 600 m nördlich der Innenstadt an der westlichen Grenze des Stadtteils Nordend-West zum Stadtteil Westend-Nord
- axiale Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes beidseits des Grüneburgwegs zwischen Unterlindau im Westen und Eschersheimer Landstraße im Osten in einer Längenausdehnung von ca. 650 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit Ansatz einer Querachse in Höhe der Einmündung Reuterweg

Verkehrsanbindung

- in Nord-Süd-Richtung Anbindung über Reuterweg und Eschersheimer Landstraße (K 810), in West-Ost-Richtung übernimmt der Grüneburgweg wichtige Erschließungsfunktionen des Stadtteils
- ÖPNV: Anbindung an die U-Bahnlinien U2, U3 mit der Haltestelle Grüneburgweg und die Buslinien 36, 75 mit der Haltestelle Unterlindau/Kronberger Straße sowie die Buslinie n2 mit einer Haltestelle am Reuterweg
- am Reuterweg eingeschränktes Parkplatzangebot auf Seitenstreifen (gebührenfrei), in Seitenstraßen Anwohnerparken; am Grüneburgweg Stellplätze auf Seitenstreifen (Parkscheinautomat € 0,50/Std.)

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Stadtteilzentrum Oeder Weg, Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße

Einzugsgebiet

- Stadtteile Westend-Nord und -Süd mit ca. 24.200 Einwohnern und ca. 139,4 Mio. € Kaufkraft
- Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen der erweiterten Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 45 Betriebe (ca. 0,9 %),
 - ca. 3.840 m² Verkaufsfläche (ca. 0,4 %),
 - ca. 21,6 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- als Einzelhandelsmagneten fungieren im kurzfristigen Bedarfssektor ein Rewe Lebensmittelsupermarkt, ein Penny Lebensmitteldiscountmarkt und ein dm Drogeriemarkt
- Standortverbund führt zu Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen
- vielfältige Angebotsstruktur mit tlw. hoher Spezialisierung, z. B. Wein, Wohnaccessoires, Klaviere, Bio-Lebensmittel, Kunst, Oberbekleidung, Restaurants
- Synergieeffekte durch benachbarte Johann-Wolfgang-Goethe-Universität/Hochschule für Musik und Darstellende Kunst

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich
- verdichtete, straßenflankierende Bebauung mit überwiegend 3 – 5 Geschossen, unterschiedliche Bau-epochen des 19. und 20. Jh.
- Bürohochhaus Grüneburgweg mit Funktion einer städtebaulichen Dominante (15 Geschosse)
- hohe Verkehrs-/Emissionsbelastung im Bereich des Reuterwegs
- angemessene Straßenraumgestaltung der Hauptgeschäftszone Reuterweg mit separatem Radweg (Westseite), Bäumen, Pflanzbeeten, modernen Straßenleuchten
- hohe Standortattraktivität aufgrund eines vielfältigen Angebotsmixes Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- städtebauliche Raumbildung durch platzartige Erweiterung des Einmündungsbereichs Grüneburgweg/Reuterweg und der Ruhezone „Simon-Bolivar-Anlage“
- keine verkehrsberuhigenden Ausbauelemente/kein Tempolimit

Einzelhandelsfunktionen

- Versorgungsfunktionen für die Stadteilbevölkerung
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 2 Betrieben, Zuwachs um ca. 230 m² Verkaufsfläche und ca. 3,8 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren stabiler Einzelhandelsbesatz
- geringe Leerstandsquote von ca. 4 % (2 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP weist im Osten erweiterte Abgrenzung des Versorgungskerns (Eschersheimer Landstraße) auf

Entwicklungsflächen

- aufgrund der verdichteten Bebauung sind keine Reserveflächen zur Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Angebotsergänzungen des Einzelhandels, u. a. Obst und Gemüse, Käse, ausländische Spezialitäten, Spielwaren, Bekleidung/Boutiquen, Schuhe, Lederwaren, Geschenkartikel
- ggf. Nachverdichtung durch Zusammenlegung benachbarter Ladenflächen für größere Einzelhandelsanbieter

Fazit/Handlungsbedarf

- platzartige Ausweitung im Einmündungsbereich Grüneburgweg/Reuterweg mit Verweilqualität
- positive Wirkung der modernen Leuchten auf die Stadtbildqualität (Bsp. Grüneburgweg)
- verbesserungsbedürftige Gestaltung eines Pflanzbeetes am Grüneburgweg



Moderne Leuchten



Grüneburgweg



Grüneburgweg/Reuterweg

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Grüneburgweg



9. Zentraler Versorgungsbereich Oeder Weg

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 100 m nördlich der Frankfurter Innenstadt in Höhe des Eschersheimer Tors, im südlichen Bereich des Stadtteils Nordend-West
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes auf den Oeder Weg zwischen Fürstenberger Straße im Norden und Eschersheimer Anlage im Süden mit einer Längenausdehnung von ca. 750 m; Geschäftsnebenlage im südlichen Abschnitt der Eschersheimer Landstraße (östliche Straßenseite)
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich inmitten eines älteren Wohnsiedlungsbereichs

Verkehrsanbindung

- übergeordnete Verkehrsanbindung über die Eschersheimer Landstraße (K 810) und die Eckenheimer Landstraße (L 3003) in Nord-Süd-Richtung sowie die Eschersheimer Anlage als Teil des nördlichen Innenstadt-Erschließungsrings in West-Ost-Richtung
- ÖPNV: Anbindung an die U-Bahnlinien U1, U2, U3 mit dem Haltepunkt Eschersheimer Tor und die Buslinie 36 mit Haltestellen am Oeder Weg
- eingeschränkte Erreichbarkeit durch Einbahnstraßenlösung im südlichen Abschnitt des Oeder Wegs
- eingeschränktes Parkplatzangebot auf Seitenstreifen des Oeder Wegs (im südlichen Abschnitt Parkscheinautomaten, € 0,50/Std.), ansonsten Anwohnerparken 7:00 – 10:00/16:00 – 22:00 Uhr

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Nordend-West mit ca. 26.600 Einwohnern und ca. 1.53,4 Mio. € Kaufkraft
- Kaufkraftzuflüsse durch stadteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit Stadtteilbedeutung im Rahmen einer erweiterten Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 69 Betriebe (ca. 1,4 %),
 - ca. 4.810 m² Verkaufsfläche (ca. 0,5 %),
 - ca. 20,8 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- als Magnetbetriebe des Einzelhandels fungieren ein Rewe Lebensmittelsupermarkt und ein dm Drogeriemarkt
- Standortverbund erzeugt starke Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- verdichteter Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz erzeugt im Zusammenwirken mit vielfältiger Gastronomie hohe Ausstrahlungskraft
- das im Bereich Eschersheimer Tor ansässige „Metropolis“-Kino bietet auch außerhalb der Geschäftszeiten Besuchsanreize

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- traditionsreicher Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtteils mit individueller Angebotsstruktur
- kompakte, straßenflankierende Wohn-/Geschäftshausbebauung mit überwiegend 4 – 5 Geschossen/heterogene Baustruktur, tlw. schmuckreiche Fassaden des ausgehenden 19. Jh.
- im südlichen Abschnitt der Eschersheimer Landstraße, an der Funkenhofstraße und am Bornwiesenweg ergänzender Geschäftsbesatz mit deutlich geringerer Besatzdichte
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- keine verkehrsberuhigenden Gestaltungselemente, lediglich Tempo 30 km/h-Regelung, tlw. Querungshilfen mit Zebrastreifen (tlw. Aufpflasterungen in Einmündungsbereichen)
- weite Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang des Oeder Wegs erschwert fußläufige Erlebbarkeit



Nordend/südlicher Eingangsbereich Oeder Weg/Eschersheimer Anlage

- Gestaltung des öffentlichen Raums weist Mängel auf, u. a. überalterte/ungepflegte Pflanztröge, unattraktive Pflastermaterialien der Bürgersteige, fehlende anspruchsvolle Straßenleuchten
- in Teilbereichen positives Stadtbild durch Altbaumbestand
- in Höhe der Einmündung Oberweg bietet platzartige Ausweitung mit Außengastronomie Verweilqualität

Einzelhandelsfunktionen

ausgeprägte Versorgungsfunktionen für den Stadtteil

bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 10 Betrieben, ca. 1.050 m² Verkaufsfläche und ca. 0,5 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)

- in den letzten Jahren Verlust von Fachgeschäften/Zunahme von Dienstleistungen
- vergleichsweise geringe Leerstandsquote von ca. 10 % (7 Objekte)
- tlw. hochspezialisierte Angebote, z. B. Klaviere, Fischspezialitäten, Feinkost, Wohnaccessoires, Antiquariat etc.
- starke Durchmischung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes mit gastronomischen Nutzungen erhöht die Verweildauer/Aufenthaltsqualität

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang des Oeder Wegs einschließlich des südöstlichen Bereichs der Eschersheimer Landstraße

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- da keine größeren unbebauten Flächen vorhanden sind, kann eine Ergänzung des Geschäftsbesatzes nur durch Umnutzung/Nachverdichtung erreicht werden

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, weitere Diversifizierung des Einzelhandelsangebotes
- Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ergänzungen u. a. bei spezialisierten Lebensmitteln (Käse, Obst und Gemüse, Metzger), zoologischen Artikeln, Büchern, Spielwaren, Bekleidung/Boutiquen, Kunst(gewerbe)/Galerien

Fazit/Handlungsbedarf

- positive Wirkung des Altbaumbestandes auf die Wohn- und Standortqualität im Bereich Fürstenberger Straße
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger durch aufgepflasterten Überweg (Bsp. Oeder Weg)
- unbefriedigender Pflegezustand/störende Werbeanlage sollte Anlass für privatwirtschaftliche Investitionen geben (Bsp. Oeder Weg)
- zur Verbesserung der Stadtbildqualität sind Investitionen zur Verbesserung der „Straßenmöblierung“ erforderlich (Bsp. Oeder Weg)



Fürstenberger Straße



„Straßenmöblierung“

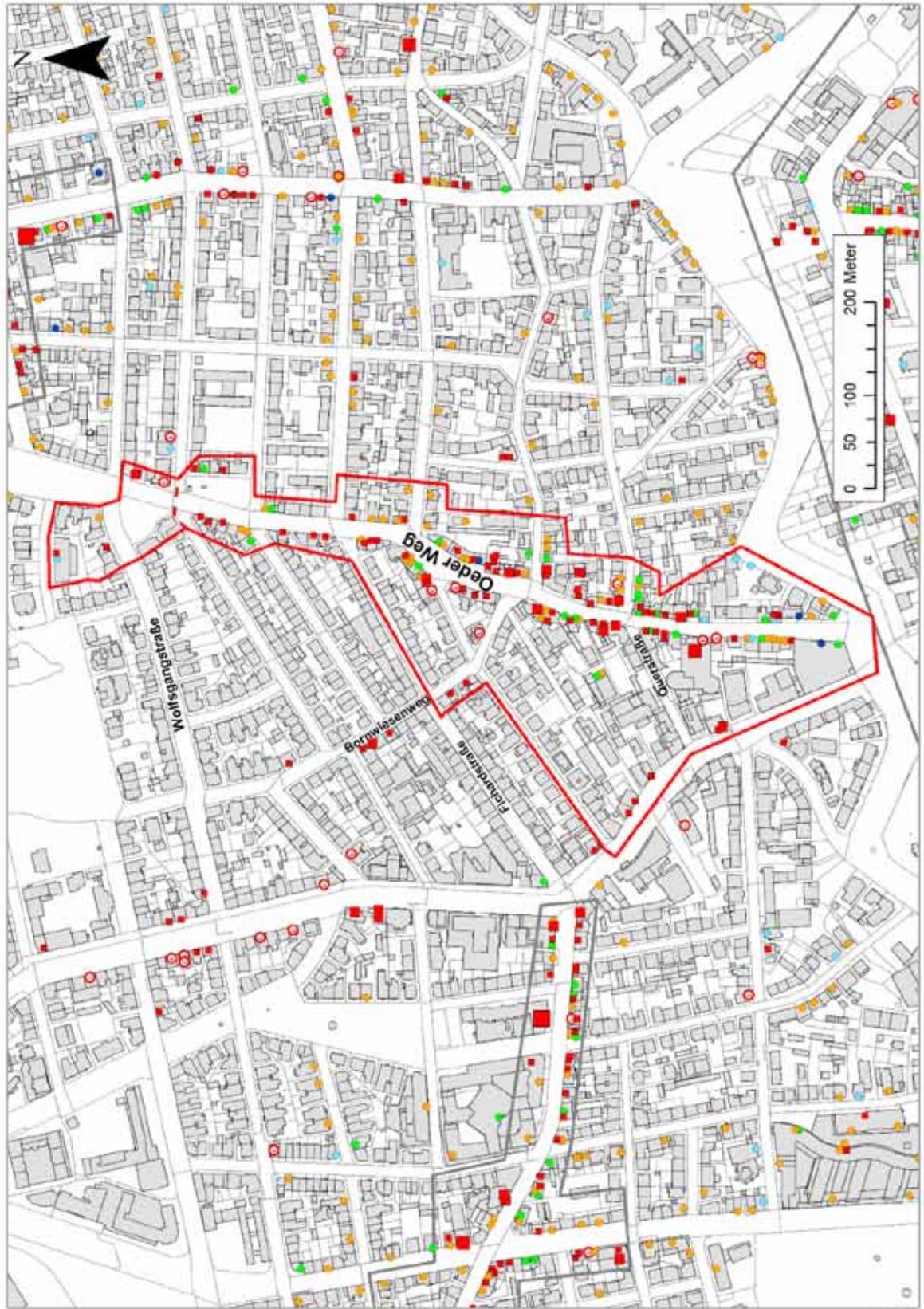


störende Werbeanlagen



Oeder Weg

Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Oeder Weg



10. Zentraler Versorgungsbereich Glauburgstraße/ Eckenheimer Landstraße



Nordend/Eckenheimer
Landstraße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 700 m nördlich der Innenstadt in einer Mittelpunktlage des Stadtteils Nordend-West; westlich benachbart ist das Stadtteilzentrum Oeder Weg, östlich liegt das Stadtteilzentrum Friedberger Landstraße
- straßenachsenbezogene Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Umfeld des Einzugsbereichs Glauburgstraße/Eckenheimer Landstraße in einem Umkreis von ca. 400 m
- Geschäfts- und Dienstleistungsbereich befindet sich in einem geschichtlich gewachsenen Stadtteil

Verkehrsanbindung

- übergeordnete Verkehrsfunktionen übernimmt die Nord-Süd-Achse der Eckenheimer Landstraße mit Anbindung an den Innenstadt-Anlagenring im Süden und die Nibelungenallee im Norden mit Anbindung an die A 66; in West-Ost-Richtung fungiert das Straßenpaar Holzhausenstraße/Nordendstraße als wichtige Verbindung zu den benachbarten Stadtteilen
- ÖPNV: Im Bereich der Eckenheimer Landstraße Anschluss an die U-Bahnlinie U5 mit dem Haltepunkt Glauburgstraße; ein Anschluss an die Straßenbahnlinie 12 ist mit der Endhaltestelle an der Glauburgstraße vorhanden; die nächst benachbarte Buslinie 36 verläuft über den Oeder Weg
- Stellplätze im öffentlichen Straßenraum befinden sich an der Glauburgstraße, tlw. in Längs- und Schrägaufstellung (Anwohnerparken 07:00 – 10:00 Uhr/16:00 – 22:00 Uhr); in der Nähe der Eckenheimer Landstraße Besucherstellplätze (Parkscheinautomat € 0,50/Std.)

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Ortsbezirkszentrum Berger Straße, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Nordend-West mit ca. 26.600 Einwohnern und ca. 1.53,4 Mio. € Kaufkraft
- insbesondere im Bereich Eckenheimer Landstraße Streuumsätze mit Kunden aus angrenzenden Stadtteilen

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit Stadtteilbedeutung im Rahmen der erweiterten Grundversorgung
- kleinerer, städtebaulich integrierter Geschäfts- und Dienstleistungsbereich:
 - 37 Betriebe (ca. 0,8 %),
 - ca. 3.640 m² Verkaufsfläche (ca. 0,4 %),
 - ca. 23,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- überwiegend Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt und ein Tengelmann Lebensmittelsupermarkt als Magnetbetriebe; im Wettbewerb hierzu steht ein Rewe Lebensmittelsupermarkt des Stadtteilzentrums Friedberger Landstraße am Standort Nibelungenplatz
- Standortverbund führt zu Synergien zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- Nutzungsmischung Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- vergleichsweise starke Ausprägung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
- straßenflankierende Wohnbebauung des ausgehenden 19. und des 20. Jh. unterschiedlicher Bauepochen mit 4 – 6 Geschossen
- funktionsfähige Verkehrserschließung über die Eckenheimer Landstraße/Glauburgstraße
- eingeschränktes Angebot von Besucher-Stellplätzen an der Glauburgstraße/Eckenheimer Landstraße
- geringe Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums infolge des fehlenden städtebaulichen Mittelpunktes/der geringen Standortqualität
- keine verkehrsberuhigenden Ausbauelemente im Straßenraum/kein Tempolimit; hohe Verkehrs-/Emissionsbelastung im Bereich Eckenheimer Landstraße
- keine Ruhe-/Aufenthaltszone
- positive Wirkung des alleeartigen Baumbestandes an der Eckenheimer Landstraße auf das Stadtbild

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen erweiterte Grundversorgung für die Bevölkerung im östlichen Bereich des Stadtteils Nordend-West
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 9 Betrieben, ca. 2.060 m² Verkaufsfläche und ca. 13,6 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- hohe Leerstandsquote von ca. 16 % (6 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums stehen keine unbebauten Flächen für eine Angebotsergänzung zur Verfügung

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Ergänzungspotenzial bei spezialisierten Lebensmitteln (Feinkost, ausländische Spezialitäten, Fisch, Käse, Obst und Gemüse), Schreibwaren, Bekleidung/Boutiquen, Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien/Raumausstattung
- Ausbau des Geschäftsbesatzes grundsätzlich in gegenseitiger Ergänzung zu den benachbarten Stadtteilzentren Oeder Weg und Friedberger Landstraße

Fazit/Handlungsbedarf

- deutliche Aufwertung des Straßenbildes durch umgestaltete Bürgersteigflächen in Einmündungsbereichen der Glauburgstraße
- tlw. hohe Spezialisierung des Einzelhandelsangebotes mit Nischenfunktion (Bsp. Eckenheimer Landstraße)

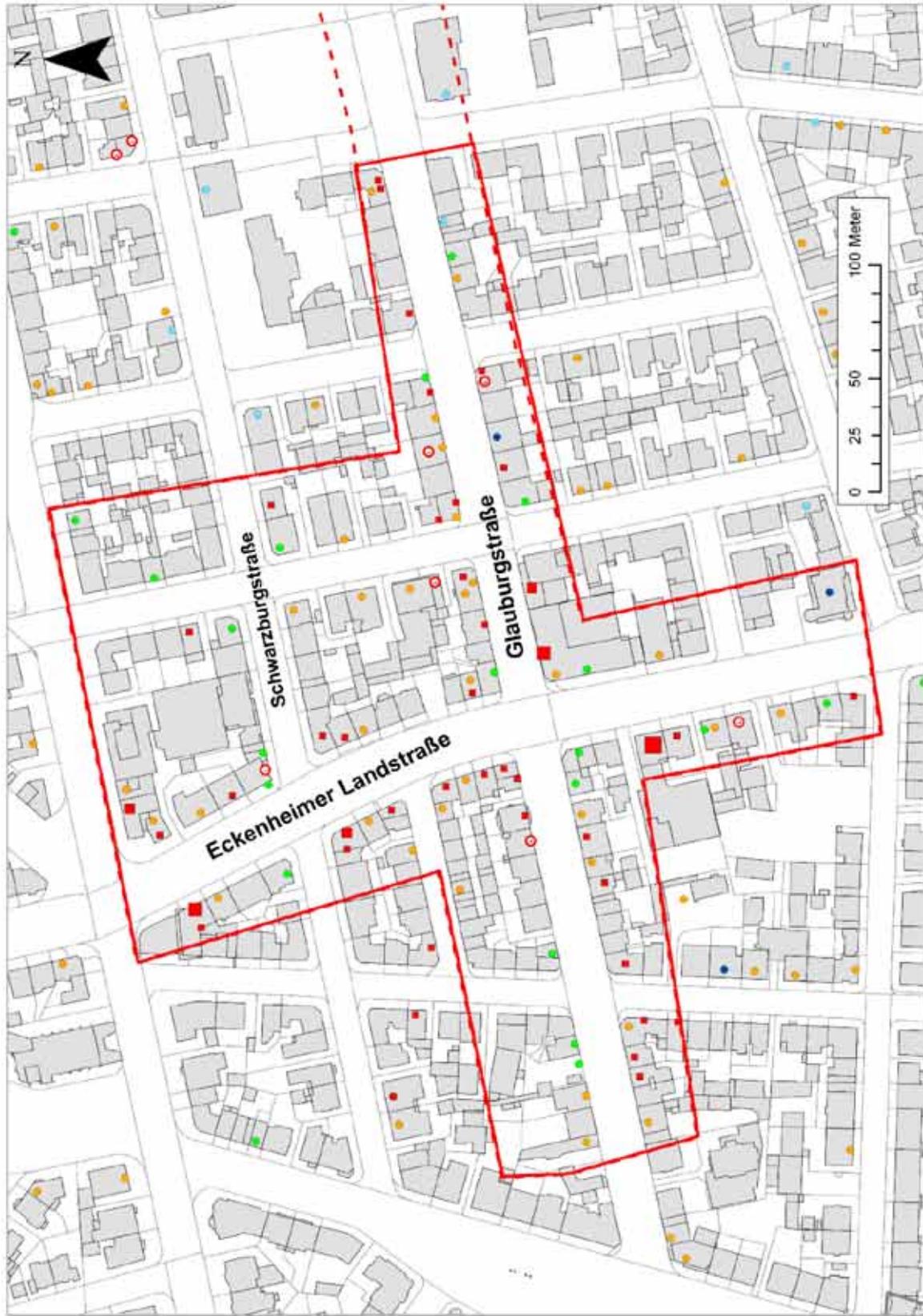


Spezialisierung des Einzelhandelsangebots



Aufwertung des Straßenbildes

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Glauburgstraße/Eckenheimer Landstraße



11. Zentraler Versorgungsbereich Friedberger Landstraße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 400 m nordöstlich der Innenstadt an der Grenze der Stadtteile Nordend-West und Nordend-Ost
- axiale Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes beidseits der Friedberger Landstraße zwischen Nibelungenplatz im Norden und der Einmündung Scheffelstraße/Merianstraße im Süden in einer Längenausdehnung von ca. 750 m
- stadteschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich ohne Ansätze von Querachsen; Friedberger Platz aufgrund Bedeutung als Wochenmarktstandort und Außengastronomie komplett berücksichtigt

Verkehrsanbindung

- in Nord-Süd-Richtung fungiert die Friedberger Landstraße als Hauptverkehrsstraße zwischen dem Anlagenring im Süden und der Nibelungenallee (B 8) im Norden; in West-Ost-Richtung übernehmen die Glauburgstraße/Rohrbachstraße wichtige Erschließungsfunktionen des Stadtteils
- ÖPNV: Anbindung an die Straßenbahnlinie 12 und Buslinie 30 mit Haltestellen an der Friedberger Landstraße
- entlang der Friedberger Landstraße eingeschränktes Besucher-Stellplatzangebot durch Anwohnerparken in Längs- und Queraufstellung

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Ortsbezirkszentrum Berger Straße, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- östlicher Bereich des Stadtteils Nordend-West und westlicher Bereich des Stadtteils Nordend-Ost mit ca. 17.000 Einwohnern und ca. 96,3 Mio. € Kaufkraft
- Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen der erweiterten Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 35 Betriebe (ca. 0,7 %),
 - ca. 2.830 m² Verkaufsfläche (ca. 0,3 %),
 - ca. 15,0 Mio. € Umsatz (ca. 0,3 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- als Einzelhandelsmagneten fungieren ein Plus Lebensmitteldiscountmarkt und ein Rewe Lebensmittel-supermarkt (in rückwärtiger Lage des Nibelungenplatzes)
- Standortverbund führt zu Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen
- starke Durchmischung des Einzelhandelsbesatzes mit Dienstleistungsnutzungen
- Synergieeffekte durch die nördlich benachbarte Fachhochschule Frankfurt

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadteschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich
- verdichtete, straßenflankierende Bebauung unterschiedlicher Bauepochen des 19. und 20. Jh. mit überwiegend 4 – 5 Geschossen
- der Nibelungenplatz und der Friedberger Platz bilden stadtbildprägende Stadträume mit Wiedererkennungswert
- starke Anziehungskraft des Wochenmarktes am Friedberger Platz
- zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (August 2009) ungepflegter Platzbereich/Mittelstreifen in Höhe der Einmündung Neuhofstraße
- hohe Verkehrs-/Emissionsbelastung im Bereich der Friedberger Landstraße
- keine verkehrsberuhigenden Ausbauelemente/nur provisorische Fahrbahn-Einengungen in Einmündungsbereichen der Seitenstraßen



Nordend/Friedberger Landstraße

- positive Wirkung des alleeartigen Baumbesatzes in Teilabschnitten der Friedberger Landstraße auf das Stadtbild
- tlw. architektonische/werbliche Mängel in der Gestaltung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe

Einzelhandelsfunktionen

- Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung
- in den letzten Jahren stabiler Einzelhandelsbesatz
- hohe Leerstandsquote von ca. 20 % (7 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des straßenflankierenden Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes sowie des Wochenmarkt- und Gastronomiestandortes Friedberger Platz

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- aufgrund der verdichteten Bebauung sind keine unbebauten Flächen zur Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Entwicklungspotenzial insbesondere bei spezialisierten Lebensmitteln (u. a. Wein, Obst und Gemüse)
- ggf. Nachverdichtung durch Zusammenlegung benachbarter Ladenflächen für größere Einzelhandelsanbieter

Fazit/Handlungsbedarf

- positives Beispiel für eine erlebnisorientierte Gestaltung des öffentlichen Raums in Höhe des Friedberger Platzes (Boule-Platz)
- „Tristesse“ der Platzgestaltung in Höhe der Einmündung Neuhofstraße
- unbefriedigende Gestaltung der Fahrbahnverengung Spohrstraße/Neuhofstraße
- verbesserungsbedürftiges architektonisches und werbliches Erscheinungsbild einiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aufgrund werblicher Überformung (Bsp. Friedberger Landstraße)



Platzgestaltung Einmündung
Neuhofstraße



Erscheinungsbild

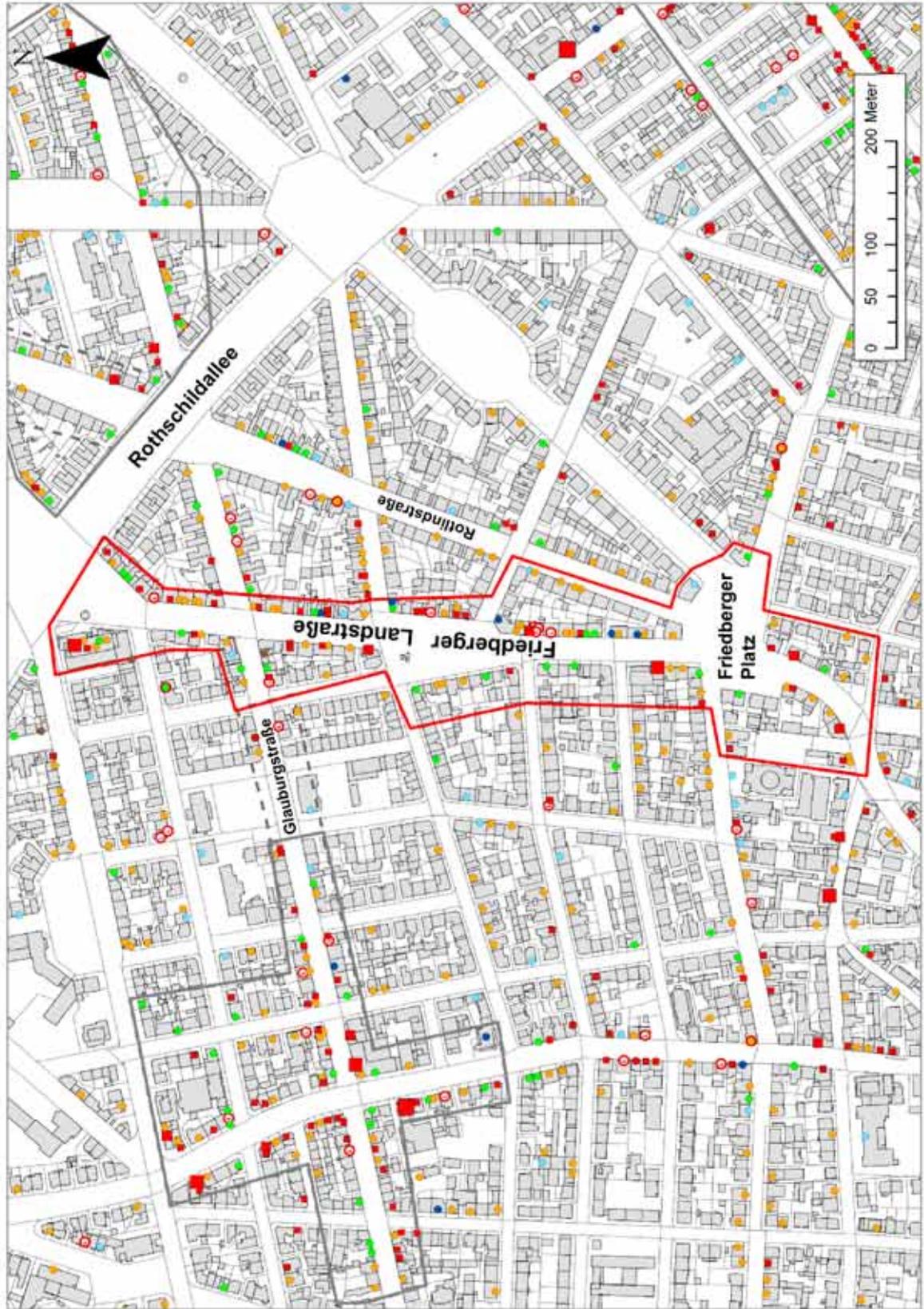


Fahrbahnverengung
Spohrstraße



Boule-Platz

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Friedberger Landstraße



Einzelhandel

- unter 100 m² VK
- 100 bis 399 m² VK
- 400 bis 799 m² VK
- 800 bis 1.499 m² VK
- über 1.500 m² VK

Komplementärnutzungen

- Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotellerie
- Kulturelle Einrichtungen / Freizeleinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen
- Spielhallen / Wettbüros

Leerstand

- zentraler Versorgungs-
bereich
- Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003

Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M.
Quelle: GMA-Darstellung 2009
(Stand: 01/09)

12. Zentraler Versorgungsbereich Ostend



Ostend/mittlerer Abschnitt der Hanauer Landstraße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 100 m östlich des innerstädtischen Versorgungszentrums in Höhe Allerheiliger/Obermainanlage/Friedberger Anlage, an der westlichen Grenze des Stadtteils Ostend
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Hanauer Landstraße mit Ausweitung im Bereich Ostbahnhofstraße/ehem. Feuerwache (Ernst-Achilles-Platz) in einer Längenausdehnung von ca. 800 m
- unmittelbar südöstlich angrenzend befindet sich das Gelände der ehem. Großmarkthalle/künftiger Sitz der Europäischen Zentralbank

Verkehrsanbindung

- als Hauptverkehrsstraßen fungieren die Hanauer Landstraße und die Sonnemannstraße (B 3) in West-Ost-Richtung sowie Obermainanlage/Friedberger Anlage und Henschelstraße/Habsburgerallee in Nord-Süd-Richtung
- ÖPNV: Anbindung an die S-Bahnlinien S 1 – S 6, S 8 und S 9 über den Haltepunkt Ostendstraße und die U-Bahnlinie U 6 über den Haltepunkt „Ffm.-Ost“ sowie die Buslinien 31 und 32 mit Haltestellen an der Hanauer Landstraße und am Ernst-Achilles-Platz
- kein verkehrsberuhigter Bereich/keine Kfz-freie Aufenthaltsfläche im Versorgungszentrum (lediglich Tempo 30 km/h-Regelung in Höhe der Uhland-Schule)
- eingeschränktes Parkplatzangebot auf Seitenstreifen der Hanauer Landstraße und den Seitenstraßen

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Ortsbezirkszentrum Berger Straße, dezentrale Agglomeration westliche Hanauer Landstraße

Einzugsgebiet

- Stadtteil Ostend mit ca. 25.300 Einwohnern und ca. 140,6 Mio. € Kaufkraft
- Streuumsätze durch den stadteilüberschreitenden Verkehr der Hanauer Landstraße

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit stadteilbezogener Bedeutung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 41 Betriebe (ca. 0,8 %),
 - ca. 5.630 m² Verkaufsfläche (ca. 0,6 %),
 - ca. 24,9 Mio. € Umsatz (ca. 0,6 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich drei kleinere SB-Märkte: ein Tengelmann Lebensmittelsupermarkt und zwei Penny/Plus Lebensmitteldiscountmärkte in integrierter Lage als Magnetbetriebe (in Konkurrenz: neu angesiedelter Edeka Lebensmittelsupermarkt Ferdinand-Happ-Straße)
- Standortverbund mit Synergieeffekten zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie sowie öffentlichen/sozialen Einrichtungen
- geringe Nutzungsdichte an der nordöstlichen Flanke der Hanauer Landstraße

Siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadteschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtteils
- weite räumliche Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes erschwert die fußläufige Erlebbarkeit des Zentrums
- schwierige Verkehrssituation aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Hanauer Landstraße und der Trennwirkung der zweispurigen Straßenbahntrasse mit wenigen ampelgesicherten Überwegen
- fehlender städtebaulicher Kristallisationspunkt des Versorgungszentrums/fehlender Ortsplatz
- keine verkehrsberuhigenden Gestaltungselemente im Straßenraum
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe/Zunahme von Dienstleistungen und Mindernutzungen

Einzelhandelsfunktionen

- Versorgung der Stadtteilbevölkerung im Rahmen der Grundversorgung
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 10 Betrieben, ca. 3.000 m² Verkaufsfläche und ca. 5,3 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang der Fachgeschäfte/Zunahme von Mindernutzungen
- problematische Struktur der Zoo-Passage mit drei Leerständen
- im gesamten Versorgungszentrum sehr hohe Leerstandsquote von ca. 34 % (14 Objekte)
- keine Ansätze zur Intensivierung der Geschäftsnutzung in den Seitenstraßen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums; zusätzlich wird der östlich angrenzende Bereich des Ernst-Achilles-Platzes bis zur Grusonstraße zur Erweiterung des Versorgungszentrums vorgeschlagen, um die Entwicklungsfläche der ehem. Feuerwache einzubeziehen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- ungeachtet der unbefriedigenden Besatzstruktur im mittleren Abschnitt der Hanauer Landstraße (u. a. zwei Tankstellen) wird eine Entwicklungsfläche im Bereich der ehem. Feuerwache zur Ansiedlung größerer, leistungsfähiger Einzelhandelsbetriebe zur Realisierung empfohlen; zur Verbesserung der Lebensmittelversorgung wird die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters für sinnvoll erachtet (ggf. im Flächenaustausch mit ansässigen Betrieben)

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ergänzung/Ausbau des Geschäftsbesatzes im Bereich der ehem. Feuerwache (B-Plan in Aufstellung)
- Angebotsergänzungen u. a. spezialisierte Lebensmittel, Drogeriewaren, Blumen, Bekleidung, Haushaltswaren, Optik
- auf weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs, z. B. im Bereich Grusonstraße/Hanauer Landstraße, am Danziger Platz und an der Ferdinand-Happ-Straße sollte mit Rücksicht auf die Bestandsfähigkeit und die Kompaktheit des Versorgungszentrums verzichtet werden
- Realisierung der geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Honseldreieck mit ca. 27.500 m² VK würde die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs schwächen

Fazit/Handlungsbedarf

- in Mittellage befindliche Straßenbahntrasse beeinträchtigt den Leistungsaustausch zwischen den beiden Straßenseiten, da nur einige wenige ampelgesicherte Überwege vorhanden sind; die Anlage zusätzlicher Überwege sollte geprüft werden (Bsp. Hanauer Landstraße)
- Gelände der ehem. Feuerwache bietet günstige Voraussetzungen für einen Ausbau des Versorgungszentrums Ostend
- bei einer Reihe von Einzelhandels-/Dienstleistungsbetrieben ist eine unangemessen „aggressive“ Werbegestaltung zu kritisieren (Bsp. Hanauer Landstraße)



„Aggressive“ Werbegestaltung

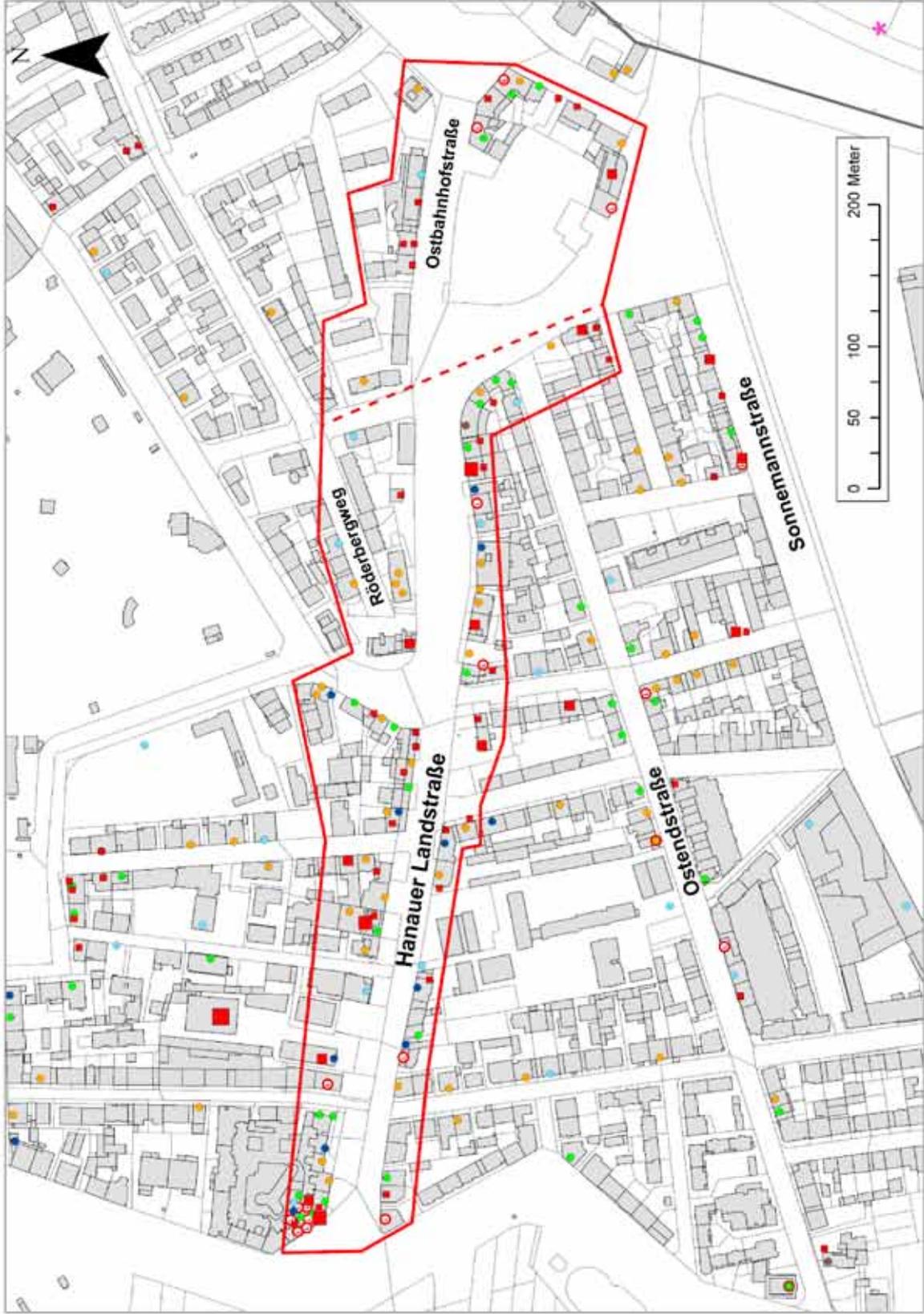


Gelände der ehem. Feuerwache



Straßenbahntrasse

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Ostend



13. Zentraler Versorgungsbereich Gutleutviertel

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Versorgungszentrum in ca. 200 m Entfernung südwestlich der Frankfurter Innenstadt, unmittelbar angrenzend an das Bahnhofsviertel
- Ausrichtung auf die Gutleutstraße zwischen Zanderstraße im Westen und Baseler Platz im Osten, einschließlich des Bereichs zwischen Stuttgarter Straße und Hauptbahnhof, Längenausdehnung von ca. 800 m
- stadthistorisch gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich, der sich in den historisch geprägten Bereich entlang der Gutleutstraße, den Bereich Stuttgarter Straße/Karlsruher Straße/ Karlsplatz und das Neubauviertel entlang der Speicherstraße (Westhafen) gliedert



Gutleutviertel/Gutleutstraße

Verkehrsanbindung

- Verkehrsanbindung in West-Ost-Richtung über die Gutleutstraße (K 818) mit westlicher Anbindung an die A 5 über die Anschlussstelle „Ffm.-Westhafen“; in Nord-Süd-Richtung verbindet die Hafenstraße mit der Untertunnelung der Gleisanlagen die Stadtteile Gallus und Gutleutviertel
- ÖPNV: in Höhe des Baseler Platzes Anbindung an die Straßenbahnlinien 12, 16, 21, Anbindung an die Buslinie 35 und 46 sowie zusätzlich über die Haltestellen an der Mannheimer Straße, Stuttgarter Straße, Karlsruher Straße an die Straßenbahnlinie 17 und die Buslinie 37
- keine verkehrsberuhigenden Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich Gutleutviertel (lediglich in den angrenzenden Wohnstraßen)
- Stellplätze – abgesehen vom Park & Ride-Parkplatz am Familie-Jürges-Platz – ausschließlich straßenflankierend entlang Gutleutstraße und den Seitenstraßen (überwiegend Anwohnerparken), so dass schwierige Parkplatzsituation vorgegeben ist

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Gutleutviertel mit ca. 5.800 Einwohnern und ca. 31,2 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr der Gutleutstraße sowie durch Besucher des Behördenzentrums (Bürostandortes Westhafen)

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit begrenzter Stadtteilbedeutung (Grundversorgung)
- kleiner, städtebaulich integrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:
 - 23 Betriebe (ca. 0,5 %),
 - ca. 2.130 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 10,4 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich kleinstrukturierte Spezialanbieter und ein Rewe Lebensmittel-supermarkt als Magnetbetrieb
- Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/Behördenzentrum
- starke Durchmischung des Geschäftsbesatzes mit gastronomischen Nutzungen mit tlw. hoher Spezialisierung
- eingeschränkte Frequenzwirkung des Einzelhandels aufgrund der fehlenden Kompaktheit und der vergleichsweise geringen Zahl der Anbieter
- hohe Verkehrs-/Emissionsbelastung der Gutleutstraße belastet die Standortqualität

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadthistorisch gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt
- straßenflankierender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird an der Nordseite der Gutleutstraße durch das Behördenzentrum durchbrochen
- straßenflankierende, geschlossene 5 – 7-geschossige Bebauung
- repräsentatives, historisches Gebäude des Behördenzentrums mit rückwärtigem modernem Ergänzungsgebäude schafft unverwechselbare städtebauliche Identität
- Beeinträchtigung der Standort- und Aufenthaltsqualität durch hohe Kfz-Emissionen

- eingeschränkte fußläufige Erlebbarkeit des Versorgungszentrums infolge der weiten Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- kein verkehrsberuhigter/autofreier Erlebnisbereich
- in den letzten Jahren Aufwertung des Stadtteilzentrums durch moderne, hochwertige Wohn- und Bürogebäude am Westhafen

Einzelhandelsfunktionen

- Versorgungsfunktionen für den Stadtteil (erweiterte Grundversorgung)
- seit 2002 Verlust von 3 Betrieben, ca. 210 m² Verkaufsfläche bei Zuwachs um 1,1 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte/Zunahme von Dienstleistungen
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 35 % (8 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- ungeachtet der maßstabsprengenden Längenausdehnung des Versorgungszentrums werden die zwischen Zanderstraße und Hauptbahnhof/Baseler Platz gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- in einem überschaubaren Planungszeitraum werden keine Entwicklungsflächen zur Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes vorgeschlagen

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Angebotsergänzungen u. a. bei Drogeriewaren, Blumen, Schreibwaren
- trotz des fehlenden Flächenbedarfs wird eine moderate Verkaufsflächenerweiterung durch größere Ladeneinheiten im Gebäudebestand angeregt, um moderne und leistungsfähige Betriebe anzusiedeln

Fazit/Handlungsbedarf

- die anspruchsvolle Architektur der Wohn- und Bürogebäude am Westhafen hat zu einer wesentlichen Aufwertung des Stadtteils beigetragen und zugleich das soziale Gefüge des Stadtteils verändert
- die städtebauliche Integration eines Lebensmittelvollsortimenters in eine mehrgeschossige Wohnbebauung (Zanderstraße) zeigt beispielhaft, wie die wohnungsnahe Lebensmittelversorgung auch in verdichteten Baustrukturen verbessert werden kann

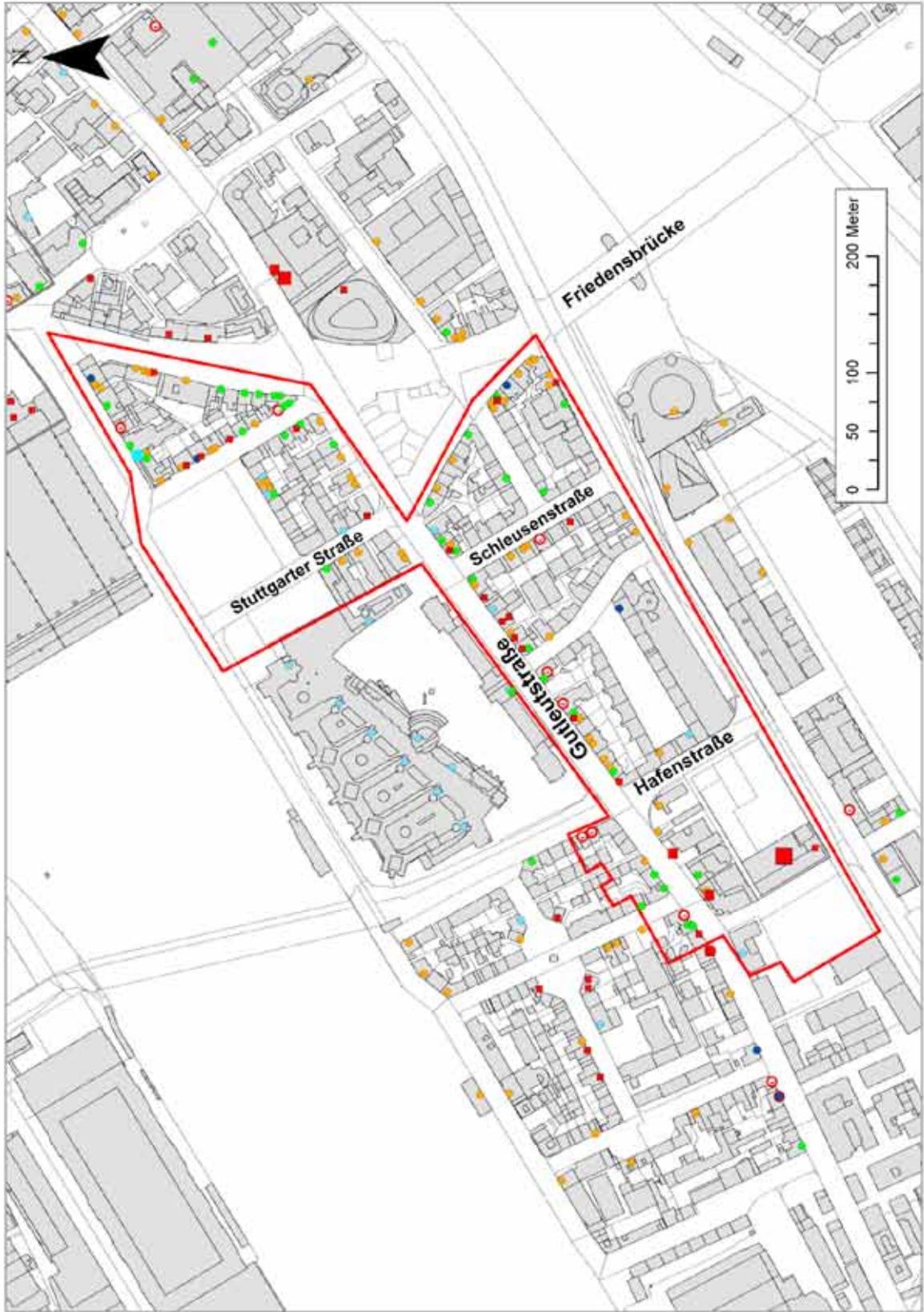


*verdichtete Baustruktur
Zanderstraße*



anspruchsvolle Architektur

Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Gutleuthviertel



14. Zentraler Versorgungsbereich Gallus



Gallus/Mainzer Landstraße in Höhe Rebstöcker Straße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Versorgungszentrum in ca. 1,6 km Entfernung westlich der Frankfurter Innenstadt
- überwiegend axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes auf die Mainzer Landstraße mit einer Längenausdehnung von ca. 1.200 m; Verästelungen des Besatzes in den Seitenstraßen Schwalbacher Straße, Flörsheimer Straße und Kriegkstraße
- Gemengelage Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Büronutzungen beidseits der Mainzer Landstraße; in den nördlichen Seitenstraßen (u. a. Schwalbacher Straße, Flörsheimer Straße, Kriegkstraße) schließt der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz an die Frankenallee an

Verkehrsanbindung

- Verkehrsanbindung in West-Ost-Richtung über die Mainzer Landstraße als Hauptverkehrsachse zwischen den Stadtteilen Innenstadt und Höchst; in Nord-Süd-Richtung wird die Verkehrsanbindung durch die Gleisanlagen des Hauptbahnhofs erheblich eingeschränkt
- ÖPNV: Anbindung an die S-Bahnlinien S 3 – 6 an der Galluswarte, die Straßenbahnlinien 10, 11, 21 mit Haltestellen an der Mainzer Landstraße sowie die Buslinie 52 mit Haltestellen an der Galluswarte, Idsteiner Straße und Kleyerstraße
- keine verkehrsberuhigenden Umgestaltungsmaßnahmen; als Aufenthalts- und Ruhezone dient die Grünfläche am Gustavsburgplatz
- Stellplätze beschränken sich auf die den Geschäftsgebäuden vorgelagerten Bürgersteigflächen, private Grundstücksflächen und Stellplätze im Straßenraum der an die Mainzer Landstraße angrenzenden Seitenstraßen

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, Innenstadt Frankfurt, dezentraler Agglomerationsstandort Mainzer Landstraße (inkl. Griesheim-Center)

Einzugsgebiet

- Stadtteil Gallus mit ca. 24.600 Einwohnern und ca. 133,4 Mio. € Kaufkraft
- erhebliche Streuumsätze durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr der Mainzer Landstraße sowie Beschäftigte der ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe/Verwaltungseinrichtungen

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit Stadtteilbedeutung (erweiterte Grundversorgung)
- städtebaulich integrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:
 - 40 Betriebe (ca. 0,8 %),
 - ca. 6.950 m² Verkaufsfläche (ca. 0,7 %),
 - ca. 29,8 Mio. € Umsatz (ca. 0,7 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein kleinerer Tengelmann Lebensmittelsupermarkt, jeweils ein Penny/Lidl Lebensmitteldiscountmarkt
- wichtige Ergänzung des Warenangebotes durch Wochenmarkt an der Frankenallee
- starke Prägung des Dienstleistungsbereichs durch Kfz-Handel/Kfz-affine Nutzungen
- Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/Verwaltungseinrichtungen
- eingeschränkte Frequenzwirkung aufgrund der geringen Kompaktheit/Besatzdichte des Einzelhandels
- weite Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes beeinträchtigt die Ausstrahlungskraft und fußläufige Erlebbarkeit des Versorgungszentrums

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
- entlang der Mainzer Straße heterogene Bebauung mit überwiegend 3 – 4-geschossigen Wohngebäuden an der nordöstlichen Flanke der Mainzer Landstraße, einer heterogenen, freistehenden Bebauung im mittleren und westlichen Abschnitt der Straße mit eingeschossigen Verkaufsgebäuden und bis zu 10-geschossigen Bürogebäuden an der Südostseite
- städtebauliche Merkmale: vergleichsweise großer Straßenquerschnitt, alleeartiger Baumbestand beid-

seitig, separate Radwege, großzügig dimensionierte Bürgersteig-Vorgartenflächen vor den Wohn-/Geschäftshäusern, uneinheitliche Baustruktur/Geschossigkeit

- weite Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes prägt die Pkw-Orientierung des Kundenverkehrs
- starke Ausrichtung auf private Dienstleistungen/Gastronomie
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- hohe Verkehrs- und Emissionsbelastung im Bereich Mainzer Landstraße
- unzureichende Qualität des öffentlichen Raums in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.

Einzelhandelsfunktionen

- Versorgungsfunktionen für den Stadtteil sowie stadtteilübergreifende Funktionen aufgrund der Erschließungsvorteile der Mainzer Landstraße
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 4 Betrieben, Zuwachs um ca. 650 m² Verkaufsfläche und Rückgang um ca. 2,9 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren vergleichsweise stabiler Geschäftsbesatz trotz bestehender Leerstände
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 35 % (14 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- ungeachtet der maßstabsprengenden Längenausdehnung des Versorgungszentrums werden die entlang der Mainzer Landstraße sowie in der nördlichen Ausweitung zwischen Münsterer Straße und Kostheimer Straße gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend/Standort Skyline Plaza/Mainzer Landstraße zwischen Güterplatz und Friedrich-Ebert-Anlage ist im FNP-Entwurf als zentraler Versorgungsbereich dargestellt, aufgrund der zu wenig konkreten Umsetzungsaussichten und des geringen Einzelhandelsbesatzes in diesem Abschnitt der Mainzer Landstraße wurde auf eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich verzichtet

Entwicklungsflächen

- entlang der Mainzer Landstraße besteht aufgrund der Erschließungsvorteile hoher Ansiedlungsdruck für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgung-/zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere im westlichen Abschnitt der Straße)
- zur Umnutzung für Einzelhandel steht weiterhin das ehem. Mercedes-Areal am Standort Flörsheimer Straße/Frankenallee zur Disposition

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und moderate Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- für die Weiterentwicklung der Lebensmittelversorgung wird mit Rücksicht auf die Wohnfunktionen nördlich der Frankenallee eine Weiterentwicklung an der Nordflanke des Versorgungszentrums empfohlen (zusätzliche Entwicklungsfläche ca. 1.000 m²)
- Ergänzung des stadtteilbezogenen Angebotes (u. a. Metzger, Drogeriewaren, Blumen, Bücher, Schreibwaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel)
- trotz bestehender Leerstände wird Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht nahversorgung-/zentrenrelevanten Sortimenten an der Mainzer Landstraße als strukturverträglich bewertet
- für die einzelnen Wohnbauabschnitte des Europaviertels (Ost/West Teilbereiche 1 und 2) wird von der Stadt ein perspektivisches Einwohnerpotenzial von ca. 7.000 – 7.500 Einwohnern ermittelt; hier liegen ausreichende Potenziale für eine leistungsfähige Nahversorgung vor; es sind aber wesentliche Wettbewerbseffekte zum C-Zentrum Gallus zu vermeiden
- die projektierte Realisierung des Skyline Plaza Einkaufszentrums mit ca. 33.000 m² Verkaufsfläche kann die Entwicklungschancen des Einzelhandels im Versorgungszentrum Gallus beeinträchtigen

Fazit/Handlungsbedarf

- zur Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten Lebensmittel-Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Frankenallee/Flörsheimer Straße empfohlen
- die in den letzten Jahren eingetretene Dienstleistungsprägung im straßenflankierenden Einzelhandelsbesatz der Mainzer Landstraße lässt eine schrittweise Umnutzung der Gebäude für Büros/Verwaltungseinrichtungen erwarten; demgegenüber sollte in den nördlich angrenzenden Seitenstraßen sowie im Bereich der Frankenallee die wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung erhalten und ausgebaut werden, um eine sinnvolle Funktionsteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und eine wohnungsnahen Versorgung der Stadtteilbevölkerung zu erreichen
- ein weiterer Ausbau der Mainzer Landstraße zu einem Geschäftsschwerpunkt großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten sollte mit Rücksicht auf die Innenstadt und die benachbarten Stadtteilzentren verhindert werden, so dass eine konsequente Anwendung bauleitplanerischer Instrumente empfohlen wird



Dienstleistungsprägung



Lebensmittelgrundversorgung

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Callus



Einzelhandel

- unter 100 m² VK
- 100 bis 399 m² VK
- 400 bis 799 m² VK
- 800 bis 1.499 m² VK
- über 1.500 m² VK

Komplementärnutzungen

- Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotellerie
- Kulturelle Einrichtungen / Freizeleinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen
- Spielhallen / Wettbüros

Leerstand

- zentraler Versorgungs-
bereich
- Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003

Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M.
Quelle: GMA-Darstellung 2009
(Stand: 01/09)

15. Zentraler Versorgungsbereich Dreieichstraße/ Textorstraße/Darmstädter Landstraße



Sachsenhausen/Dreieich-
straße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 800 m südöstlich der Innenstadt im Stadtteil Sachsenhausen-Nord
- konzentrische Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Darmstädter Landstraße zwischen dem S-Bahnhaltepunkt „Ffm.-Lokalbahnhof“ im Süden und dem Affentorplatz im Norden in einer Längenausdehnung von ca. 250 m; Verästelungen des Besatzes in den unmittelbar angrenzenden Abschnitten der Dreieichstraße und Textorstraße
- stadtgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich, dessen städtebaulicher Mittelpunkt durch das Wohn-/Geschäftshaus im Einmündungsbereich Darmstädter Landstraße/Dreieichstraße/Heisterstraße markiert wird

Verkehrsanbindung

- in Nord-Süd-Richtung fungieren die Dreieichstraße und Elisabethenstraße als Hauptfunktionsträger des Kfz-Verkehrs, während in West-Ost-Richtung die großräumige Verkehrsanbindung im Süden über die Mörfelder Landstraße/Offenbacher Landstraße und im Norden über Schaumainkai/Deutschherrnufer hergestellt wird
- ÖPNV: Anbindung an die S-Bahn über den Haltepunkt „Ffm.-Lokalbahnhof“ mit den Linien S 3 - 6, an die Straßenbahnlinien 14 - 16 über die Haltestelle Textorstraße und an das Buslinienetz der Linien 30, 36 über die Haltestellen Affentorplatz und Lokalbahnhof
- kein verkehrsberuhigter Bereich/keine verkehrsberuhigenden Gestaltungselemente
- Parkplatzangebot beschränkt sich auf Stellplätze im Straßenraum (in den Seitenstraßen überwiegend Anwohnerparken)

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße

Einzugsgebiet

- Stadtteil Sachsenhausen-Nord mit ca. 27.950 Einwohnern und ca. 166,4 Mio. € Kaufkraft
- geringe Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit Bedeutung im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 32 Betriebe (ca. 0,7 %),
 - ca. 3.260 m² Verkaufsfläche (ca. 0,3 %),
 - ca. 19,8 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- als Magnetbetriebe des Versorgungszentrums fungieren ein kleinerer Aldi Lebensmitteldiscountmarkt, ein Rewe Lebensmittelsupermarkt und ein dm Drogeriemarkt in zentraler Lage des Versorgungszentrums
- aufgrund der differenzierten Mischung von Einzelhandels-/Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen bietet der Standortverbund starke Synergieeffekte
- einen zusätzlichen Anziehungspunkt für den abendlichen Besucherverkehr bietet das „harmonie“-Kino im Verbund mit den benachbarten Gaststätten
- hohe Kompaktheit und Nutzungsdichte, in den Seitenstraßen prägen private Dienstleistungsbetriebe die Nutzungsstruktur

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadtgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich
- eingeschränkte Standort- und Aufenthaltsqualität aufgrund der starken Verkehrsemissionen
- abgesehen von der Grünanlage des Affentorplatzes fehlt ein Aufenthaltsbereich mit Verweilqualität
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Funktionen für die Grundversorgung des Stadtteils Sachsenhausen-Nord
- seit 2002 Zuwachs um 4 Betriebe, ca. 120 m² Verkaufsfläche und ca. 1,0 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- geringe Leerstandsquote von ca. 6 % (2 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Darmstädter Landstraße und der unmittelbar angrenzenden Abschnitte der Seitenstraßen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Angebotsergänzungen im Lebensmittelbereich, u. a. spezialisierte Lebensmittel
- Abbau von Leerständen/Mindernutzungen bietet Chancen zur Diversifizierung des Einzelhandelsangebotes
- Berücksichtigung möglicher versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen der Einzelhandelsplanungen am Standort Henninger Turm (abhängig von Dimensionierung und Sortimenten)

Fazit/Handlungsbedarf

- Mix aus kleinstrukturierten Fachgeschäften/Dienstleistungsbetrieben und dem ansässigen Lebensmittelsupermarkt/Drogeriemarkt bietet eine bedarfsgerechte Angebotspalette für die Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung (Bsp. Dreieichstraße)
- ansässige Einzelhandelsfachgeschäfte zeigen tlw. eine Überalterung der Ladenbau- und Werbegestaltung, so dass - auch zur Bindung älterer Kunden - Investitionen zur Sicherung der Unternehmen erforderlich sind (Bsp. Darmstädter Landstraße)
- Straßenraumgestaltung (Bsp. Textorstraße) sollte durch anspruchsvollere Ausbauelemente der Pflasterung, Beleuchtung, Begrünung aufgewertet werden



*Straßenraumgestaltung
Textorstraße*

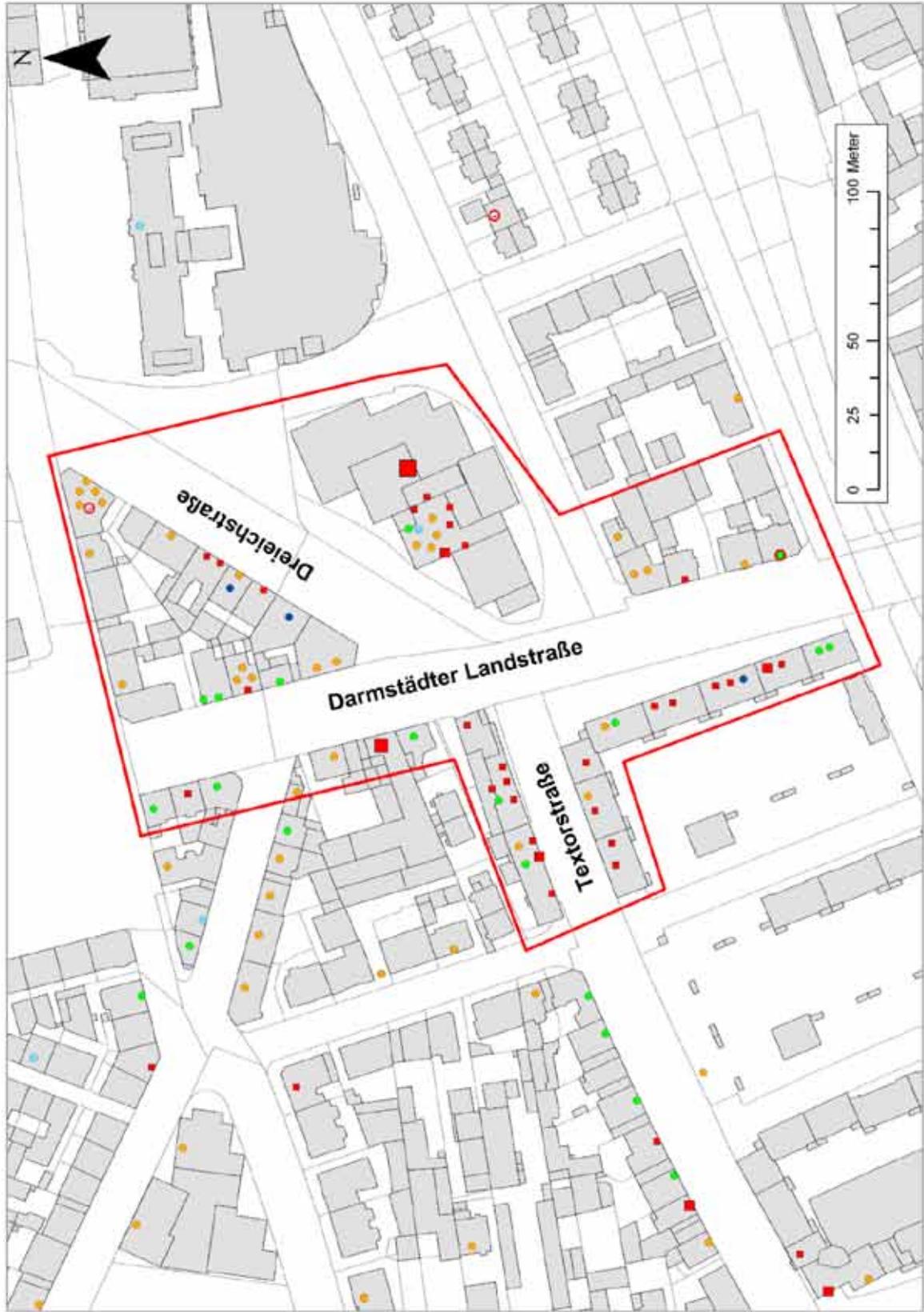


Darmstädter Landstraße



Dreieichstraße

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Dreieichstraße/Textorstraße/Darmstädter Landstraße



16. Zentraler Versorgungsbereich Brückenstraße/ Elisabethenstraße/Wallstraße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 400 m südöstlich der Innenstadt am Nordrand des Stadtteils Sachsenhausen-Nord
- konzentrische Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes mit Ausrichtung auf die Elisabethenstraße, Wallstraße, Brückenstraße; Längenausdehnung entlang der Elisabethenstraße ca. 250 m
- Versorgungszentrum wird von dem südlich benachbarten zentralen Versorgungsbereich Dreieichstraße/Textorstraße/Darmstädter Landstraße durch den ca. 60 m Straßenlänge umfassenden Affentorplatz funktional getrennt

Verkehrsbindung

- Elisabethenstraße fungiert als Hauptfunktionsträger des Kfz-Verkehrs in Nord-Süd-Richtung; in Ost-West-Richtung übernehmen die Walter-Kolb-Straße (B 43) zusammen mit dem Schaumainkai/Deutschherrnufer übergeordnete Verkehrsfunktionen
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 30 und 36 über die Haltestellen Elisabethenstraße und Affentorplatz
- in dem benachbarten Gastronomieviertel von Alt-Sachsenhausen besteht ein größerer Kfz-freier Bereich mit hoher Erlebnis- und Verweilqualität
- schwierige Parkplatzsituation aufgrund des eingeschränkten Stellplatzangebotes im Straßenraum

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße, benachbartes Stadtteilzentrum Dreieichstraße/Textorstraße/Darmstädter Landstraße

Einzugsgebiet

- Stadtteil Sachsenhausen-Nord mit ca. 27.950 Einwohnern und ca. 1.66,4 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit Bedeutung für die Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung sowie für die Versorgung im Bereich des gehobenen, spezialisierten Bedarfs
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 39 Betriebe (ca. 0,8 %),
 - ca. 2.120 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 9,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Dominanz von Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich besteht nach Schließung des Rewe Lebensmittelsupermarktes an der Elisabethenstraße kein bedarfsgerechtes Angebot mehr (ausschließlich kleinbetriebliche Spezialanbieter)
- aufgrund des Fehlens eines Lebensmittel-SB-Marktes entfaltet das Versorgungszentrum nur eine begrenzte Attraktionswirkung im Rahmen der Nahversorgung
- als Besonderheit des Branchenmixes ist die hohe Spezialisierung kleinerer Fachgeschäfte, z. B. Feinkost, Antiquitäten, afrikanische Kunst, Modedesign, Whiskey anzuführen

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit geringer Einzelhandelsprägung, jedoch einer starken Spezialisierung der Angebote/einer starken Durchmischung mit Gaststätten
- starke Verkehrsbelastung im Bereich Elisabethenstraße beeinträchtigt Standort- und Aufenthaltsqualität
- eingeschränkte Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums aufgrund der Zunahme von Mindernutzungen/Billig-Gastronomie
- tlw. unbefriedigendes bauliches und werbliches Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe/Gaststätten
- fehlende verkehrsberuhigende Gestaltungselemente außerhalb des Gaststättenviertels Alt-Sachsenhausen

Einzelhandelsfunktionen

- Grundversorgung des Stadtteils sowie Ausrichtung auf Kunden anderer Stadtteile (Spezialanbieter/Gaststätten)
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Zuwachs um 3 Betriebe, Verlust von ca. 610 m² Verkaufsfläche und ca. 0,4 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)



Deutschordenshaus im Einmündungsbereich Brückenstraße/Elisabethenstraße Sachsenhausen

- hohe Leerstandsquote von ca. 15 % (6 Objekte)
- Tendenz zur Aufgabe inhabergeführter Fachgeschäfte und Ersatz durch Dienstleistungen/Mindernutzungen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums im Quartier Elisabethenstraße/Wallstraße/Brückenstraße; aufgrund der stadträumlich-funktionalen Zäsur des Affentorplatzes wird der zentrale Versorgungsbereich nicht mit dem Versorgungszentrum im Bereich Darmstädter Landstraße zusammengelegt

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- aufgrund der hohen Bebauungsdichte sind keine Entwicklungsflächen zur Ergänzung des Geschäftsbesatzes verfügbar; Nachbelegung der Leerstände als Zielsetzung (ggf. Zusammenlegung kleinerer Einheiten)

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Angebotsergänzungen im Bereich der Grundversorgung (Lebensmittel) und bei „Nischenangeboten“ (u. a. Bekleidung, Kunstgewerbe)
- Ergänzung/Ausbau des Geschäftsbesatzes durch Umnutzung von Leerständen/Mindernutzungen

Fazit/Handlungsbedarf

- gut erhaltene, gründerzeitliche Schmuckfassaden der Wohn-/Geschäftshäuser verleihen dem Geschäftsviertel ein besonderes Flair (Bsp. Wallstraße)
- ungeachtet der zu beobachtenden Strukturveränderungen im Fachgeschäftsbesatz verfügt das Versorgungszentrum über eine Reihe spezialisierter, hochwertiger Fachgeschäfte, so dass die Entwicklung zu einem „Quartier der Spezialisten“ forciert werden sollte (Bsp. Brückenstraße)
- zur Verbesserung der Standortqualität sind u. a. auch Investitionen der Grundstückseigentümer/Betreiber zur Verbesserung des architektonischen und werblichen Erscheinungsbildes erforderlich (Bsp. Elisabethenstraße)



Elisabethenstraße

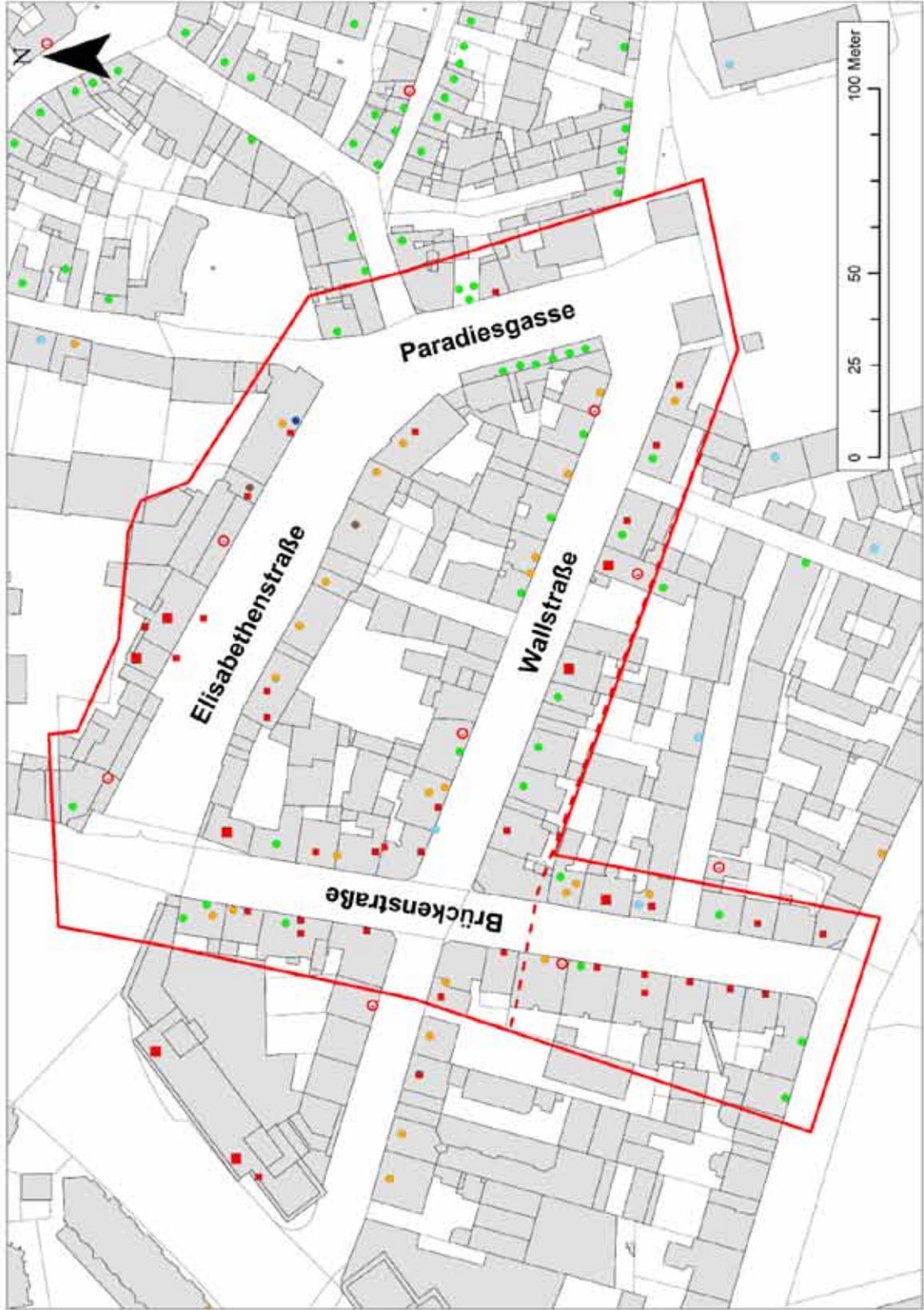


„Quartier der Spezialisten“



Gründerzeitliche Schmuckfassaden Wallstraße

Karte 19: Zentraler Versorgungsbereich Brückenstraße/Elisabethenstraße/Wallstraße



17. Zentraler Versorgungsbereich Ziegelhüttenplatz



Sachsenhausen/Ziegelhüttenplatz/Ziegelhüttenweg

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 1,5 km südlich der Innenstadt, ca. 300 m südlich des Ortsbezirkszentrums Schweizer Straße in einer Mittelpunktlage des Stadtteils Sachsenhausen
- konzentrische Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes mit einem Schwerpunkt im Bereich des Ziegelhüttenplatzes; räumliche Ausdehnung zwischen Ziegelhüttenweg und Bahnunterführung Oppenheimer Landstraße ca. 250 m
- stadthistorisch gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich, der im Rahmen der Wohnbautätigkeit in den 70er Jahren des 20. Jh. durch eine kompakte Wohn-/Geschäftshausbebauung ergänzt wurde

Verkehrsanbindung

- übergeordnete Verkehrsanbindung über die Mörfelder Landstraße in West-Ost-Richtung und die Oppenheimer Landstraße/Schweizer Straße in Nord-Süd-Richtung
- ÖPNV: Anbindung an die Straßenbahnlinie 14 und Buslinie 61 mit der Haltestelle Oppenheimer Landstraße, S-Bahnanschluss in ca. 400 m Entfernung über den Haltepunkt „Ffm.-Süd“/Südbahnhof Sachsenhausen (S 3 - 6), Buslinie 45 über die Haltestelle Ziegelhüttenplatz
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Straßenraum
- im Bereich des Ziegelhüttenplatzes sind straßenflankierend Stellplätze in Längs- und Queraufstellung vorhanden (Parkscheinautomat € 0,50/30 min.)

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteile Sachsenhausen-Süd und -Nord mit ca. 52.700 Einwohnern und ca. 310,5 Mio. € Kaufkraft
- Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr der Mörfelder Landstraße

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 14 Betriebe (ca. 0,3 %),
 - ca. 7.770 m² Verkaufsfläche (ca. 0,8 %),
 - ca. 33,8 Mio. € Umsatz (ca. 0,8 %)
- Ausrichtung des Einzelhandels auf Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren der in das Zentrum integrierte Hit Lebensmittelverbrauchermarkt und der in nördlicher Randlage befindliche Lidl Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetriebe
- Standortverbund des Hit-Marktes mit dem Obi Baumarkt erzeugt Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadthistorisch gewachsenes Geschäfts- und Dienstleistungszentrum rund um den Ziegelhüttenplatz
- straßenflankierende Bebauung älterer, 3 – 4-geschossiger Wohn-/Geschäftshausgebäude wird ergänzt durch Wohn-/Geschäftszentrum südlich des Ziegelhüttenplatzes mit bis zu 12-geschossiger Wohnbebauung und einer hangartigen Anlage des Kfz-freien Vorplatzes
- rund um den Vorplatz gruppieren sich zweigeschossig der Hit SB-Markt (Erdgeschoss) und der aufgesattelte Obi Baumarkt sowie kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister/Gaststätten
- aufgrund der städtebaulich integrierten Tiefgarage verfügt das Wohn-/Geschäftshaus über ausreichende Parkplatzkapazitäten (Tiefgarage ohne Bewirtschaftung mit Aufzug zu den darüber liegenden Verkaufsebenen/kein Rollsteig)
- Ziegelhüttenplatz bietet Grünfläche mit Sitzgelegenheiten

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die benachbarte Stadtteilbevölkerung
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Zuwachs von 2 Betrieben, Verlust von ca. 380 m² Verkaufsfläche und Zuwachs um ca. 5,2 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- stabile Einzelhandelsstruktur/ein Leerstand (ca. 17 %)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums rund um den Ziegelhüttenplatz, einschließlich der Oppenheimer Landstraße bis in Höhe der Bahnunterführung (Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber 2003)

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- gegenüber FNP Erweiterung an der Oppenheimer Landstraße bis zur Bahnlinie

Entwicklungsflächen

- im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich sind keine Reservflächen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Angebotsergänzungen u. a. spezialisierte Lebensmittel, Metzger, Drogeriewaren, Schreibwaren, Geschenkartikel
- Ergänzung/Ausbau des Geschäftsbesatzes durch Umnutzung bestehender Ladeneinheiten

Fazit/Handlungsbedarf

- Versorgungszentrum bietet sowohl offene Kundenstellplätze im Straßenraum (Ziegelhüttenstraße) als auch Stellplätze in einer baulich integrierten Tiefgarage
- vorbildliche Eingrünung einer gastronomischen Außensitzfläche im Einmündungsbereich Mörfelder Landstraße/Oppenheimer Landstraße

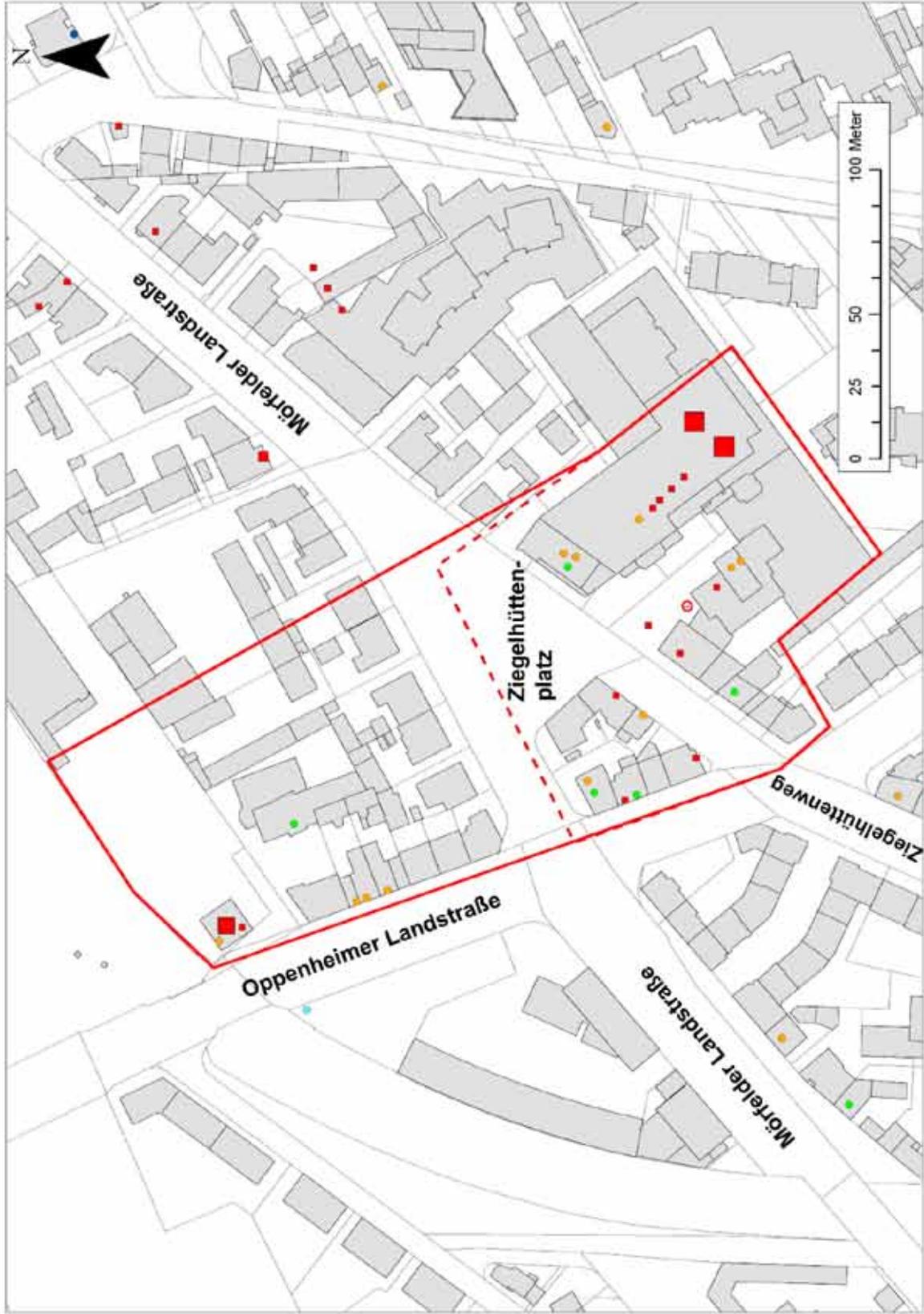


Versorgungszentrum



Vorbildliche Eingrünung

Karte 20: Zentraler Versorgungsbereich Ziegelhüttenplatz



- Einzelhandel**
- unter 100 m² VK
 - 100 bis 399 m² VK
 - 400 bis 799 m² VK
 - 800 bis 1.499 m² VK
 - über 1.500 m² VK

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistungen
 - Gastronomie / Hotellerie
 - Kulturelle Einrichtungen / Freizeiteinrichtungen
 - öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen
 - Spielhallen / Wettbüros

- L Leerstand
- zentraler Versorgungs-
bereich
- Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003

Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M.
Quelle: GMA-Darstellung 2009
(Stand: 01/09)

18. Zentraler Versorgungsbereich Oberrad

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 2,5 km südöstlich der Frankfurter Innenstadt, inmitten des Stadtteils Oberrad
- axiale Ausrichtung des Stadtteilzentrums auf die Offenbacher Landstraße zwischen Hirschhornstraße/ Bleiweißstraße im Westen und Oberräder Markt im Osten mit einer Längenausdehnung von ca. 350 m
- Einzelhandels- und sonstige private Dienstleistungseinrichtungen des Zentrums werden ergänzt durch gastronomische und soziale Einrichtungen
- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum entstand im Wesentlichen im Rahmen der Wohnbautätigkeit nach dem 2. Weltkrieg

Verkehrsanbindung

- die wichtigsten Erschließungsfunktionen übernimmt die Offenbacher Landstraße als Ost-West-Achse zwischen der Frankfurter Innenstadt/dem Stadtteil Sachsenhausen und der Stadt Offenbach; als übergeordnete Entlastungsstraße dient die Main-flankierende Hauptverkehrsstraße Deutschherrnufer (B 43) mit Anbindung an die A 661 über die Anschlussstelle „Offenbach-Kaiserlei“
- ÖPNV: Anbindung an die Straßenbahnlinien 15, 16 mit Haltestellen an der Offenbacher Landstraße/ Am Oberräder Markt
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Bereich/lediglich am Oberräder Markt kleinere Grünfläche am Straßenbahnhaltepunkt
- hohe Verkehrsbelastung der Offenbacher Landstraße vermindert die Standort- und Aufenthaltsqualität

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, Stadt Offenbach, Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße

Einzugsgebiet

- Stadtteil Oberrad mit ca. 12.000 Einwohnern und ca. 70,0 Mio. € Kaufkraft
- Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Stadtteilzentrum mit Bedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 19 Betriebe (ca. 0,4 %),
 - ca. 3.020 m² Verkaufsfläche (ca. 0,3 %),
 - ca. 14,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,3 %)
- Mischung von Einzelhandelsangeboten, überwiegend des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Rewe Lebensmittelsupermarkt und ein Penny Lebensmittel-discountmarkt als Magnetbetriebe
- wenige Einzelhandelsfachgeschäfte/starke Dienstleistungsprägung
- Standortverbund führt zu Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- geringe Frequenzwirkung des Versorgungszentrums aufgrund der wenigen Einzelhandelsbetriebe

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadtgeschichtlich gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich mit überwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben
- kompakte Bebauung des zentralen Versorgungsbereichs mit 2 – 4-geschossiger Bebauung, überwiegend aus dem 19./20. Jh.
- Längenausdehnung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Offenbacher Landstraße entspricht der Bedeutung des Versorgungszentrums und ermöglicht fußläufige Erlebbarkeit
- verkehrsgünstige Lage der Versorgungseinrichtungen an der Offenbacher Landstraße gehen einher mit erheblichen Verkehrsbelastungen/-störungen in den Hauptverkehrszeiten und einem eingeschränkten Stellplatzangebot im Straßenraum
- fehlender städtebaulicher Mittelpunkt des Stadtteilzentrums/fehlender Kfz-freier Ortsplatz
- Offenbacher Landstraße ohne verkehrsberuhigende Umgestaltung/geringe Aufenthaltsqualität
- tlw. architektonische und werbegestalterische Mängel der Geschäftshäuser



Oberrad, Offenbacher Landstraße

Einzelhandelsfunktionen

- im wesentlichen Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 8 Betrieben, ca. 420 m² Verkaufsfläche und ca. 1,3 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Reduzierung der Fachgeschäfte/Zunahme von Dienstleistungen
- vergleichsweise geringe Leerstandsquote von ca. 11 % (2 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums des Ortskerns

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP weist nach Osten erweiterten Versorgungskern aus

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Mindernutzungen/ggf. Zusammenlegung benachbarter Ladenflächen für größere Betriebe
- Angebotsergänzungen u. a. Blumen, Bücher, Schreibwaren

Fazit/Handlungsbedarf

- da die Platzfläche des Oberräder Marktes durch die Verkehrsstraßen und die Straßenbahntrasse zerschnitten wird, sollte eine Umgestaltung des Platzes zugunsten einer größeren Aufenthaltsfläche geprüft werden
- bei einem Teil der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entspricht das architektonische/werbliche Erscheinungsbild nicht mehr den heutigen Anforderungen (Bsp. Offenbacher Landstraße)



Offenbacher Landstraße



Platzfläche Oberräder Markt