

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 13.01.2012

Dezernat: IV

**Eingang Amt 01: 16.01.12,10.20 Uhr**

**Vortrag des Magistrats  
an die Stadtverordnetenversammlung**

# M 21

PB - StR Edwin Schwarz  
W  
H

Anhörung Ortsbeiräte 1 bis 16

---

Betreff

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

---

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2008 § 4608 (M 51)

---

Vertraulich:  ja  nein

Anlage(n):

Anlage 1. "Teil 1: Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes"

Anlage 2. "Teil 2: Zentrenkategorien"

Anlage 3. "Teil 3: Räumliche Abgrenzung der Versorgungszentren" - nicht vervielfältigt -

Anlage 4. "Teil 4: Frankfurter Sortimentsliste"

Anlage 5. "Studie zur Fortschreibung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur Frankfurt am Main 2010" - nicht vervielfältigt -

Begründung der Vertraulichkeit:

---

## Vortrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

I. Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung § 4608 vom 25.09.2008 wird zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main folgenden Änderungen, wie in der Begründung unter den folgenden Punkten aufgeführt, zugestimmt:

1.) Änderungen der Versorgungszentren

2.) Änderungen der Frankfurter Sortimentsliste.

Das aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept gilt als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

II. Es dient zur Kenntnis, dass das im Rahmen dieses Beschlusses aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept sich aus den Anlagen 1 bis 4 zusammensetzt.

III. Die Studie in der Anlage 5 dient zur Kenntnis.

IV. Es dient zur Kenntnis, dass das aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch in Zukunft unter Beachtung der Ziele und Grundsätze fortgeschrieben werden kann.

## **B E G R Ü N D U N G :**

### **A) Zielsetzung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main hat mit dem Beschluss § 4608 vom 25.09.2008 die tragenden Elemente des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltet auch den Auftrag an den Magistrat, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Abhängigkeit von der realen Veränderung des Einzelhandelsbesatzes sowie im Hinblick auf das Regionale Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fortzuschreiben und der Stadtverordnetenversammlung hierüber zu berichten. Dazu wurde die Studie zur Fortschreibung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur Frankfurt am Main 2010 erstellt.

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.

Die Fortschreibung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur erfolgte in Abhängigkeit der realen Veränderungen des Einzelhandelsbesatzes und zielt darauf ab, einen Überblick über die aktuelle Situation des Einzelhandels zu geben. Dazu wurden die Strukturdaten des Frankfurter Einzelhandels durch eine umfassende Bestandserhebung im Zeitraum 2008 bis Januar 2009 aktualisiert. 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 (REHK) steht (*Beschluss § 4608 II. 3 vom 25.09.2008*).

Das REHK ist Bestandteil des am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Für kommunale Konzepte gilt im Einzelfall die Möglichkeit, restriktivere Regelungen sowie Aussagen von allein lokaler Bedeutung unterhalb der Regelungsgrenze des RegFNP/REHK treffen zu können. Jedoch nur, so lange sie den Festlegungen des RegFNP/REHK nicht widersprechen. Das aktualisierte Einzelhandelskonzept wurde im Hinblick auf das REHK des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fortgeschrieben.

Mit diesem Beschluss soll auf der Basis eines aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein allgemeiner, stadtweiter Rahmen vor allem zur steuernden Ansiedlung insbesondere großflächiger Einzelhandelsvorhaben weiterhin verbindlich gesichert werden. In Anlage 1 werden die Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgeführt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 setzt sich aus den Elementen des 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und den sich mit der Fortschreibung ergebenden im Folgenden dargestellten Änderungen zusammen.

### **B) Alternativen**

Alternativen zum aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nicht gesehen.

### **C) Lösungen**

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass das 2008 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Frankfurt am Main zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wirksam war.

Die mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 4608 vom 25.09.2008 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept geforderte Fortschreibung ergab folgende Änderungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur:

## **1. Änderungen der Versorgungszentren**

### **1.1. Zusätzliche und entfallene Versorgungszentren**

Durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main werden zusätzlich als zentrale Versorgungsbereiche die C-Zentren

- Friedberger Landstraße und
- Riedbergzentrum

sowie die D-Zentren

- Grünhof/Eschersheimer Landstraße,
- Friedberger Warte und
- Preungesheim

aufgenommen.

Zudem werden die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen

- an der August-Schanz-Straße/Am Dachsberg sowie
- an der Berner Straße/Züricher Straße

aufgenommen.

Die Aktualisierung des Zentrenkonzeptes hat überdies ergeben, dass aufgrund ihrer aktuellen Einzelhandelsausstattung die Standortbereiche:

- Bockenheimer Landstraße (Westend),
- Am Dornbusch/Raimundstraße (Westend/ Dornbusch),
- In der Römerstadt (Praunheim) und
- Ginnheimer Landstraße (Ginnheim)

nicht mehr die Mindestanforderungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllen.

Außerdem besteht die Möglichkeit, dass auch neue Standorte unter Beachtung der Prinzipien des Einzelhandelskonzeptes entwickelt werden. Derartige Entwicklungsmöglichkeiten entstehen mit dem Skyline Plaza sowie dem Einkaufszentrum am Honsell-Dreieck. Nach der Systematik des Einzelhandelskonzeptes werden geplante Projekte nicht dargestellt. Da der Bau des Skyline Plaza begonnen hat und es aufgrund seiner Größe für die Einzelhandelsentwicklung von wesentlicher Bedeutung ist, wurde das Zentrum als Entwicklungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen. Diese Darstellung erfolgt ebenso für das Einkaufszentrum auf dem Honsell-Dreieck, da das Projekt in absehbarer Zeit realisiert wird.

### **1.2. Änderung der Zentrenkategorie**

Gegenüber dem Zentrenkonzept 2003 liegt dahingehend eine Modifizierung vor, dass der Standort Hessen-Center 2003 noch als B-Zentrum dargestellt war. Mit der Einführung der Kategorie eines Sonderstandortes wird eine Übereinstimmung mit dem REHK hergestellt. Im REHK wird der Standort als nicht integriert bezeichnet und daher als „sonstiger Einzelhandelsstandort Bestand“ eingestuft.

Der Standort Flughafen wird nunmehr auch als Sonderstandort eingestuft. Damit wird der speziellen Situation des Flughafens und seiner Lage außerhalb der Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Aufgrund eines Ausbaus des Einzelhandelsangebotes bzw. einer Änderung der räumlichen Abgrenzung hat sich für die zentralen Versorgungsbereiche

- Gutleutviertel,
- Eckenheim und
- Nieder-Eschbach

eine geänderte Klassifizierung ergeben. Diese Versorgungszentren sind daher nunmehr als C-Zentren einzustufen.

Für den zentralen Versorgungsbereich

- Habsburgerallee/Wittelsbacherallee

erfolgte infolge von Einzelhandelsschließungen eine Einstufung in ein D-Zentrum.

Die Zentrenkategorien mit den entsprechenden Zentrentypen und deren Anforderungen sind in Anlage 2 dargestellt.

### 1.3. Änderung der räumlichen Abgrenzung der Versorgungszentren

Für die City erfolgt mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bahnhofsviertel inklusive des Hauptbahnhofes in Anpassung an die Abgrenzung des RegFNP/REHK. Unter Anwendung der Standortkriterien des Zentrenkonzeptes ist der zentrale Versorgungsbereich Bahnhofsviertel als B-Zentrum einzustufen (*Beschluss § 4608 II. 1 vom 25.09.2008*).

Die räumliche Abgrenzung der Versorgungszentren hat sich insgesamt für folgende Versorgungszentren geändert:

- |  |  |
|--|--|
| • Bahnhofsviertel                                    | • Unterliederbach                      |
| • Berger Straße                                      | • Rotlintstraße                        |
| • Leipziger Straße                                   | • Habsburgerallee/Wittelsbacherallee   |
| • Höchst   | • Dahlmannstraße/ Rhönstraße           |
| • Grüneburgweg                                       | • Lamboystraße/Ziegelhüttenweg         |
| • Oeder Weg  | • Hausen                               |
| • Glauburgstraße/Eckenheimer Landstraße              | • Praunheim                            |
| • Ostend   | • Heddernheim                          |
| • Gutleutviertel                                     | • Merton's Passage                     |
| • Gallus   | • Ginnheim                             |
| • Dreieichstraße/Textorstraße/Darmstädter Landstraße | • Sossenheim                           |
| • Brückenstraße/ Elisabethenstraße/ Wallstraße       | • Ben-Gurion-Ring                      |
| • Ziegelhüttenplatz                                  | • Enkheim/ Triebstraße                 |
| • Oberrad  | • Westliche Hanauer Landstraße         |
| • Rödelheim  | • Mainzer Landstraße                   |
| • Eschersheimer Landstraße/ Marbachweg               | • Borsigallee                          |
| • Eschersheimer Landstraße/Am Weißen Stein           | • Östlich Hanauer Landstraße           |
| • Eckenheim  | • Viktor-Slotosch-Straße/Röntgenstraße |
| • Fechenheim   |  |

In Anlage 3 „Räumliche Abgrenzung der Versorgungszentren“ wird die räumliche Abgrenzung und die Lage der Versorgungszentren innerhalb des Stadtgebietes von Frankfurt am Main aufgezeigt.

### 2.) Änderungen der Frankfurter Sortimentsliste

Die im Aufbau geänderte Sortimentsliste unterscheidet nun innerhalb der jeweiligen Warengruppe in zentren-/nahversorgungsrelevante und nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente. In Anlage 4 ist die Frankfurter Sortimentsliste, die den Angebotsbestand und die städtebauliche Situation im Stadtgebiet von Frankfurt am Main berücksichtigt, beigefügt.

**D) Kosten:** Keine

gez.:Ebeling  
begl.:Euler