

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018

Anlage 1 – Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Frankfurt besitzt als Oberzentrum eine Versorgungsfunktion über seine Stadtgrenzen hinaus. Diese Rolle soll gestärkt werden, insbesondere durch seine lebendige Innenstadt. Gleichzeitig sorgt das historisch gewachsene Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Nahversorgungsstandorten für eine gute und flächendeckende Versorgung der Frankfurter Bevölkerung. Ergänzt durch einzelne Standorte außerhalb der Zentren und gestützt auf ein dichtes ÖPNV-Netz wird die Nachfrage im Einzelhandel derzeit gut bedient. Ziel ist daher auch weiterhin die klare räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf die Zentren.

In Übereinstimmung mit den stadtentwicklungsplanerischen Zielen und dem 2012 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept gelten folgende Ziele für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung:

1. Regionale Versorgungsfunktion als Oberzentrum erhalten und stärken, insbesondere durch eine funktionsgemischte Innenstadt

Vordringliches Ziel der Stadt Frankfurt ist es, die oberzentrale Versorgungsfunktion auszubauen. Der Fokus liegt dabei auf der Innenstadt und den Nebenzentren.

Die Frankfurter Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Frankfurter Standortstruktur. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum zeigt den Stellenwert, den die Stadt der Innenstadtentwicklung bereits in der Vergangenheit zugemessen hat. Die Funktionsvielfalt der Innenstadt aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen in Tradition der europäischen Stadt soll erhalten werden. Der Einzelhandel soll von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die Identität der Frankfurter Innenstadt stärken und ein klares Profil erzeugen. Innerhalb der Innenstadt sollen die Funktionen und Stärken der unterschiedlichen Teilbereiche, insbesondere auch der Nebenlagen, klarer herausgearbeitet werden.

2. Zentren in den Stadtteilen stärken

Einzelhandelsbetriebe haben eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleistungen und sorgen für eine Belebung von Stadträumen. Insbesondere das grundversorgungsrelevante Warenangebot (Lebensmittelanbieter) stellt eine funktionstragende Säule dar und erzeugt mit seinen Waren des täglichen Bedarfs Frequenz auch für andere Nutzungen. Die traditionelle enge Symbiose zwischen Handel und Ortskernen schafft somit nicht nur eine ausgewogene Versorgungsstruktur, sondern auch Orte der Kommunikation und Begegnung. Funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche gewährleisten eine kundenfreundliche räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots und dessen Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsschichten. Die Zentren in den Frankfurter Stadtteilen sind daher weiter zu erhalten und zu stärken.

3. Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet verbessern

Ein engmaschiges Netz von Versorgungsstandorten mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs – insbesondere mit Nahrungsmitteln – ermöglicht eine „Stadt der kurzen Wege“. Ziel ist daher eine wohnungsnah, fußläufig erreichbare Nahversorgung. Dafür ist das hierarchisch gestufte Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen durch integrierte Nahversorgungsstandorte zu ergänzen. Diese müssen jeweils entsprechend ihres Einzugsbereichs dimensioniert sein, um eine Grundversorgung in der Fläche zu gewährleisten und zentrale Versorgungsbereiche nicht zu gefährden. Überdimensionierte Märkte in Randlagen führen zu weiterer Konzentration, Ausdünnung des Versorgungsnetzes und gefährden die fußläufige Versorgung.

4. Dezentrale Ergänzungsstandorte zentrenverträglich gestalten

Um Verkehr, zusätzliche Konkurrenz um Grundstücke und Nutzungskonflikte zu vermeiden sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung großflächige nicht-zentrenrelevante Betriebe möglichst räumlich zu konzentrieren. Ergänzungsstandorte in peripheren, autogerechten Lagen für flächenintensive „Kofferraum-Sortimente“ sind daher eine sinnvolle und notwendige Ergänzung der Frankfurter Versorgungsstruktur.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte zukünftig nur für diejenigen Sortimente vorzuhalten, die nicht prägend für die Zentren sind. Das vorhandene Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen an den Ergänzungsstandorten soll zunächst auf den Ist-Zustand begrenzt und mittelfristig zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente reduziert werden.

5. Gewerbegebiete für Handwerk und Gewerbe sichern

Industrie- und Gewerbegebiete sollen diejenigen Unternehmen, die auf sie angewiesen sind (insb. Industrie, Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe), zur Verfügung stehen. Um das zu gewährleisten, soll in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielen für gewerbliche Bauflächen die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sein, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

6. Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel schaffen, konterkarierende Planungen verhindern

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von Rahmenbedingungen abhängig, die das unternehmerische Risiko beeinflussen. Indem Frankfurt die Rahmenbedingungen so setzt, dass der städtebauliche und funktionale Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren nicht durch Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Zentren gefährdet werden, erhalten der vorhandene Einzelhandel, welcher die Attraktivität und Ausstrahlungskraft der gewachsenen Einkaufsstandorte ausmacht, und mögliche Neuansiedlungen in den Zentren Planungs- und Investitionssicherheit. Dabei sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die Umsetzung in Planungsrecht in Bezug auf einzelne Betriebe immer wettbewerbsneutral.

Bei Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist jeweils die Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung zu überprüfen. Entgegenstehende Vorhaben sind vorausschauend durch konsequente Anwendung des Planungsrechts auszuschließen.