

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018

Anlage 5 – Ansiedlungsregeln zur Steuerung des Einzelhandels

Ansiedlungsregel 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Ortsbezirkszentren, Grundversorgungszentren) sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und (Wohn-)Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Ortsbezirkszentren, Grundversorgungszentren) liegen. Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Frankfurter zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt) oder lediglich kleinflächig sind, ohne ein Fachmarktzentrum zu bilden
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche oder Büronutzungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz) und

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptzentrum Innenstadt und in den Ortsbezirkszentren sowie zur Grundversorgung in den Grundversorgungszentren und ausnahmsweise an integrierten Standorten in Siedlungsbereichen möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Frankfurter Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen in der Innenstadt und in den Ortsbezirkszentren liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls in der Innenstadt und in den Ortsbezirkszentren liegen. Innerhalb der Grundversorgungszentren ist die Ansiedlung möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Zentrums dient.

Es sind auch kleine, nicht zu Fachmarktzentren aggregierte Betriebseinheiten an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Grundversorgung der Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche im Versorgungsgebiet des Standorts dienen (Läden zur Gebietsversorgung) oder zu einer städtebaulich erwünschten Nutzungsmischung beitragen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m² Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Frankfurter Sortimentsliste sollen zukünftig in zentralen Versorgungsbereichen und an dafür vorgesehenen Ergänzungsstandorten angesiedelt werden. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zu begrenzen.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Frankfurter Sortimentsliste können in den **zentralen Versorgungsbereichen** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten **Ergänzungsstandorte** zu konzentrieren. Im begründeten Einzelfall ist eine Ansiedlung auch außerhalb der Ergänzungsstandorte an solitären Sondergebietsstandorten möglich.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

Auch für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sollte im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt vor der Ermöglichung neuer Standorte die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.