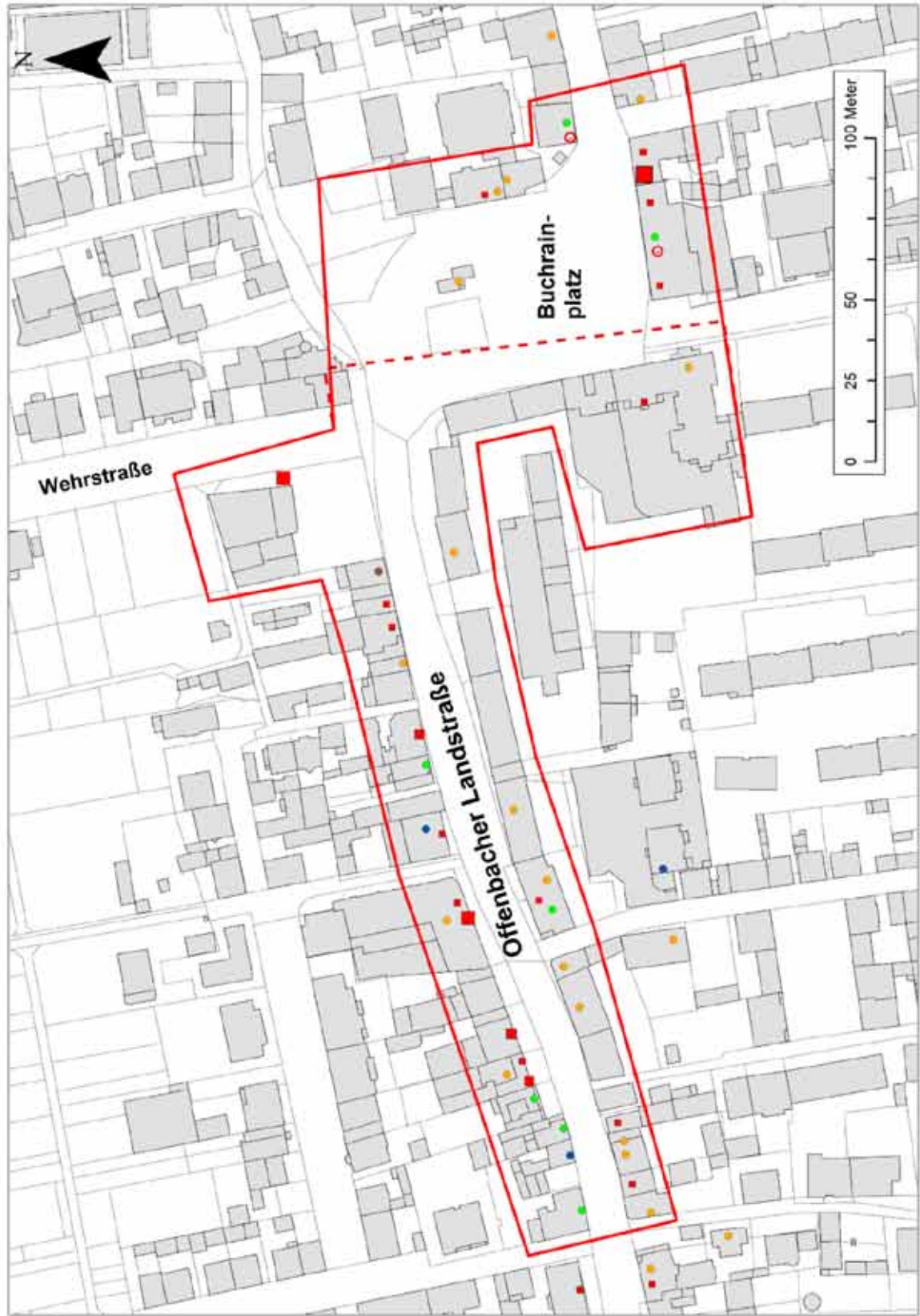


Karte 21: Zentraler Versorgungsbereich Oberrad



- 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 / Weitbüros
- Leerstand**
- L
- zentraler Versorgungs-
bereich**
-
- Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003**
- ⋯

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

19. Zentraler Versorgungsbereich Bruchfeldstraße/ Schwarzwaldstraße



Niederrad/Bruchfeldstraße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Versorgungszentrum in ca. 2,6 km Entfernung südwestlich der Frankfurter Innenstadt
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes beidseits der Bruchfeldstraße zwischen Odenwaldstraße im Westen und Frauenhofstraße im Osten mit einer Längenausdehnung von ca. 600 m und einer Verästelung an der Querachse der Schwarzwaldstraße bis in Höhe der Triftstraße
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich, der sich im Wesentlichen auf die Bruchfeldstraße und Schwarzwaldstraße beschränkt

Verkehrsanbindung

- Verkehrsanbindung in West-Ost-Richtung über die Bruchfeldstraße in Verlängerung der Goldsteinstraße, in Nord-Süd-Richtung über die Schwarzwaldstraße Anbindung an Kelsterbacher Straße/Niederräder Landstraße im Norden und Triftstraße/Rennbahnstraße im Süden
- ÖPNV: Anbindung an die Stadtbahnlinien 12 und 19 sowie die Buslinien 61 und 78 mit Haltestellen an der Triftstraße, an die Straßenbahnlinie 15 und die Buslinie 51 mit Haltestellen an der Bruchfeldstraße
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Bereich (kein Tempolimit); als verkehrsfreier Aufenthalts- und Ruhebereich fungiert die Grünanlage des Bruchfeldplatzes (mit Kinderspielplatz)
- Parkplätze im Straßenraum Bruchfeldstraße/Schwarzwaldstraße/sonstige Nebenstraßen

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, dezentrale Lebensmittel-SB-Märkte Goldsteinstraße

Einzugsgebiet

- Stadtteil Niederrad mit ca. 21.500 Einwohnern und ca. 123,5 Mio. € Kaufkraft
- eingeschränkte Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit Stadtteilbedeutung (erweiterte Grundversorgung)
- kleinerer, städtebaulich integrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:
 - 48 Betriebe (ca. 1,0 %),
 - ca. 5.180 m² Verkaufsfläche (ca. 0,5 %),
 - ca. 23,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- Dominanz der Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich kleinstrukturierte Anbieter und ein Rewe Lebensmittelsupermarkt/ ein Penny Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetriebe
- Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- eingeschränkte Frequenzwirkung aufgrund der geringen Nutzungsintensität/der geringen Zahl größerer Einzelhandelsbetriebe

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt
- straßenflankierende, 3 – 5-geschossige Nachkriegsbebauung, heterogene Baustruktur
- die in der Mitte des Geschäftsbandes Bruchfeldstraße gelegene Grünfläche des Bruchfeldplatzes und der gegenüber liegenden Kirche teilt das Versorgungszentrum in zwei Teilabschnitte
- Beeinträchtigung der Standort- und Aufenthaltsqualität durch hohe Kfz-Emissionen
- eingeschränkte fußläufige Erlebbarkeit des Versorgungszentrums infolge der weiten Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes
- keine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums im Bereich Bruchfeldstraße in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.
- tlw. Modernisierungsbedarf der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe

Einzelhandelsfunktionen

- Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung
- seit 2002 Verlust von 3 Betrieben, ca. 1.590 m² Verkaufsfläche und ca. 7,0 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte/Zunahme von Dienstleistungen
- vergleichsweise stabile Einzelhandelsstruktur/geringe Leerstandsquote von ca. 4 % (2 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- ungeachtet der maßstabsprengenden Längenausdehnung des Versorgungszentrums werden die entlang der Bruchfeldstraße gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend/FNP stellt in Bürostadt Niederrad dezentrale Agglomeration dar
- aus Gutachtersicht ist vor dem Hintergrund der Entwicklungsziele zur Umstrukturierung des „Lyoner Viertels“ mit Wohnnutzungen hier keine dezentrale Agglomeration zu erwarten

Entwicklungsflächen

- abgesehen von der Grünanlage des Bruchfeldplatzes steht keine Entwicklungsfläche für die Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes zur Verfügung

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und moderate Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ergänzung der Nahversorgung durch einen weiteren Lebensmittel-SB-Markt (Lebensmittelbezogene Entwicklungsfläche ca. 500 m² VK) und durch kleinteilige Angebote (u. a. spezialisierte Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe, Heimtextilien, Optik)
- im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Niederrad am Main“ wurden Vorschläge für eine Aufwertung des Niederräder Nordens v. a. in den Bereichen Wohnen, Verkehrs- und Freiflächenstrukturen erarbeitet; diese werden aktuell mit den Bürgerinnen und Bürgern in der Planungswerkstatt Niederrad diskutiert
- von einer Aufwertung des Niederräder Nordens als Wohnstandort kann auch der zentrale Versorgungsbereich profitieren, wenn damit eine höhere Identifikation mit dem Stadtteil erreicht werden kann, den die örtlichen Gewerbetreibenden aufgreifen können
- gleiches gilt für die Entwicklung des Arbeits- und Wohnquartiers „Lyoner Viertel“ im Rahmen der Umstrukturierung der Bürostadt Niederrad; von einer steigenden Einwohnerzahl im Westen des Stadtteils kann auch das Nahversorgungszentrum profitieren, wenn entsprechende Anbindungen geschaffen werden können

Fazit/Handlungsbedarf

- städtebaulicher Handlungsbedarf zur Ergänzung einer mehrgeschossigen Wohn-/Geschäftshausnutzung an der Nordflanke der Bruchfeldstraße
- Modernisierungsbedarf zur Verbesserung des architektonischen und werblichen Erscheinungsbildes in punkto Schaufenster, Ladeneingang und Warenpräsentation vor den Schaufenstern (Bsp. Schwarzwaldstraße)

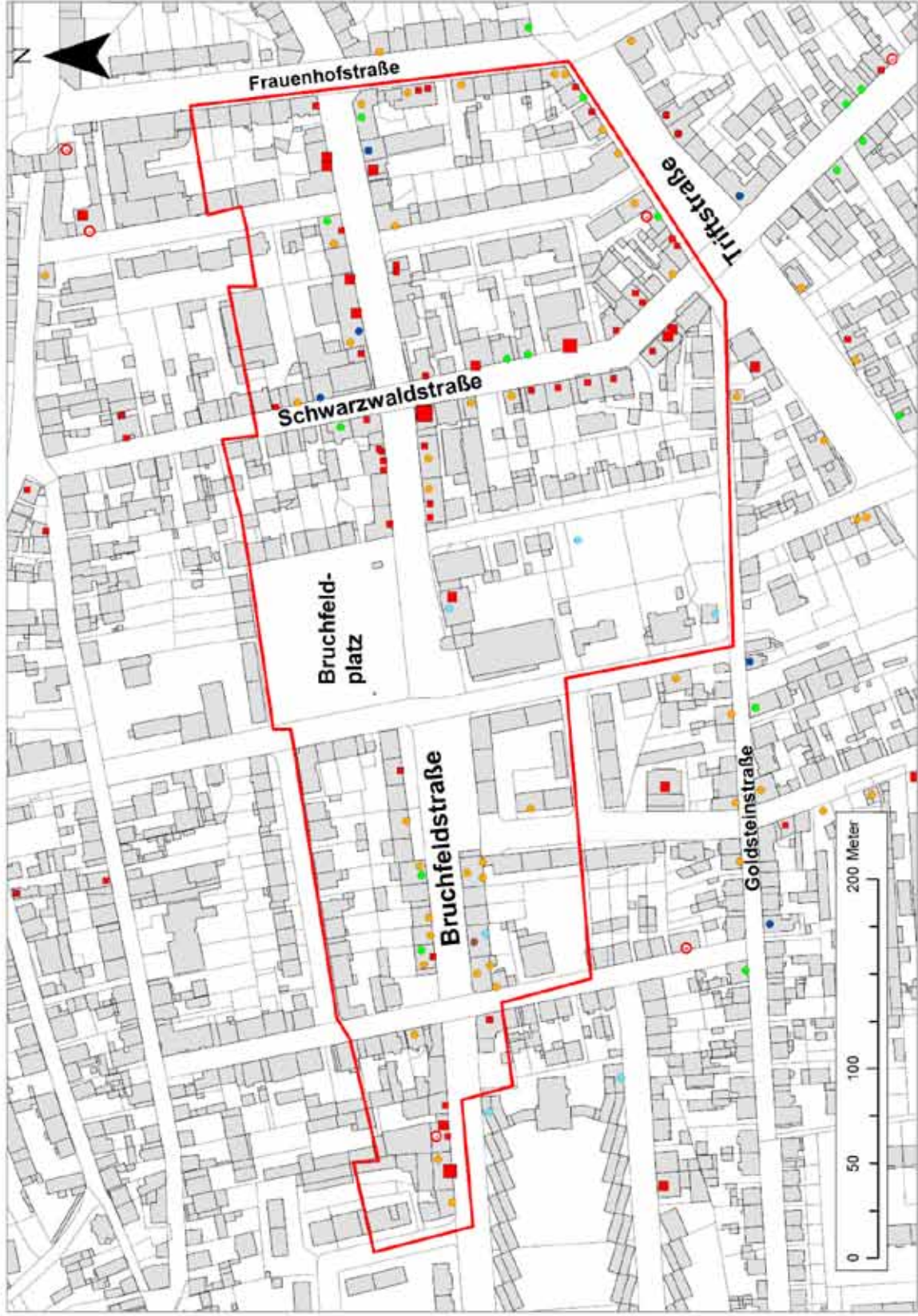


Schwarzwaldstraße



Nordflanke
Bruchfeldstraße

Karte 22: Zentraler Versorgungsbereich Bruchfeldstraße/Schwarzwaldstraße



- 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 / Freizeitanrichtungen
 - 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)

20. Zentraler Versorgungsbereich Schwanheim

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 6,5 km südwestlich der Innenstadt an der nördlichen Grenze zum Stadtteil Griesheim
- lineare Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang des Straßenzuges Alt-Schwanheim zwischen Rheinlandstraße im Süden und Martinskirchstraße im Norden auf einer Länge von ca. 500 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich in Ortskernlage

Verkehrsanbindung

- Verkehrsanbindung erfolgt großräumlich durch die nördlich tangierende Hauptverkehrsstraße Schwanheimer Ufer (K 816) mit der Anschlussstelle „Schwanheim“ an die Umgehungsstraße (B 40 a), im Süden durch die Rheinlandstraße/Bahnstraße
- ÖPNV: Anbindung an die Straßenbahnlinien 12 und 19 sowie die Buslinien 51, 62, 68 und 78 im Bereich Rheinlandstraße
- Straßenzug Alt-Schwanheim mit Niedrigbordsteinen/Tempo 30 km/h-Regelung in den Altstadtgassen aufgepflasterte Bereiche

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, Ortsbezirkszentrum Höchst, Innenstadt Frankfurt

Einzugsgebiet

- Stadtteil Schwanheim mit ca. 20.000 Einwohnern und ca. 116,2 Mio. € Kaufkraft
- geringe Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- traditionsreiches Versorgungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen einer erweiterten Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 32 Betriebe (ca. 0,7 %),
 - ca. 3.560 m² Verkaufsfläche (ca. 0,4 %),
 - ca. 20,4 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- Mischung von Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren ein Norma Lebensmitteldiscountmarkt in Mittelpunkt-lage sowie ein Rewe Lebensmittelsupermarkt in Randlage als Magnetbetriebe
- Standortverbund führt zu Synergien Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- hoher Anteil von gastronomischen Nutzungen, tlw. mit Außensitzplätzen, trägt wesentlich zur Belebung des Versorgungszentrums auch außerhalb der Geschäftszeiten bei
- vergleichsweise hohe Nutzungsdichte, starker Dienstleistungsbesatz

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit unverwechselbarem Stadtbild/Altstadtmilieu
- verdichtete Bebauung entlang Alt-Schwanheim mit 2 – 3-geschossigen Wohn-/Geschäftshäusern im nördlichen Bereich deutlich stärkere Präsenz historischer Gebäude
- schwierige Verkehrserschließung der Bandstruktur durch Einbahnstraßenregelung Alt-Schwanheim, begrenztes Stellplatzangebot im Straßenraum (Parkscheibe max. 2 Std.)
- Hauptgeschäftszone Alt-Schwanheim verfügt aufgrund der Straßenraumgestaltung (Bäume, Parkstreifen, spezielle Leuchten, Fahrradständer, Bänke) über angemessene Standortqualität
- die erhaltende Sanierung historischer Gebäude hat wesentlich dazu beigetragen, das Versorgungszentrum gegenüber konkurrierenden Stadtteilzentren zu profilieren
- im südlichen Bereich des Versorgungszentrums weisen die Seitenstraßen der Hauptgeschäftszone keine verkehrsberuhigenden Ausbauelemente auf, so dass deutliches Attraktionsgefälle ablesbar ist
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Ladenfronten, Schaufenster, Werbeanlagen)



Schwanheim/
Alt-Schwanheim

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- seit 2002 Verlust von 8 Betrieben, ca. 640 m² Verkaufsfläche und Zuwachs um ca. 0,9 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang der Fachgeschäfte/Zunahme von Dienstleistungen
- hohe Leerstandsquote von ca. 16 % (5 Objekte)
- keine Ansätze zur Weiterentwicklung der axialen Geschäftsstruktur in den Seitenstraßen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung des wesentlichen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums des Ortskerns

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- aufgrund der vergleichsweise hohen baulichen Dichte des Ortskerns stehen keine größeren Grundstücksflächen zur Ergänzung des Geschäftsbesatzes zur Verfügung

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und Aufwertung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ergänzung des Nahversorgungsangebotes um einen weiteren Lebensmittel-SB-Markt (ca. 1.000 m² VK)
- Angebotsergänzungen u. a. bei Reformwaren, Drogeriewaren, Sanitätswaren, Zooartikeln, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien

Fazit/Handlungsbedarf

- im Gegensatz zu Alt-Schwanheim sind im südlichen Bereich der Altstadt (z. B. Vogesenstraße) keine verkehrsberuhigenden Elemente in der Straßenraumgestaltung vorhanden, so dass schrittweise Umgestaltungsmaßnahmen zum Abbau des Attraktionsgefälles zu empfehlen sind
- die in den letzten Jahren eingetretene Zunahme von Mindernutzungen, z. B. Internet/Wettbüros sollte in Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer gestoppt werden, damit die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums erhalten (Bsp. Alt Schwanheim) bleibt
- bei einer Reihe von Einzelhandels-/Dienstleistungsbetrieben des Ortskerns sind nach wie vor Mängel im werblichen Erscheinungsbild als stadtbildbelastend einzuschätzen (Bsp. Alt Schwanheim)



Erscheinungsbild

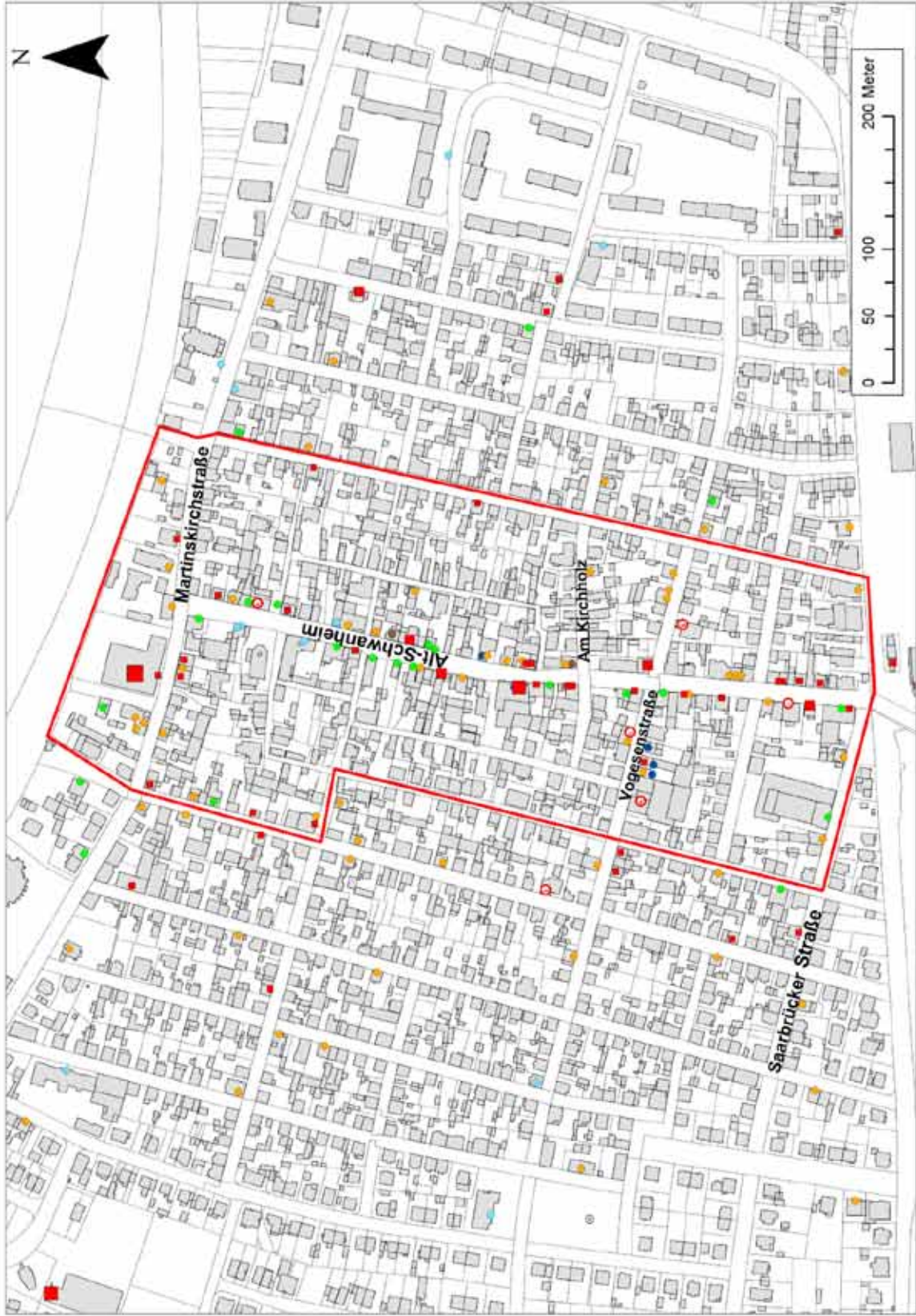


Mindernutzungen



Vogesenstraße

Karte 23: Zentraler Versorgungsbereich Schwanheim



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

21. Zentraler Versorgungsbereich Griesheim



Griesheim/Alte Falterstraße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 5 km südwestlich der Innenstadt an der südlichen Grenze zum Stadtteil Schwanheim
- konzentrische Ausbildung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Umfeld der Hauptgeschäftszone Alte Falterstraße zwischen Alt-Griesheim im Süden und Buchenstraße im Norden in einer Ausdehnung von ca. 600 m
- städtebauliche Zäsur durch Gleiskörper der S-Bahn-Strecke in Höhe des Haltepunktes „Ffm.-Griesheim“ (Straßenüberführung/Fußgängerunterführung)

Verkehrsanbindung

- Verkehrsanbindung über den Straßenzug Alt-Griesheim (K 808) mit nördlicher Weiterführung über Alte Falterstraße/Waldschulstraße bis zur Mainzer Landstraße
- ÖPNV: Anbindung an die S-Bahn-Linien S 1, S 2 mit dem Haltepunkt „Ffm.-Griesheim“ und die Buslinien 52, 54, 59 mit Haltestellen im Ortskern
- kein verkehrsberuhigter Bereich/keine Kfz-freie Aufenthaltsfläche im Ortskern (lediglich Tempo 30 km/h-Regelung Alt-Griesheim)

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, Innenstadt Frankfurt, Main-Taunus-Einkaufszentrum, dezentrale Agglomeration Mainzer Landstraße

Einzugsgebiet

- Stadtteil Griesheim mit ca. 21.200 Einwohnern und ca. 117,9 Mio. € Kaufkraft
- geringe Streuumsätze durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 38 Betriebe (ca. 0,8 %),
 - ca. 3.520 m² Verkaufsfläche (ca. 0,4 %),
 - ca. 18,1 Mio. € Umsatz (ca. 0,4 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Rewe Lebensmittelsupermarkt und ein Penny Lebensmitteldiscountmarkt in integrierter Lage sowie ein neu angesiedelter Plus Lebensmitteldiscountmarkt in einer Ortskernrandlage (Autogenstraße) als Magnetbetriebe
- Standortverbund mit Synergieeffekten zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie sowie öffentlichen/sozialen Einrichtungen
- vergleichsweise geringe Nutzungsdichte abseits der Hauptgeschäftszone Alt-Griesheim
- Stadtteilzentrum steht in Wettbewerb zu dem kürzlich ausgebauten Agglomerationsstandort Mainzer Landstraße (u. a. Toom SB-Warenhaus, Baumarkt, diverse Fachmärkte, Griesheim-Center)

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- traditionsreicher Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtteils
- schwierige Verkehrserschließung des rasterförmigen Straßennetzes aufgrund von Einbahnstraßenregelungen
- trotz der Straßenüberführung/des Fußgängertunnels der S-Bahn Linie ist der Leistungsaustausch (Verbundeffekte) zwischen dem nördlichen Abschnitt des Geschäftszentrums und dem Kernbereich deutlich eingeschränkt
- die in den letzten Jahren vorgenommene punktuelle Ausweitung der Bürgersteigflächen in Einmündungsbereichen des Straßenzuges Alt-Griesheim hat in Verbindung mit der erneuerten Pflasterung der Bürgersteige zu einer Aufwertung der Hauptgeschäftszone beigetragen
- fehlender städtebaulicher Kristallisationspunkt des Versorgungszentrums/fehlender Ortsplatz
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe/Zunahme von Dienstleistungen und Mindernutzungen

Einzelhandelsfunktionen

- Funktionen für die Versorgung der Stadtteilbevölkerung im Rahmen einer erweiterten Grundversorgung
- seit 2002 Verlust von 9 Betrieben, ca. 1.670 m² Verkaufsfläche und ca. 5,2 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang der Fachgeschäfte/Zunahme von Mindernutzungen
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 21 % (8 Objekte)
- keine Ansätze zur Intensivierung der Geschäftsnutzung in den Seitenstraßen von Alt-Griesheim

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums südlich und nördlich der Bahnlinie (faktische Prägung)

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- aufgrund der vergleichsweise hohen baulichen Dichte des Ortskerns stehen keine Reserveflächen zur Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ergänzung des Einzelhandelsangebotes, u. a. Drogeriemarkterweiterung, Reformwaren, Bücher, Bekleidung/Boutiquen
- Ansiedlung weiterer Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten am Standort der dezentralen Agglomeration Mainzer Landstraße städtebaulich sinnvoll, sofern zentrenrelevante Randsortimente auf ein verträgliches Maß beschränkt werden

Fazit/Handlungsbedarf

- bei einer Reihe von Einzelhandelsbetrieben ist Handlungsbedarf zur Modernisierung des architektonischen und werblichen Erscheinungsbildes gegeben, um die Anziehungskraft des Standortes zu erhöhen (Bsp. Alte Falterstraße)
- in Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer ist zu empfehlen, keine zusätzlichen Internetcafés/Wettbüros zuzulassen, damit ein weiterer Niveauverlust im Versorgungsangebot verhindert wird (Bsp. Alte Falterstraße)
- im Bereich des S-Bahnhaltepunktes Griesheim besteht Handlungsbedarf zur Verbesserung des Vorplatzes und des Fußgängertunnels
- bei den Geschäftshäusern sollte eine Überprüfung/Verbesserung der Werbeanlagen vorgenommen werden, die tlw. dem heutigen Anspruch an das werbliche Erscheinungsbild nicht mehr gerecht werden



Alte Falterstraße



Alte Falterstraße



S-Bahnhaltepunkt Griesheim

Karte 24: Zentraler Versorgungsbereich Griesheim



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

22. Zentraler Versorgungsbereich Rödelheim

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 4,5 km westlich der Innenstadt im Bereich Rödelheim-Ost
- konzentrische Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang Lorscher Straße/Reichsburgstraße und Radilostraße
- Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz mit einer Längenausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 400 m in der West-Ost-Richtung von ca. 600 m entspricht der Größe und Bedeutung des Stadtteilzentrums
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit vergleichsweise hoher Nutzungsintensität

Verkehrsanbindung

- Lorscher Straße/Reichsburgstraße (L 3005) stellt Verbindung zum übergeordneten Straßennetz her; weitere wichtige Verkehrsstraßen Westerbachstraße in Richtung Sossenheim und Thudichumstraße in Richtung Hausen
- ÖPNV: Haltepunkt „Ffm.-Rödelheim“ der S-Bahn-Linien 3, 4, 5, SE 15, RB 15, Buslinien 34, 55, 60 und 72 mit Haltestellen innerhalb des Stadtteilzentrums
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Bereich/kein Ortsplatz innerhalb des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums vorhanden

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren, Nordwestzentrum, Standort Lorscher Straße/Glashüttener Straße

Einzugsgebiet

- Stadtteil mit ca. 16.400 Einwohnern und ca. 91,5 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit Bedeutung für die Versorgung der Stadtteilbevölkerung
- größeres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 64 Betriebe (ca. 1,3 %),
 - ca. 4.770 m² Verkaufsfläche (ca. 0,5 %),
 - ca. 28,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,6 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren ein Tengelmann/ein Tegut Supermarkt als Magnetbetriebe (kein städtebaulich integrierter Discountmarkt)
- eingeschränkte Frequenzwirkung der ansässigen Lebensmittelanbieter aufgrund der Betriebsgrößen
- Standortverbund mit vergleichsweise starken Synergieeffekten zwischen Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie aufgrund der Zahl der Betriebe, jedoch keine öffentlichen Einrichtungen
- vergleichsweise hohe Kompaktheit und Nutzungsdichte, insbesondere im Bereich des südlichen Abschnitts der Lorscher Straße und der Radilostraße
- Angebotsergänzung am Standort Lorscher Straße/Glashüttener Straße durch neuen, isoliert gelegenen Einzelhandelschwerpunkt (u. a. Lidl, Getränkemarkt, Fressnapf, NKD) am Rand des Wohnsiedlungsbereichs (siedlungsstrukturell und städtebaulich dezentral, kein zentraler Versorgungsbereich)

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit ausgeprägter Angebotsvielfalt
- funktionsfähige Verkehrserschließung durch die Achse Lorscher Straße/Reichsburgstraße/hohe Verkehrsbelastung erschwert Fußgängerquerung
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität aufgrund der hohen Verkehrsbelastung
- fehlender städtebaulicher Kristallisationspunkt/fehlender Aufenthaltsbereich
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung, Begrünung etc.



Rödelheim/
Lorscher Straße

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Funktionen für die Stadtteilbevölkerung
- seit 2002 Verlust von 6 Betrieben, ca. 1.170 m² Verkaufsfläche und ca. 2,3 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren reduzierte Zahl der Fachgeschäfte/Zunahme von Mindernutzungen, hohe Leerstandsquote von ca. 16 % (10 Objekte), Zunahme von Dienstleistungen
- keine Ansätze zur Weiterentwicklung der Geschäftsstruktur im Ortskern

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

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

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP stimmt weitgehend mit der Abgrenzung überein, weist jedoch 2. Versorgungskern im Bereich Lorsche Straße/Glashüttener Straße aus; wegen mangelnder Integration des Standortes jedoch kein Nahversorgungszentrum i. S. des Zentrenkonzeptes

Entwicklungsflächen

- gegenwärtig sind keine Entwicklungsflächen zur Ergänzung des Geschäftsbesatzes verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Angebotsergänzungen im kleinteiligen Einzelhandel (u. a. Spielwaren, Bekleidung/Boutiquen, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik)
- größere Lebensmittelmärkte innerhalb des Zentrums wünschenswert, ohne dass eine Entwicklungsfläche vorzuschlagen ist
- Einzelhandel im Baugelände südlich Rödelheimer Landstraße kann zu einem Flächenaustausch mit dem zentralen Versorgungsbereich führen (abhängig von Dimensionierung und Sortimenten)

Fazit/Handlungsbedarf

- Aufwertung des Eckbereichs Lorsche Straße/Radilostraße durch mehrgeschossige Bebauung
- Verbesserung der Standort- und Aufenthaltsqualität der Radilostraße durch verkehrsberuhigende Umgestaltung
- Optimierung des architektonischen und werblichen Erscheinungsbildes durch Initiativen der Hauseigentümer/Betreiber (Bsp. Alexanderstraße)



*Eckbereich Lorsche Straße/
Radilostraße*

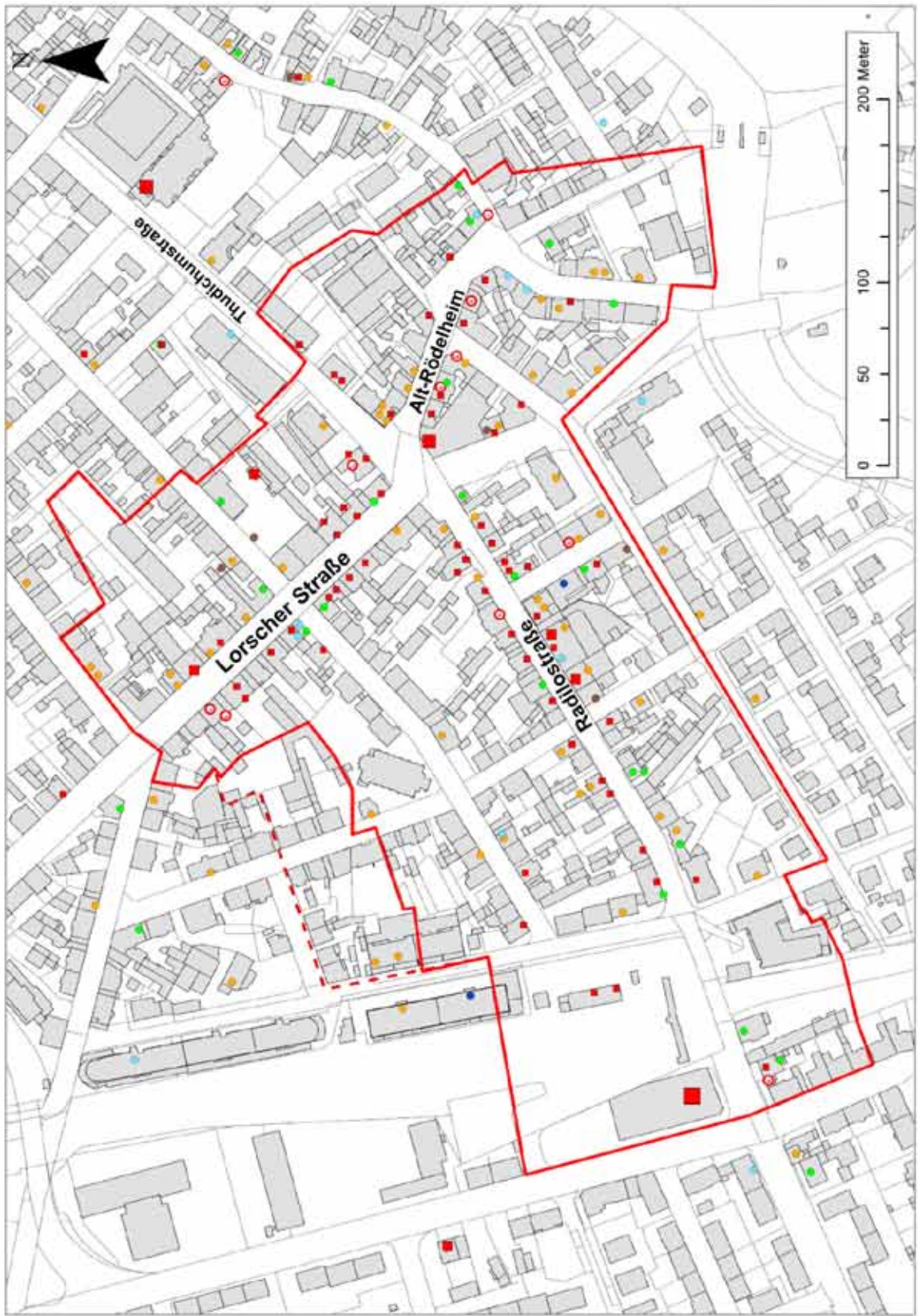


Radilostraße



Alexanderstraße

Karte 25: Zentraler Versorgungsbereich Rödelheim



23. Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Marbachweg



Dornbusch/Eschersheimer Landstraße/Marbachweg

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 2,2 km nördlich der Innenstadt an der Grenze der Stadtteile Westend-Nord, Nordend-West und Dornbusch
- lineare Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Eschersheimer Landstraße zwischen Am Grünhof im Süden und Liliencronstraße im Norden; Längenausdehnung von ca. 600 m überschreitet Grenze eines fußläufig erlebbaren, kleineren Stadtteilzentrums
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich entlang der Hauptverkehrsstraße

Verkehrsanbindung

- Eschersheimer Landstraße fungiert als Haupterschließungsachse (K 810) sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr; in Nord-Süd-Richtung verbindet die Straße die Stadtteile Dornbusch, Westend-Nord und Nordend-West; im West-Ost-Verkehr bilden Am Dornbusch/Marbachweg eine wichtige Querverbindung zwischen den Stadtteilen Westend-Nord und Dornbusch-Ost/Eckenheim
- ÖPNV: Anbindung an die U 1/2/3, Buslinien 34, 64 mit Haltestelle Am Marbachweg
- kein verkehrsberuhigter Bereich, kleinere Platzfläche im Bereich des Hauses Dornbusch

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren, Nordwestzentrum

Einzugsgebiet

- Teilbereiche der Stadtteile Westend-Nord, Nordend-West und Dornbusch mit ca. 21.400 Einwohnern und ca. 121,6 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen einer erweiterten Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 45 Betriebe (ca. 0,9 %),
 - ca. 3.200 m² Verkaufsfläche (ca. 0,3 %),
 - ca. 20,8 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- Mischung von Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fehlt ein Lebensmittel-SB-Markt
- Standortverbund führt zu Synergien Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen
- geringe Frequenzwirkung der überwiegend kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Fehlen eines großflächigen Magnetbetriebs des Einzelhandels)
- vergleichsweise geringe Nutzungsdichte, starke Dienstleistungsprägung
- Synergieeffekte durch Wochenmarkt auf dem Parkplatz an der Carl-Goerdeler-Straße

Siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit eingeschränkter Ausstrahlungskraft
- vergleichsweise hohe Bebauungsdichte der straßenflankierenden 4 – 5-geschossigen Bebauung
- schwierige Verkehrserschließung der Bandstruktur durch Trennwirkung der in Mittellage befindlichen U-Bahntrasse; nur wenige Fußgängerquerungen
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität aufgrund der starken Verkehrsemissionen
- Mittelpunktfunktion der Neubebauung am Platz des ehem. Hauses Dornbusch (u. a. Stadtbibliothek/Gastronomie im Obergeschoss)
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsgestaltung, insbesondere bei den eingeschossigen Pavillon-Bauten
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung, Begrünung (Baumbestand nur im Bereich „Am Dornbusch“)

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Zuwachs um 9 Betriebe, ca. 360 m² Verkaufsfläche und ca. 8,2 Mio. € Umsatz
- in den letzten Jahren deutlich reduzierter Anteil der Fachgeschäfte/Zunahme von Mindernutzungen
- geringes Angebot im mittelfristigen Einzelhandelsbedarf, jedoch einige hochspezialisierte Anbieter (z. B. Feinkost)
- hohe Leerstandsquote von ca. 18 % (8 Objekte)
- keine Ansätze zur Weiterentwicklung der bandartigen Geschäftsstruktur in den Seitenstraßen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Eschersheimer Landstraße/keine Ausprägung von Querachsen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP weist größeren zentralen Versorgungsbereich aus

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ergänzung/Ausbau des Geschäftsbesatzes grundsätzlich wünschenswert
- Angebotsergänzungen im kleinteiligen Einzelhandel der Sortimente Lebensmittel, Bekleidung, Haushaltswaren, Uhren/Schmuck
- Lebensmittel-SB-Markt an der Eschersheimer Landstraße wünschenswert, ohne dass eine Entwicklungsfläche vorzuschlagen ist

Fazit/Handlungsbedarf

- dringend notwendige Modernisierung eines Großteils der pavillonartigen Geschäftsgebäude in punkto Ladenfronten, Schaufenster und Inneneinrichtung (Bsp. Eschersheimer Landstraße)
- Aufwertung des werblichen Erscheinungsbildes durch Aktualisierung der Außenwerbung/Firmierung (Bsp. Eschersheimer Landstraße)
- städtebauliche Aufwertung des Straßenraums durch Reduzierung auf eine Fahrspur je Fahrtrichtung/Parkseitenstreifen
- Überprüfung/Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger

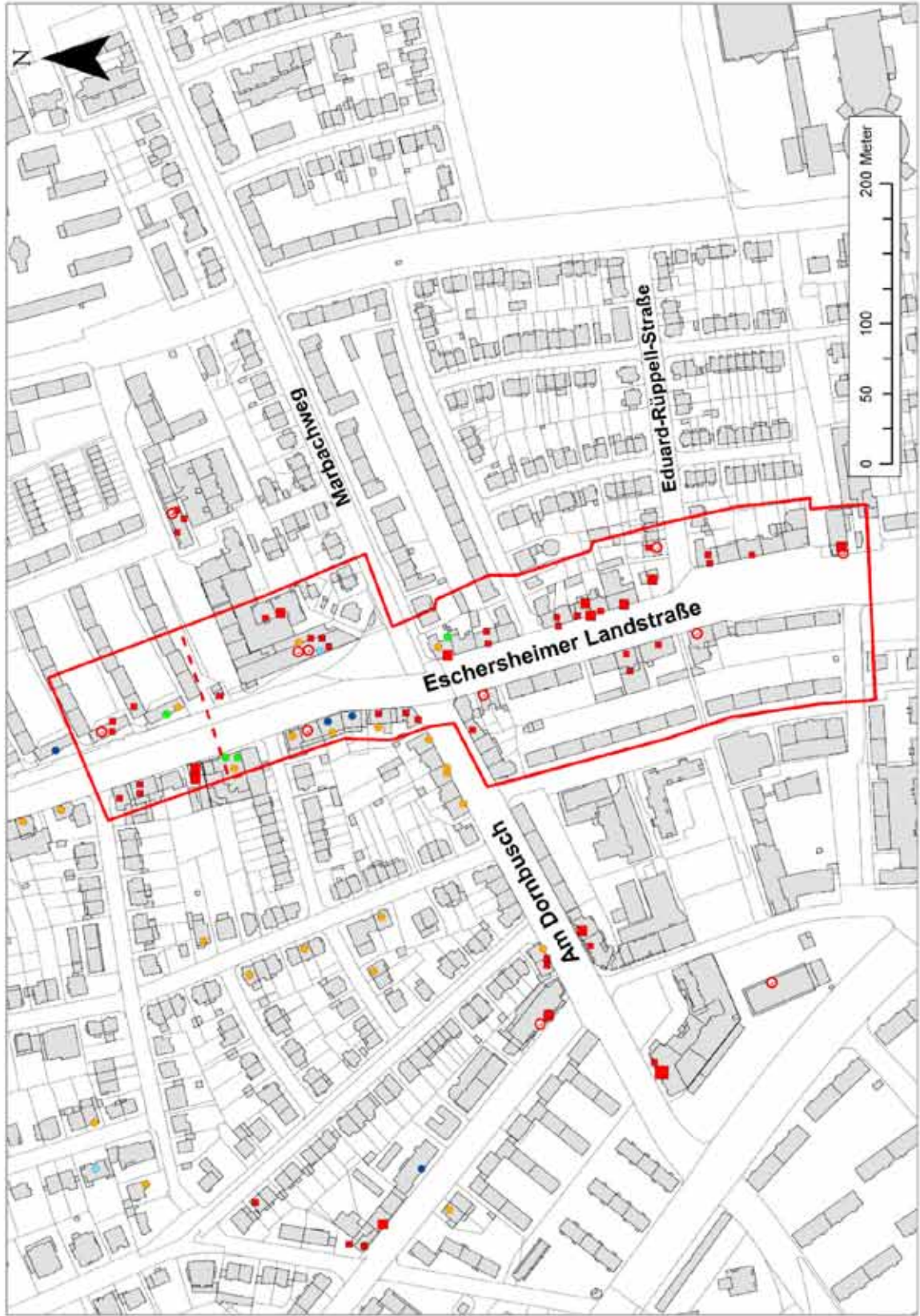


Notwendige Modernisierung



Aktualisierung der Außenwerbung

Karte 26: Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Marbachweg



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)

24. Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Am Weißen Stein

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 4 km nördlich der Innenstadt in einer Mittelpunktlage des Stadtteils
- lineare Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Eschersheimer Landstraße zwischen Grommetstraße im Süden und Willibrachstraße/Lindenau auf einer Länge von ca. 700 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich entlang der Hauptverkehrsstraße

Verkehrsanbindung

- Eschersheimer Landstraße fungiert als Haupteerschließungsachse (K 810) sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr; in Nord-Süd-Richtung verbindet die Straße die Stadtteile Hedderheim, Eschersheim und Dornbusch
- ÖPNV: Anbindung an die U 1/2/3, Buslinien 39, 63, 66 und 69 mit Haltepunkt Am Weißen Stein
- kein verkehrsberuhigter Bereich, kleinere Grün- und Aufenthaltsflächen in Höhe Ludwig-Richter Schule und Am Weißen Stein

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren, Nordwestzentrum

Einzugsgebiet

- Stadtteil Eschersheim mit ca. 13.800 Einwohnern und ca. 77,8 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen einer erweiterten Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 24 Betriebe (ca. 0,5 %),
 - ca. 2.050 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 12,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,3 %)
- Mischung von Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich jeweils ein kleinerer Lebensmittelsuper- und -discountmarkt
- Standortverbund führt zu Synergien Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/Schulen
- geringe Frequenzwirkung der ansässigen Lebensmittelanbieter (Fehlen eines großflächigen Vollsortimenters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)
- vergleichsweise geringe Nutzungsdichte, starke Dienstleistungsprägung

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- axial ausgerichteter Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit eingeschränkter Ausstrahlungskraft
- verdichtete straßenflankierende Bebauung mit 2 – 5 Geschossen, heterogene Baustruktur
- schwierige Verkehrserschließung der Bandstruktur durch Trennwirkung der U-Bahntrasse in Mittellage; schwierige Fußgängerquerung durch nicht abgestimmte Ampelphasen der Fußgängerüberwege
- eingeschränkte Standortqualität aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotsvielfalt und der starken Verkehrsemissionen
- fehlender städtebaulicher Kristallisationspunkt des Stadtteilzentrums/fehlender Aufenthaltsbereich in Mittelpunktlage
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte, Zunahme von Dienstleistungen/Mindernutzungen
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung, Pflegezustand der Grünstreifen etc.



Eschersheim/Eschersheimer Landstraße/
Am Lindenbaum

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Rückgang um 2 Betriebe und ca. 10 m² Verkaufsfläche
- in den letzten Jahren deutlich reduzierter Anteil der Fachgeschäfte (u. a. Schreibwaren, Bücher, Bekleidung)/Zunahme von Mindernutzungen (u. a. Erotikcenter)
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 25 % (6 Objekte)
- keine Ansätze zur Weiterentwicklung der bandartigen Geschäftsstruktur in den Seitenstraßen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Eschersheimer Landstraße/keine Ausprägung von Querachsen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP begrenzt im Osten enger (ohne Straße Am Lindenbaum)

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar, so dass Umnutzungen/Zusammenlegungen von Gebäuden geprüft werden sollten

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ergänzung der Nahversorgung durch einen großflächigen Lebensmittel-SB-Markt (ca. 1.500 m² VK)
- Angebotsergänzungen in den Sortimenten Feinkost/Reformwaren, Blumen, Bücher, Bekleidung (Boutiquen), Geschenkartikel

Fazit/Handlungsbedarf

- Abbau der Geschäftsleerstände, welche die Ausstrahlungskraft und das Image des Stadtteilzentrums belasten (Bsp. Eschersheimer Landstraße)
- Verbesserung des Grünstreifens in Höhe der Ludwig-Richter-Schule
- städtebauliche Aufwertung des Straßenraums durch Reduzierung auf eine Fahrspur je Fahrtrichtung/ Parkseitenstreifen
- Überprüfung/Optimierung der Ampelschaltungen zur Erleichterung der Fußgängerquerung

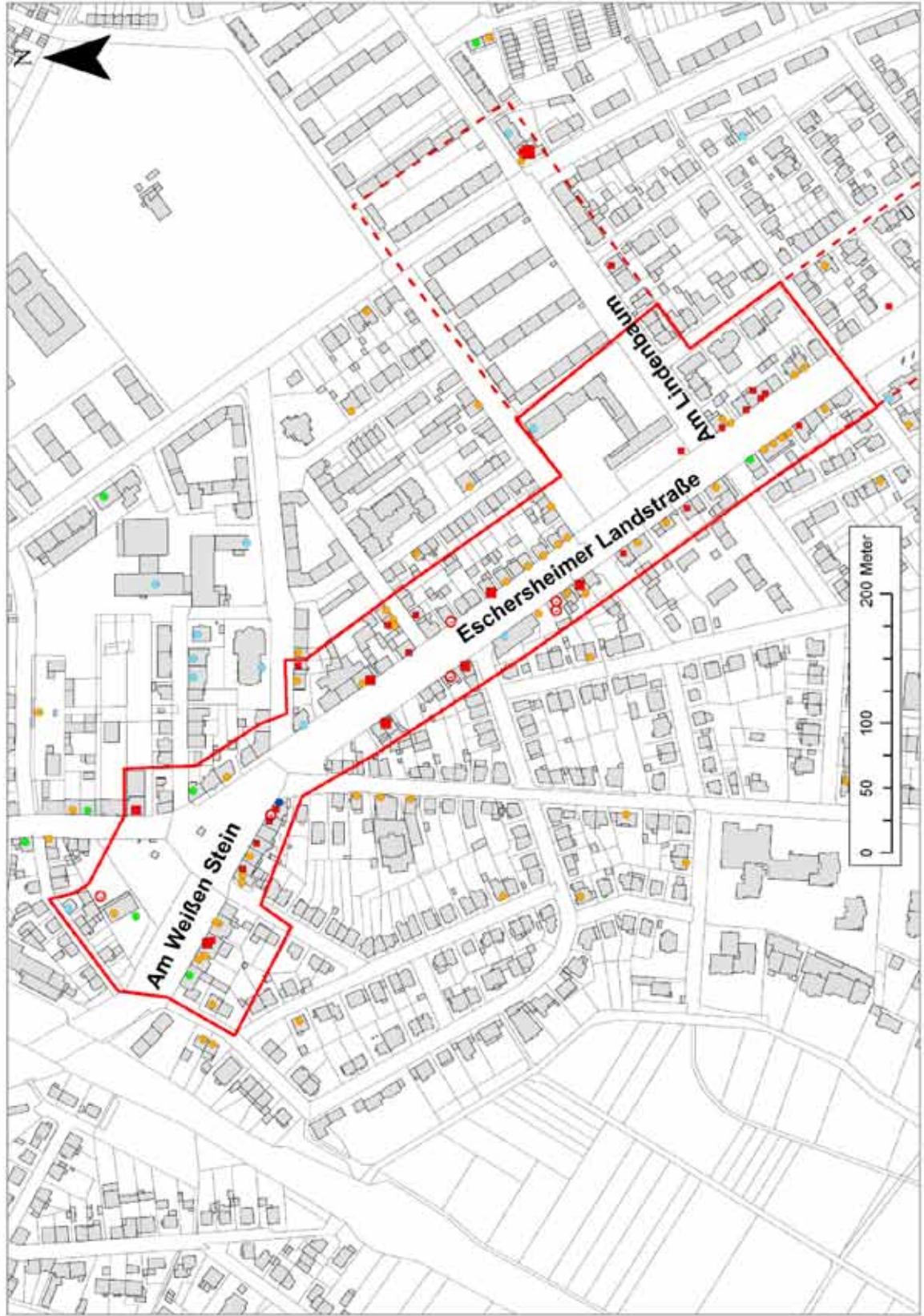


Verbesserung des Grünstreifens



Abbau der Geschäftsleerstände

Karte 27: Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Am Weißen Stein



25. Zentraler Versorgungsbereich Eckenheim



Eckenheim/Eckenheimer Landstraße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 3 km nördlich der Innenstadt inmitten des Siedlungsbereiches Eckenheim
- lineare Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Eckenheimer Landstraße zwischen Hängelstraße/Engelthaler Straße im Norden und Feldscheidenstraße im Süden auf einer Länge von ca. 400 m
- straßenflankierender Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz

Verkehrsanbindung

- Eckenheimer Landstraße fungiert als Erschließungsstraße des Ortskerns, wohingegen der stadtteilübergreifende Verkehr über die westlich benachbarte Jean-Monnet-Straße abgeleitet wird
- schwierige Erreichbarkeit des Ortszentrums aufgrund der Einbahnstraßenregelung
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinie 39 mit Haltepunkt Hängelstraße/Engelthaler Straße
- kein verkehrsberuhigter Bereich/keine Ortsplätze mit Verweilqualität

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Eckenheim mit ca. 13.700 Einwohnern und ca. 77,6 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit untergeordneter Bedeutung im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 13 Betriebe (ca. 0,3 %),
 - ca. 3.750 m² Verkaufsfläche (ca. 0,4 %),
 - ca. 17,3 Mio. € Umsatz (ca. 0,4 %)
- Dominanz von Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert am Süden des Geschäftsbereichs ein Penny Lebensmitteldiscountmarkt in einem Standortverbund mit einem Rossmann Drogeriemarkt als Frequenzbringer, der Rewe Lebensmittelsupermarkt an der Karl-von-Drais-Straße liegt in einer Ortskernrandlage mit Gewerbegebietscharakter
- insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter kann aufgrund seiner Randlage nur in geringem Maße zur Frequentierung des Versorgungszentrums beitragen
- vergleichsweise geringe Synergieeffekte zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen aufgrund der geringen Zahl der Betriebe

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadtgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit geringer Einzelhandelsprägung
- schwierige Verkehrserschließung durch Einbahnstraßenregelung
- eingeschränkte Standortqualität aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes
- fehlender städtebaulicher Kristallisationspunkt des Versorgungszentrums
- teilweise überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Funktionen für die wohnungsnah Grundversorgung des Stadtteils
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Zuwachs um 1 Betrieb, ca. 500 m² Verkaufsfläche und ca. 4,1 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- geringe Leerstandsquote von ca. 8 % (1 Objekt)
- keine Ansätze zur Weiterentwicklung der bandartigen Geschäftsstruktur in den Seitenstraßen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Eckenheimer Landstraße inkl. Karl-von Drais-Straße

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- gegenwärtig sind keine Entwicklungsflächen zur Ergänzung des Geschäftsbesatzes verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Ergänzung des Einzelhandelsangebotes um weitere Spezialanbieter, u. a. Metzger, Apotheke, Geschenkartikel

Fazit/Handlungsbedarf

- Abbau von Leerständen/Mindernutzungen in Zusammenarbeit zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Frankfurt am Main (Bsp. Eckenheimer Landstraße)
- zur Verbesserung der Standortqualität sind u. a. auch Investitionen der Grundstückseigentümer/Betreiber zur Verbesserung des werblichen Erscheinungsbildes der Betriebe erforderlich (Bsp. Eckenheimer Landstraße)

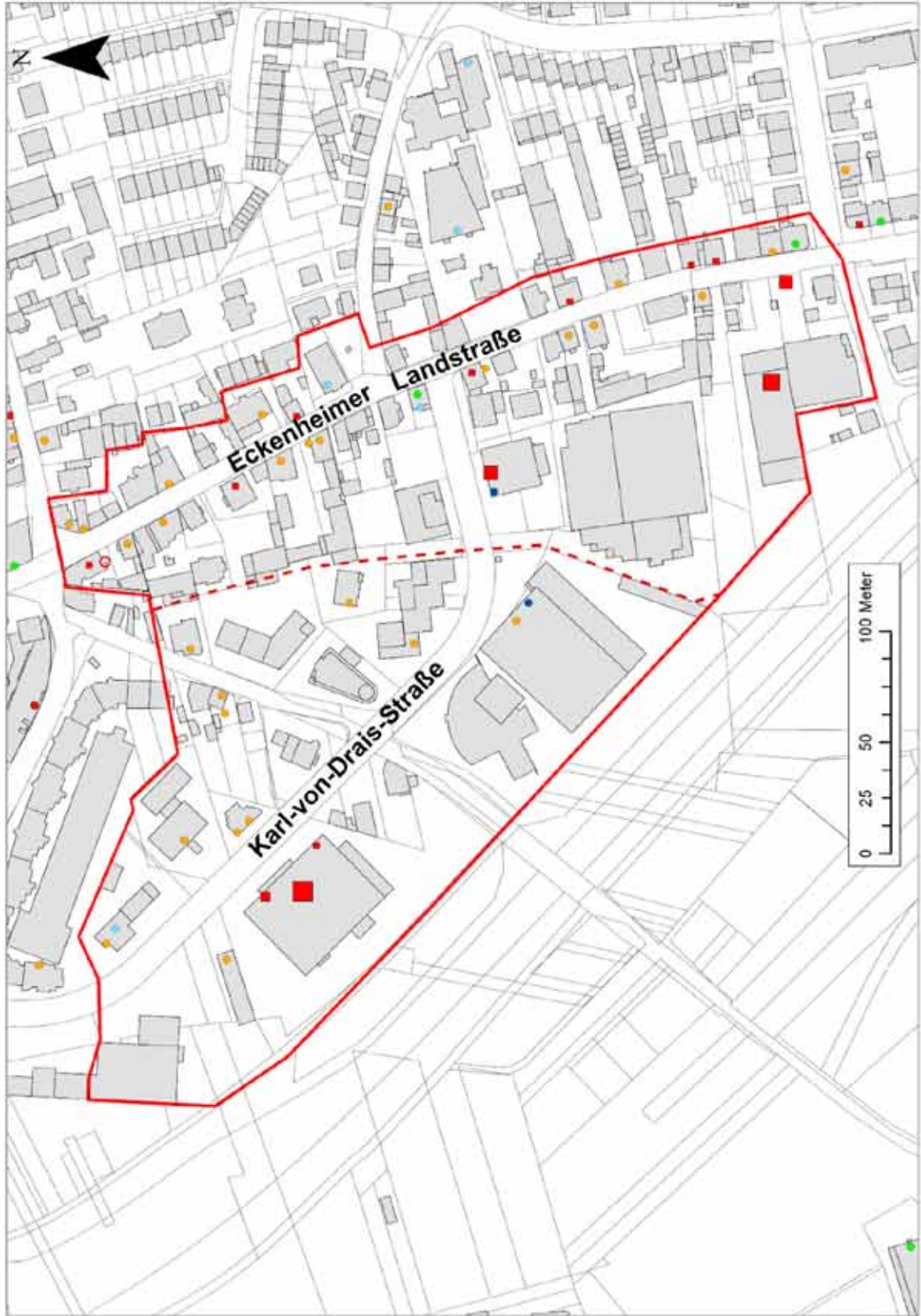


Abbau von Leerständen



Verbesserung Erscheinungsbild

Karte 28: Zentraler Versorgungsbereich Eckenheim



- 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)

26. Zentraler Versorgungsbereich Fechenheim

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 6 km östlich der Innenstadt am westlichen Mainufer, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Offenbach
- axiale Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Bereich Alt-Fechenheim zwischen Willmannstraße im Norden, Schießhüttenstraße im Süden und Baumerstraße im Westen in einer Längenausdehnung von ca. 650 m
- stadthistorisch gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich in der Ortsmitte

Verkehrsanbindung

- Starkenburger Straße im Süden, Konstanzerstraße im Westen und nördlicher Abschnitt des Straßenzuges Alt-Fechenheim im Norden mit Anbindung an die Hanauer Landstraße (B 8)
- ÖPNV: Anbindung an die Straßenbahnlinie 11 mit Haltepunkten Am Leinpfad und den Buslinien 44, 551 mit Haltestellen im Ortskern
- Ortskern mit Tempo 30 km/h-Regelung
- Stellplätze im öffentlichen Straßenraum; im Bereich Alt-Fechenheim Parkscheinautomaten (€ 0,50/30 min.)

Konkurrenzstandorte

- Hessen-Center, Innenstadt Frankfurt, Stadt Offenbach, dezentrale Agglomerationen Hanauer Landstraße und Borsigallee

Einzugsgebiet

- Stadtteil Fechenheim mit ca. 15.250 Einwohnern und ca. 85,3 Mio. € Kaufkraft
- geringe Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen der erweiterten Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 26 Betriebe (ca. 0,5 %),
 - ca. 5.140 m² Verkaufsfläche (ca. 0,5 %),
 - ca. 17,6 Mio. € Umsatz (ca. 0,4 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren ein Tengelmann Lebensmittelsupermarkt und ein Plus Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetriebe
- Standortverbund führt zu Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen
- geringe Einzelhandelsprägung, starke Dienstleistungsorientierung
- stadtteilbezogene Versorgung wird durch zwei Möbelanbieter mit hochwertigem Sortiment ergänzt

Siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- historisch geprägter Einkaufs- und Dienstleistungsbereich
- verdichtete, straßenflankierende Bebauung mit 2 – 3 Geschossen, überwiegend ältere Bausubstanz des 19. und der ersten Hälfte des 20. Jh.
- schwierige Verkehrserschließung durch engen Straßenraum/Einbahnstraßenlösung Alt-Fechenheim in Nord-Richtung
- angemessene Standortqualität der Hauptgeschäftszone aufgrund von Niedrigbordsteinen, aufgepflasterten Einmündungsbereichen (Kopfsteinpflaster), Bäumen, neueren Straßenleuchten
- eingeschränkte Standortqualität aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotsvielfalt des Einzelhandels, einer Reihe von Mindernutzungen und Mängeln im Ortsbild
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, große Zahl von Dienstleistungen/Mindernutzungen
- zum Zeitpunkt der Ortsbegehung unzureichender Pflegezustand von Bauminseln, Pflanztrögen/-gondeln (vertrocknete Pflanzen)



Fechenheim/
Alt-Fechenheim

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 5 Betrieben, ca. 710 m² Verkaufsfläche und ca. 4,9 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren deutlicher Rückgang der Fachgeschäfte/Zunahme von Mindernutzungen
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 23 % (6 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

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

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- weitgehend übereinstimmend

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Angebotsergänzungen (u. a. Drogeriemarkt, Bücher, Schreibwaren), Lebensmittel-SB-Markt-Erweiterung
- ggf. Nachverdichtung durch Zusammenlegung benachbarter Ladenflächen für größere Einzelhandelsanbieter
- Realisierung der geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit ca. 5.700 m² VK am städtebaulich nicht integrierten Standort Wächtersbacher Straße würde Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs schwächen

Fazit/Handlungsbedarf

- die in den letzten Jahren eingetretene Umwandlung von Einzelhandelsbetrieben in Internet-Cafés/Wettbüros beeinträchtigt die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums, so dass die Grundstückseigentümer auch zur Werterhaltung der eigenen Immobilien keine weiteren Mindernutzungen zulassen sollten (Bsp. Alt-Fechenheim)
- zum Zeitpunkt der Ortsbegehung befand sich der größte Teil der Pflanzgondeln in einem völlig desolaten Zustand, so dass Initiativen der Eigentümer/der örtlichen Gewerbetreibenden zur Verbesserung der Grüngestaltung erforderlich sind (Bsp. Alt-Fechenheim)
- bei einer Reihe von Geschäftsgebäuden fügt sich die Außenwerbung/Firmierung nicht harmonisch in das Straßenbild bzw. in die Fassadengestaltung ein, so dass Maßnahmen der Eigentümer/Betreiber zur Verbesserung des Ortsbildes durchgeführt werden sollten (Bsp. Alt-Fechenheim)



Mindernutzungen

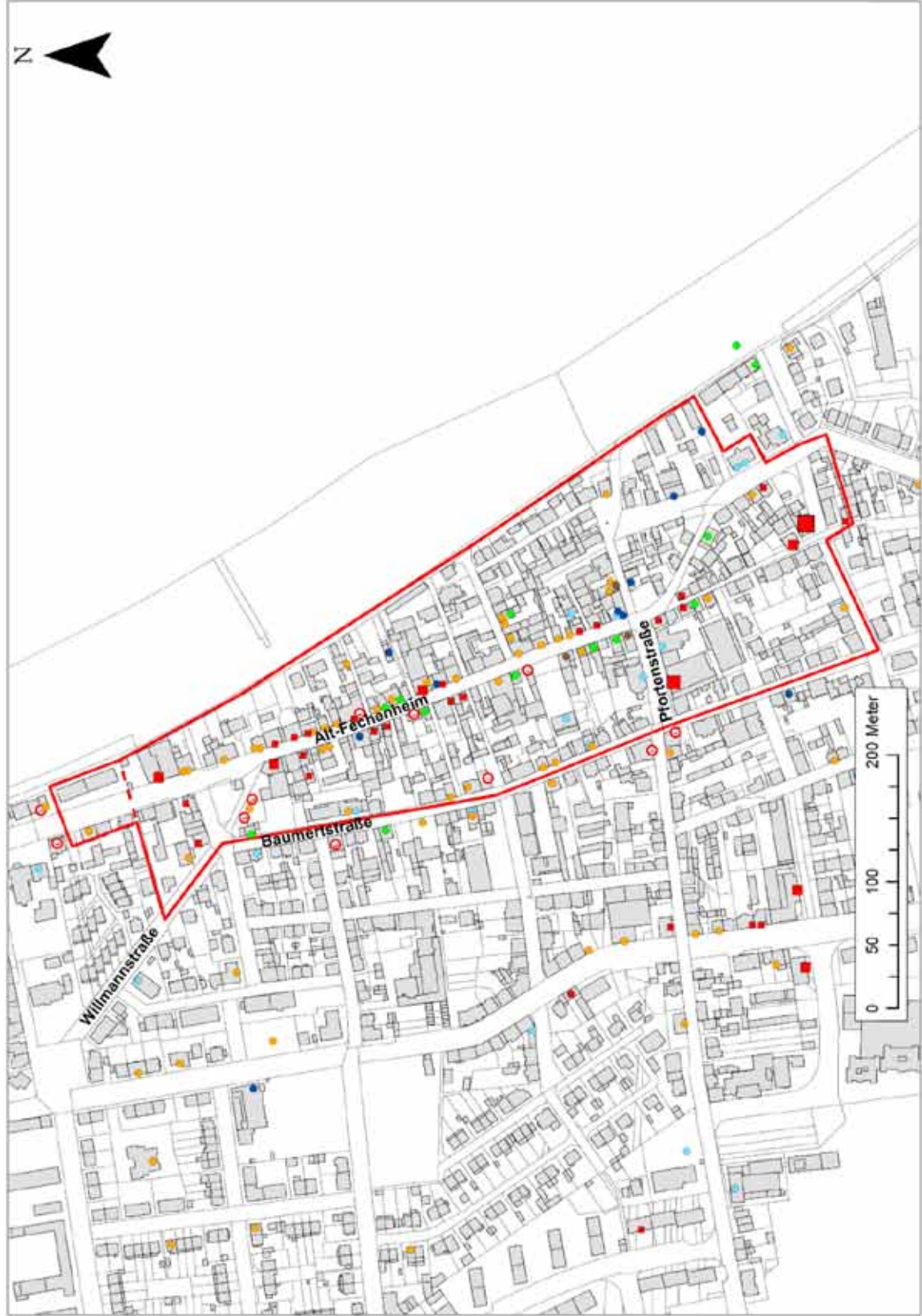


Außenwerbung



Pflanzgondeln

Karte 29: Zentraler Versorgungsbereich Fechenheim



27. Zentraler Versorgungsbereich Unterliederbach



Unterliederbach/Königsteiner Straße

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Versorgungszentrum in ca. 9 km Entfernung westlich der Frankfurter Innenstadt, ca. 500 m nordwestlich des Stadtbezirkzentrums Höchst
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Königsteiner Straße zwischen Peter-Bied-Straße/Liebknechtstraße im Süden und Hörselbergstraße im Norden mit Ansatz einer Querachse im Bereich Wasgaustraße
- Längenausdehnung des Versorgungszentrums von ca. 750 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit einem hohen Anteil gründerzeitlicher Wohn-/Geschäftsgebäude

Verkehrsanbindung

- die Königsteiner Straße bildet die wichtigste Hauptverkehrsstraße zwischen dem Ortsbezirkszentrum Höchst und dem nordwestlichen Umland/der Frankfurter Innenstadt; die überörtliche Bedeutung der Straße resultiert insbesondere aus der nahegelegenen Anschlussstelle „Frankfurt-Höchst“ der A 66
- für die Königsteiner Straße gilt eine Einbahnstraßenregelung zwischen Burgunder Weg und Gerlachstraße/Adelonstraße in Südrichtung und über die Gotenstraße in Nordrichtung
- infolge der Verkehrsbedeutung der Hauptverkehrsstraße zeigt die Königsteiner Straße eine hohe Verkehrs-/Emissionsbelastung
- ÖPNV: ca. 400 m südlich S-Bahn Haltepunkt Ffm.-Höchst, Anbindung an die Buslinien 50, 59, 253, 804 mit Haltestellen in der Königsteiner Straße/Wasgaustraße
- kein verkehrsberuhigter Bereich/kein Tempolimit
- eingeschränkte Zahl von Stellplätzen auf den Seitenstreifen der Königsteiner Straße sowie in den Seitenstraßen

Konkurrenzstandorte

- Ortsbezirkszentrum Höchst, Main-Taunus-Einkaufszentrum, Innenstadt Frankfurt

Einzugsgebiet

- Stadtteil Unterliederbach mit ca. 13.600 Einwohnern und ca. 76,3 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr (u. a. Besucher der benachbarten Städtischen Kliniken)

Einzelhandelsbedeutung

- Stadtteilzentrum mit Ausrichtung auf die erweiterte Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung
- städtebaulich integrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:
 - 26 Betriebe (ca. 0,5 %),
 - ca. 4.170 m² Verkaufsfläche (ca. 0,4 %),
 - ca. 21,5 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- Dominanz der Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich zwei Rewe Lebensmittelsupermärkte mit Magnetwirkung
- Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/Städtische Kliniken
- eingeschränkte Frequenzwirkung aufgrund des geringen Besatzes größerer Einzelhandelsbetriebe
- vergleichsweise gering verdichteter Einzelhandelsbesatz beeinträchtigt die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt
- straßenflankierende, nahezu geschlossene Straßenrandbebauung mit überwiegend 2 – 4 Geschossen, starke Prägung durch Gebäude des ausgehenden 19. Jh.
- Beeinträchtigung der Standort- und Aufenthaltsqualität durch hohe Kfz-Emissionen
- eingeschränkte fußläufige Erlebbarkeit infolge der weiten Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe

- positive Wirkung des alleeartigen Baumbestandes, der separaten abmarkierten Radwege und Parkstreifen (gebührenpflichtig € 0,50/Std.)
- geringe stadtgestalterische Qualität des öffentlichen Raums in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc. (Bürgersteigflächen)

Einzelhandelsfunktionen

- vielfältige Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- seit 2005 Verlust von 3 Betrieben, ca. 790 m² Verkaufsfläche und ca. 0,4 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte/Zunahme von Leerständen/Mindernutzungen
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 39 % (10 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- ungeachtet der maßstabsprengenden Längenausdehnung des Versorgungszentrums werden die ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der Straßenachse einschließlich der Querachse Wasgaustraße einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- größere Reservflächen zur Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe stehen nicht zur Verfügung

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und moderate Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- trotz bestehender Leerstände wird moderate Verkaufsflächenerweiterung durch größere Ladeneinheiten/moderne und leistungsfähige Betriebe empfohlen
- Ergänzung der lebensmittelbezogenen Nahversorgung um ca. 500 m² Verkaufsfläche (ggf. Erweiterungsfläche bestehender Anbieter) und des kleinteiligen Angebotes (u. a. Drogeriewaren, Schreib- und Spielwaren, Geschenkartikel, Optik)
- Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereichs werden durch mögliche Einzelhandelsansiedlungen an den Standorten Silogebiet und Jahrhunderthalle eingeschränkt
- die projektierte Erweiterung des Main-Taunus-Einkaufszentrums um 12.000 m² Verkaufsfläche wird die Entwicklungschancen des Stadtteilzentrums Unterliederbach ebenfalls einschränken

Fazit/Handlungsbedarf

- Verlust an inhabergeführten Fachgeschäften sollte möglichst durch Neuansiedlung kleinerer Fachgeschäfte, die Angebotsnischen besetzen, kompensiert werden (Bsp. Königsteiner Straße)
- die zu beobachtenden Ansätze für außergastronomische Nutzungen könnten durch Aufwertung der Bürgersteigflächen mit anspruchsvolleren Pflastermaterialien, Leuchten etc. gefördert werden (Bsp. Königsteiner Straße)



Königsteiner Straße



Außergastronomische Nutzungen

Karte 30: Zentraler Versorgungsbereich Unterliederbach



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)

28. Zentraler Versorgungsbereich Nieder-Eschbach

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Stadtteilzentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 9 km nördlich der Innenstadt an der Grenze zur Nachbarstadt Bad Homburg v. d. H.
- konzentrische Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes mit Ausrichtung auf die Deuil-La-Barre-Straße und den Straßenzug Alt-Niedereschbach in einem Umkreis von ca. 400 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich in Ortskernlage

Verkehrsanbindung

- Deuil-La-Barre-Straße fungiert als wichtige Verkehrsstraße zwischen den Stadtteilen Bonames und Nieder-Erlenbach in der Stadt Frankfurt am Main sowie dem Stadtteil Ober-Erlenbach der Stadt Bad Homburg v. d. H.
- ÖPNV: Anbindung an die U 2 mit dem Haltepunkt Nieder-Eschbach, Park & Ride-Parkplatz sowie Bushaltestelle der Linien 27, 29 am U-Bahnhaltepunkt
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Bereich/kein Ortsplatz mit Verweilqualität

Konkurrenzstandorte

- Innenstadt Frankfurt, benachbarte Stadtteilzentren, Nordwestzentrum

Einzugsgebiet

- Stadtteil Nieder-Eschbach mit ca. 11.200 Einwohnern und ca. 65,4 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen einer erweiterten Grundversorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 10 Betriebe (ca. 0,2 %),
 - ca. 2.080 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 10,7 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Mischung von Angeboten des kurz- und langfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich jeweils ein Lebensmittelsuper-/discountmarkt
- kein großflächiger Betrieb ansässig
- Ergänzung des Warenangebotes durch Wochenmarkt an der Deuil-La-Barre-Straße
- Standortverbund führt zu Synergien Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie
- geringe Frequenzwirkung des Versorgungszentrums aufgrund der geringen Zahl der Anbieter
- geringe Nutzungsdichte, starke Dienstleistungsprägung

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- historisch geprägter Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit überwiegend kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur
- schwierige Verkehrserschließung im Bereich Deuil-La-Barre-Straße aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und eines eingeschränkten Stellplatzangebotes
- U-Bahnlinie mit schienengleichem Bahnübergang trennt den Ortskern von der Geschäftsnebenlage im westlichen Abschnitt der Deuil-La-Barre-Straße
- fehlender städtebaulicher Kristallisationspunkt des Stadtteilzentrums/fehlender Ortsplatz
- kompakte, kleinteilige Ortskernbebauung mit 2 – 4-geschossiger Bebauung weist tlw. Modernisierungsbedarf auf
- Ortsdurchfahrt der Deuil-La-Barre-Straße (Tempo 30 km/h-Regelung im Kernbereich) wurde durch rot-braunes Betonpflaster der Fahrbahn und der Bürgersteige aufgewertet, in den übrigen Straßen/Gassen fehlt eine altstadtgerechte Straßenraumgestaltung

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- seit 2002 Zuwachs um ca. 3 Betriebe, ca. 670 m² Verkaufsfläche und ca. 2,3 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren stabile Einzelhandelssituation
- in den letzten Jahren Reduzierung der Fachgeschäfte/Zunahme von Dienstleistungen



Nieder-Eschbach/
Deuil-La-Barre-Straße

Einzelhandelsfunktionen

- hohe Leerstandsquote von ca. 20 % (2 Objekte)
- keine Ansätze zum Ausbau der Geschäftsstruktur in der Ortsmitte

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

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

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- Reservefläche des Parkplatzes Deuil-La-Barre-Straße/An der Walkmühle bietet langfristige Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Angebotsergänzungen in den Sortimenten Drogeriewaren (Drogeriemarkt), Blumen, Schreibwaren

Fazit/Handlungsbedarf

- positive Wirkung eines vorbildlich sanierten Fachwerkgebäudes sollte Anlass zu weiteren Modernisierungsmaßnahmen historischer Gebäude im Ortskern geben (Bsp. Deuil-La-Barre-Straße)
- anspruchsvollere Gestaltung des Straßenraums, z. B. im Bereich Alt-Niedereschbach, könnte zur Standortaufwertung beitragen
- Parkplatz An der Walkmühle bietet im Rahmen einer langfristigen Weiterentwicklung des Ortszentrums geeignete Rahmenbedingungen für eine Ergänzung der Versorgungsstruktur



Neugestaltung des Straßenraums



Parkplatz An der Walkmühle



Saniertes Fachwerkgebäude

Karte 31: Zentraler Versorgungsbereich Nieder-Eschbach



29. Zentraler Versorgungsbereich Riedbergzentrum



Neu errichtetes Wohn- und Geschäftszentrum Riedberg, Altenhöfer Allee

Zentrenkategorie

- C-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Versorgungszentrum befindet sich ca. 7,8 km nordwestlich der Frankfurter Innenstadt an der Grenze zwischen den Stadtteilen Kalbach und Niederursel
- Objekt befindet sich nördlich der neu errichteten Institute der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität inmitten eines im Aufbau befindlichen Neubaugebietes
- im unmittelbaren Standortumfeld entstehen mehrgeschossige Wohnformen mit anspruchsvoller Architektur
- Geschäftsstandort wird künftig eine Mittelpunktlage in einem größeren Wohnsiedlungsbereich einnehmen

Verkehrsanbindung

- Kfz-Anbindung von der L 3019 über die Altenhöfer Allee aus nördlicher Richtung, über die Marie-Curie-Straße aus südlicher Richtung mit Anschluss an die A 661
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinie 26, 29, 251 mit Haltepunkten am Riedbergzentrum, ab 2010: Anbindung der Stadtteile Kalbach/Riedberg in Richtung Innenstadt durch die U-Bahnlinien U 8 und 9
- dem Wohn- und Geschäftszentrum ist unmittelbar ein verkehrsfreier Platzbereich mit Sitzbänken/Außergastronomie und Kinderspielgeräten zugeordnet

Konkurrenzstandorte

- Nordwestzentrum, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Wohnsiedlungsbereich des Neubaugebietes mit künftig ca. 15.000 Einwohnern, derzeit ca. 2.600 Einwohnern und ca. 15,2 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aufgrund der benachbarten Universitätseinrichtungen

Einzelhandelsbedeutung

- Nahversorgungszentrum für das im Ausbau befindliche Neubaugebiet Riedberg
- kleiner, künftig städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort des Stadtteils:
 - 3 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 3.630 m² Verkaufsfläche (ca. 0,4 %),
 - ca. 21,1 Mio. € Umsatz (ca. 0,5 %)
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren jeweils ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und ein Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) als Magnetbetriebe, ergänzt durch einen Drogeriefachmarkt (dm)
- Wechselwirkungen Einzelhandel/Dienstleistung/Café

Siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- Neubaugebiet mit verdichteten Formen des Wohnungsbaus
- Einkaufszentrum übt aufgrund seines Geschäftsbesatzes und der modernen, witterungsgeschützten Einkaufspassage eine starke Ausstrahlungskraft auf die Wohnbevölkerung aus
- die großzügig dimensionierte Tiefgarage ermöglicht in Verbindung mit der Rollsteiganlage eine funktionsfähige Abwicklung des Kundenverkehrs

Einzelhandelsfunktionen

- Versorgungsfunktionen im Rahmen der Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung
- zum Zeitpunkt der Ortsbegehung noch 3 leerstehende Ladeneinheiten (100 %)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- aufgrund der kompakten Bauform sind alle Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen durch den zentralen Versorgungsbereich abgedeckt

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- in einem überschaubaren Planungszeitraum wird das Einkaufszentrum für die wohnungsnahе Grundversorgung ausreichende Verkaufsflächenkapazitäten bereithalten

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb des Einkaufszentrums (max. 7.200 m² VK)
- Angebotsergänzungen in den Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren, Geschenkartikel sinnvoll
- im Planungszeitraum sind keine Erweiterungsmaßnahmen erforderlich

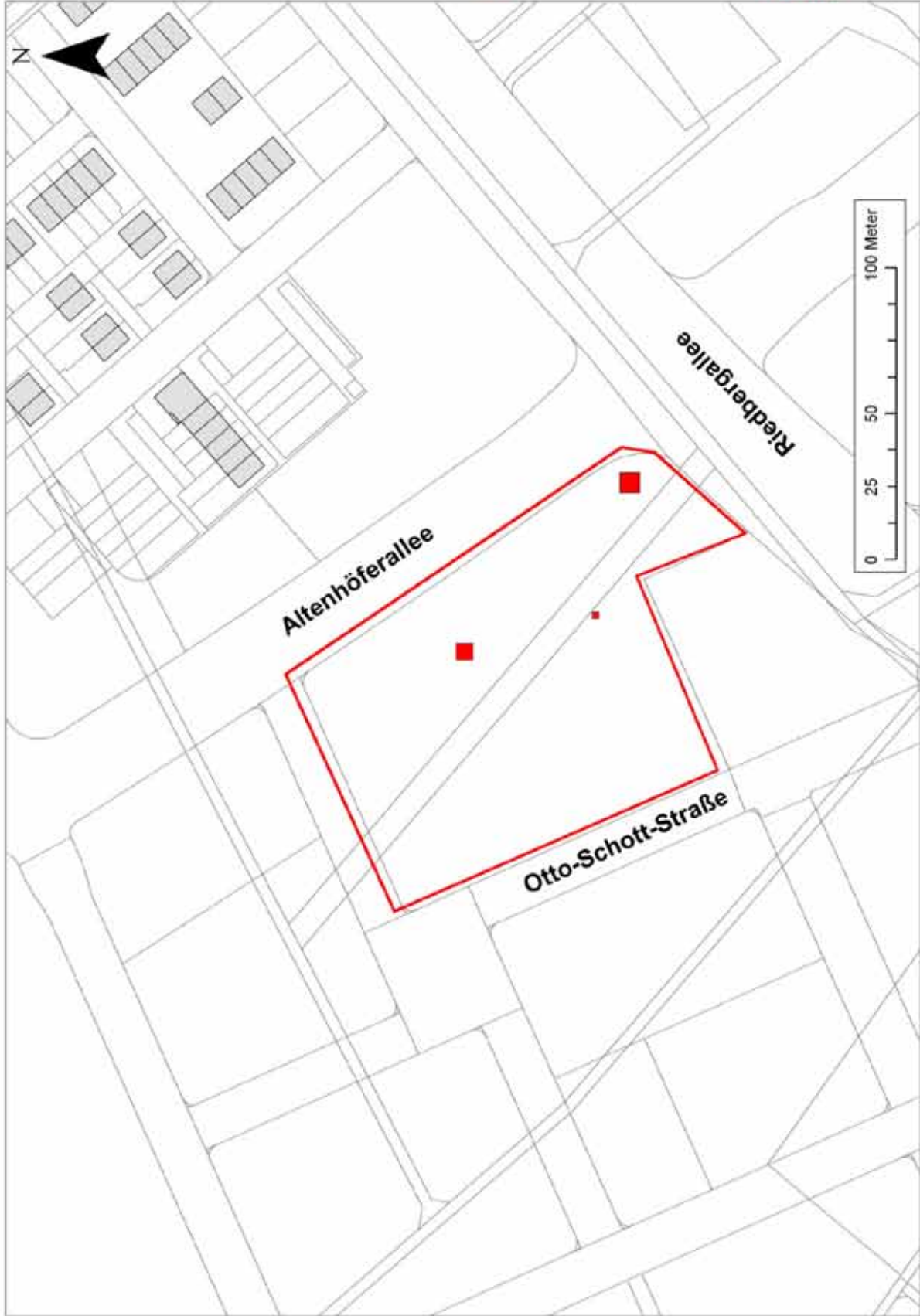
Fazit/Handlungsbedarf

- sowohl in punkto Branchenmix, städtebaulich integrierter Bauform, Frequenzwirkung der Magnetbetriebe als auch der architektonischen Qualität ist das Objekt als „Vorzeigeobjekt“ zu bewerten
- beleuchtungstechnisch aufgewerteter Übergang von der Tiefgarage zur Rollsteiganlage im Riedbergzentrum



Übergang von der Tiefgarage zur Rollsteiganlage im Riedbergzentrum

Karte 32: Zentraler Versorgungsbereich Riedbergzentrum



30. Zentraler Versorgungsbereich Grünhof/ Eschersheimer Landstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 1,8 km nördlich der Innenstadt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Westend
- Solitäranlage an der Westseite der Eschersheimer Landstraße, nördlich der Kreuzung Eschersheimer Landstraße/Miquelallee/Adickesallee
- neu errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt (Rewe) und zugeordneten Konzessionären

Verkehrsanbindung

- Eschersheimer Landstraße fungiert als Haupteerschließungsachse (K 810) sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr; in Nord-Süd-Richtung verbindet die Straße die Stadtteile Nordend, Westend und Dornbusch
- in der Ost-West-Achse fungiert die Miquelallee/Adickesallee als Zubringer zur A 66/zu den nordöstlichen Stadtteilen
- ÖPNV: Anbindung an die U 1/2/3, Buslinie 32, 64 mit Haltepunkt Miquel-/Adickesallee
- Parkierung innerhalb des Geschäftsgebäudes (Tiefgarage)

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteile Westend-Nord und Dornbusch mit ca. 25.500 Einwohnern und ca. 144,9 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Nahversorgungszentrum mit überwiegender Bedeutung für die Lebensmittel-Grundversorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Nahversorgungszentrum:
 - 5 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 3.580 m² Verkaufsfläche (ca. 0,4 %),
 - ca. 19,0 Mio. € Umsatz (ca. 0,4 %)
- Dominanz der Angebote des Nahrungs- und Genussmittelbereichs
- starke Frequenzwirkung des modern gestalteten Lebensmittel-SB-Marktes
- Standortverbund wirkt im Wesentlichen auf die baulich integrierten Konzessionäre (geschlossenes Bebauungs- und Nutzungskonzept)
- begrenzte Nutzungsvielfalt aufgrund der geringen Anzahl der Anbieter

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- neu errichtetes Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude mit zeitgemäßer Gestaltung
- kompakte Bauweise in 4 – 5-geschossiger Bauweise stellt standortangemessene Architekturform dar
- Verkehrserschließung durch Abbiegespuren; ampelgeregelte Fußgängerquerung

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- ein leerstehendes Ladenobjekt an der Eschersheimer Landstraße (20 %)
- keine Ansätze zur Ergänzung der Versorgungsstruktur im Umfeld erkennbar

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Beschränkung auf das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- im FNP kein Versorgungskern ausgewiesen/Lage innerhalb des dargestellten zentralen Versorgungsbereichs

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Beschränkung auf nahversorgungsrelevantes Angebot
- vor dem Hintergrund der benachbarten Versorgungszentren an der Eschersheimer Landstraße erscheint ein Ausbau des Geschäftsbesatzes nicht erforderlich

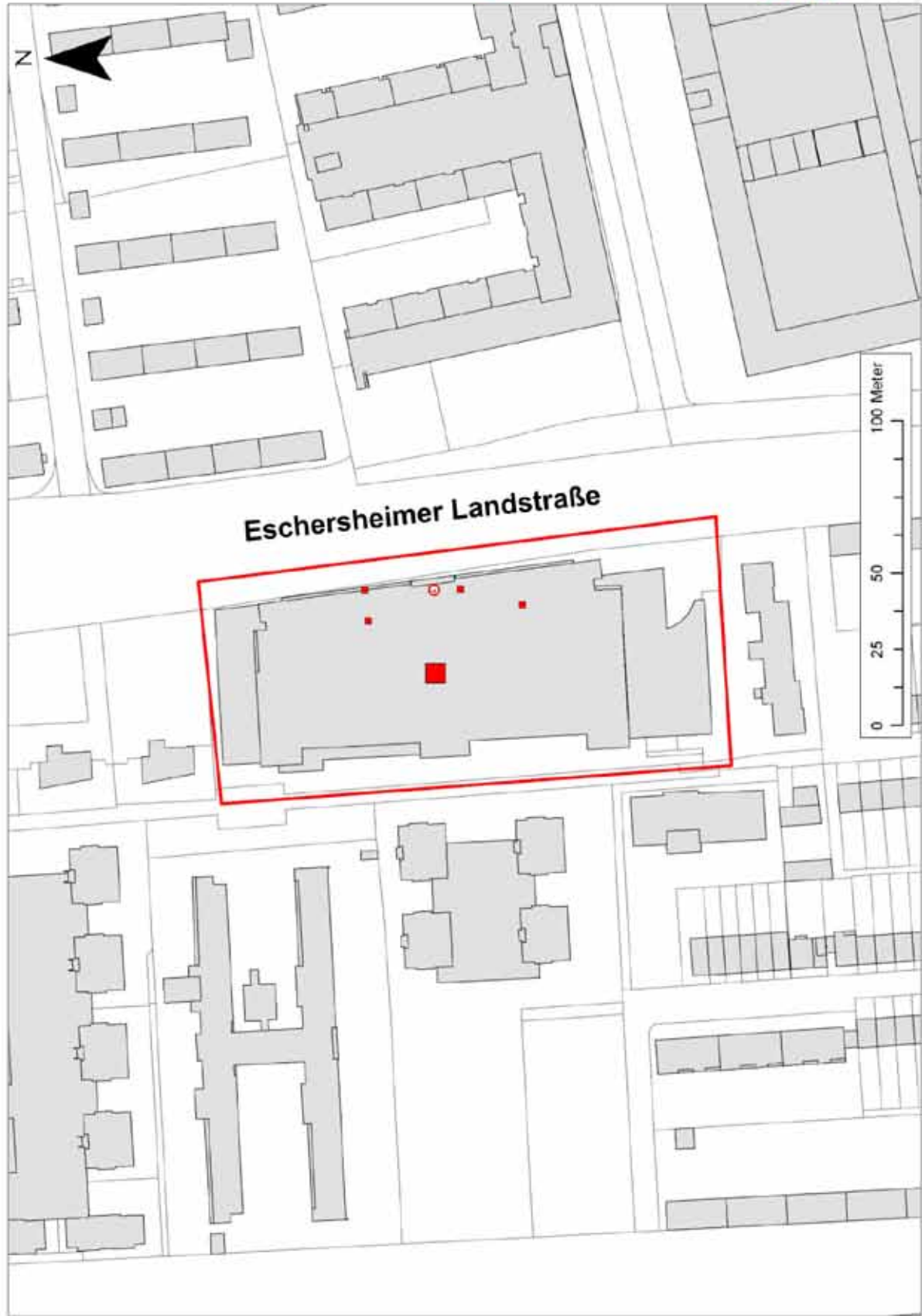
Fazit/Handlungsbedarf

- Belegung der leerstehenden Ladeneinheit



Westend/Grünhof/
Eschersheimer Landstraße

Karte 33: Zentraler Versorgungsbereich Grünhof/Eschersheimer Landstraße



31. Zentraler Versorgungsbereich Rotlintstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 1,2 km nordöstlich der Frankfurter Innenstadt, nördlich der Rothschildallee, im Stadtteil Nordend-Ost
- konzentrische Ausprägung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes mit geringer Nutzungsintensität zwischen Rothschildallee im Südwesten, Hallgartenstraße im Norden und Hartmann-Ibach-Straße/Güntersburgallee im Osten in einem Umkreis von ca. 400 m
- Geschäfts- und Dienstleistungsbereich befindet sich inmitten eines älteren Wohngebietes

Verkehrsanbindung

- übergeordnete Verkehrsanbindung über die Friedberger Landstraße (B 3) im Westen und die Rothschildallee (B 8) im Süden des Versorgungszentrums
- ÖPNV: Anbindung an die Straßenbahnlinie 12 mit Haltestelle an der Rohrbachstraße sowie die Buslinien 30 und 32 mit Haltestellen an der Friedberger Landstraße und der Rothschildallee
- eingeschränktes Parkplatzangebot auf Seitenstreifen der Wohnstraßen (Anwohnerparken 07:00 – 10:00 Uhr/16:00 – 19:00 Uhr) in Längs- und Queraufstellung

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, Ortsbezirkszentrum Berger Straße

Einzugsgebiet

- nördlicher Bereich des Stadtteils Nordend-Ost mit ca. 5.000 Einwohnern und ca. 27,7 Mio. € Kaufkraft
- nur geringe Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit Stadtteilbedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 15 Betriebe (ca. 0,3 %),
 - ca. 1.320 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 7,0 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- überwiegend Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- als Magnetbetrieb des Einzelhandels fungiert lediglich ein Tengelmann Lebensmittelsupermarkt
- aufgrund der vergleichsweise geringen Nutzungsvielfalt bestehen nur eingeschränkte Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- die Einzelhandelsbedeutung beschränkt sich aufgrund der geringen Angebotsvielfalt auf den benachbarten Wohnsiedlungsbereich

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich,
- kompakte, straßenflankierende Wohn-/Geschäftshausbebauung mit überwiegend 4 – 5 Geschossen, tlw. schmuckreiche Fassaden des ausgehenden 19. Jh.
- die städtebauliche Situation des Nahversorgungszentrums wird maßgeblich durch den großzügig bemessenen Straßenquerschnitt und die in Mittellage befindlichen Grünstreifen mit Altbaumbestand charakterisiert
- starker stadtgestalterischer Kontrast zwischen der Altbausubstanz des 19. Jh. und Bauformen aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg (städtebauliche Dominante des Wohnturms Rotlintstraße/Hallgartenstraße mit 14 Geschossen)
- keine verkehrsberuhigenden Straßenelemente im Straßenraum
- hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität durch intensive Durchgrünung des Wohnviertels
- tlw. Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Raums, z. B. im Einmündungsbereich Rotlintstraße/Hallgartenstraße (kein Stadtplatz mit Verweilqualität)



Nordend-Ost/Rotlintstraße/Hallgartenstraße

Einzelhandelsfunktionen

- eingeschränkte Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 2 Betrieben, ca. 50 m² Verkaufsfläche und ca. 0,8 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- hohe Leerstandsquote von ca. 20 % (3 Objekte)
- Durchmischung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes mit gastronomischen Nutzungen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP weist keinen Versorgungskern aus, lediglich einen zentralen Versorgungsbereich

Entwicklungsflächen

- aufgrund der kompakten Bebauung des Geschäftsbereichs sind keine Reserveflächen zur Ergänzung des Geschäftsbesatzes verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Angebotsergänzungen im Einzelhandel, u. a. Metzger, Schreibwaren
- zur Verbesserung der Lebensmittelversorgung wäre grundsätzlich die Erweiterung des Lebensmittelangebotes sinnvoll, ohne dass hierfür eine Ansiedlungsfläche vorzuschlagen ist

Fazit/Handlungsbedarf

- positive Außenwirkungen der Grünflächen/des Baumbestandes auf die Wohnqualität und das Stadtbild (Bsp. Rotlintstraße)
- unbefriedigende Gestaltung des öffentlichen Raums im Einmündungsbereich Rotlintstraße/Hallgartenstraße
- verbesserungsbedürftige Straßenraumgestaltung im Einmündungsbereich Hallgartenstraße/Martin-Luther-Straße



Unbefriedigende Gestaltung

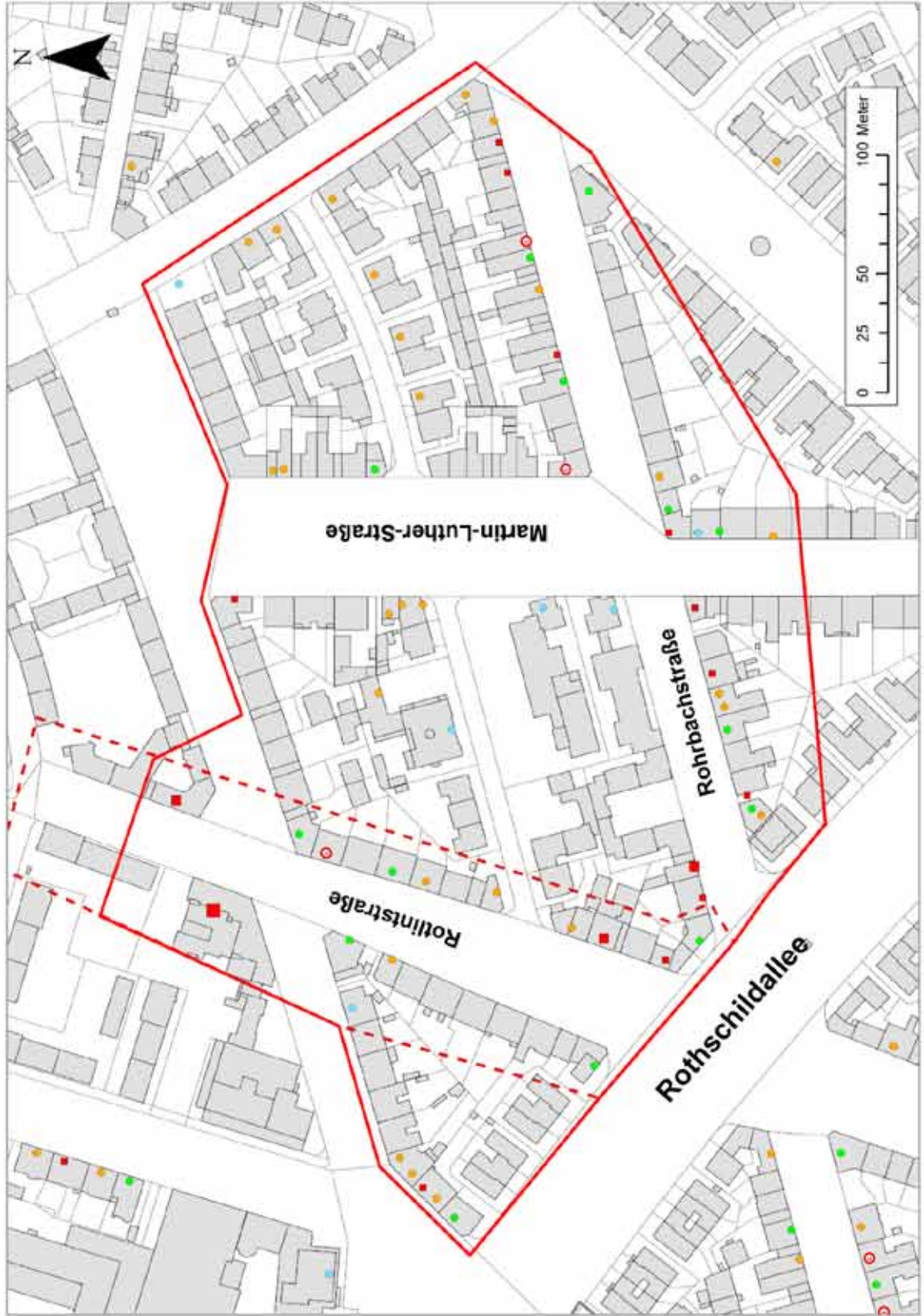


Verbesserungsbedürftige
Straßenraumgestaltung



Grünflächen Rotlintstraße

Karte 34: Zentraler Versorgungsbereich Rollintstraße



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)

32. Zentraler Versorgungsbereich Habsburgerallee/ Wittelsbacherallee



Wittelsbacherallee/
Eschenbachstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 600 m nordöstlich der Innenstadt auf der Grenze der Stadtteile Ostend und Nordend-Ost
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes auf die Wittelsbacherallee zwischen Habsburgerallee im Nordosten und Waldschmidtstraße im Südwesten in einer Längenausdehnung von ca. 400 m
- Geschäfts- und Dienstleistungsbereich geht im Wesentlichen zurück auf die Wohnbautätigkeit nach dem 2. Weltkrieg (westliche Flanke der Wittelsbacherallee)

Verkehrsanbindung

- übergeordnete Verkehrsfunktionen übernimmt die Wittelsbacherallee in Nord-Süd-Richtung und die Habsburgerallee (B 8) in Nordwest-Südost-Richtung
- ÖPNV: auf der Wittelsbacherallee besteht ein Anschluss an die Stadtbahnlinie 14 mit der Haltestelle Waldschmidtstraße; die nächste benachbarte Bushaltestelle befindet sich an der Habsburgerallee mit Anschluss an die Buslinie 32
- eingeschränktes Stellplatzangebot auf den Seitenstreifen des Straßenraums, weitere Stellplätze im „City Parkhaus“ an der Wittelsbacherallee

Konkurrenzstandorte

- Ortsbezirkszentrum Berger Straße, Nahversorgungszentrum Dahlmannstraße/Rhönstraße

Einzugsgebiet

- nördlicher Bereich des Stadtteils Ostend mit ca. 8.400 Einwohnern und ca. 46,9 Mio. € Kaufkraft
- geringe Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit eingeschränkter Stadtteilbedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleiner, städtebaulich integrierter Geschäfts- und Dienstleistungsbereich:
 - 10 Betriebe (ca. 0,2 %),
 - ca. 1.350 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 4,9 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- überwiegend Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert ein Rewe Lebensmittelsupermarkt als Magnetbetrieb
- Standortverbund führt zu Synergien zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen (Allerheiligen-Krankenhaus südlich benachbart)/Gastronomie
- geringe Angebotsvielfalt des Einzelhandels/wenige öffentliche Einrichtungen

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- geringe Ausprägung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
- an der Westseite der Wittelsbacherallee straßenflankierende Wohn-/Gewerbebebauung des ausgehenden 19./des 20. Jh., an der Westflanke Wohn-/Geschäftshäuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jh. mit 4 – 5 Geschossen
- repräsentative Gestaltung der Wittelsbacherallee mit Grünstreifen in der Mittelachse (Straßenbahn/Fußweg/alлееartiger Altbaumbestand)
- funktionsfähige Verkehrserschließung über die Wittelsbacherallee mit Anknüpfung an die Habsburgerallee
- starke Verkehrs-/Emissionsbelastung der Wittelsbacherallee schränkt Standort- und Aufenthaltsqualität ein
- „City Parkhaus“ bietet zwar bedarfsgerechtes Stellplatzangebot für Dauerparker/längerfristige Besuche, es besteht jedoch nur ein geringes Stellplatzangebot für Kurzparker im öffentlichen Raum
- denkmalgeschütztes Gebäude des „Mouson-Turms“ (Künstlerhaus) vermittelt dem Quartier einen besonderen städtebaulichen Akzent
- Industriebrache „Naxos-Union“ wird umgenutzt; gemäß Beschlusslage überwiegend durch Wohnbebauung, aktuell bereits gewerbliche Nutzungen, im denkmalgeschützten Bereich auch kulturelle Nutzungen

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung im westlichen Bereich des Stadtteils Ostend
- seit 2002 Verlust von 2 Betrieben, ca. 1.710 m² Verkaufsfläche und ca. 2,1 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- hohe Leerstandsquote von ca. 20 % (2 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- FNP weist nach Osten erweiterten Versorgungskern aus (Wittelsbacherallee)

Entwicklungsflächen

- im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums steht lediglich im Bereich des ehem. „Naxos-Union“-Betriebsgeländes eine Reservefläche zur Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes zur Verfügung; gem. Beschlusslage sind Wohnnutzungen, Kultur und Dienstleistungseinrichtungen geplant

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Angebotsergänzungen, insbesondere Bäcker, Metzger, Blumen, Schreibwaren
- weiterer Ausbau des Einzelhandelsangebotes grundsätzlich nicht erforderlich, da das Ortsbezirkzentrum Berger Straße (Sandweg) nur ca. 200 m westlich benachbart ist

Fazit/Handlungsbedarf

- platzartige Ausweitung des Einmündungsbereichs Wittelsbacherallee/Eschenbachstraße bietet Verweilqualität
- ehem. „Naxos-Union“-Betriebsgelände bietet vielfältige Entwicklungschancen für Wohnungen, Einzelhandel/Dienstleistungen (Bsp. Wittelsbacher Allee)

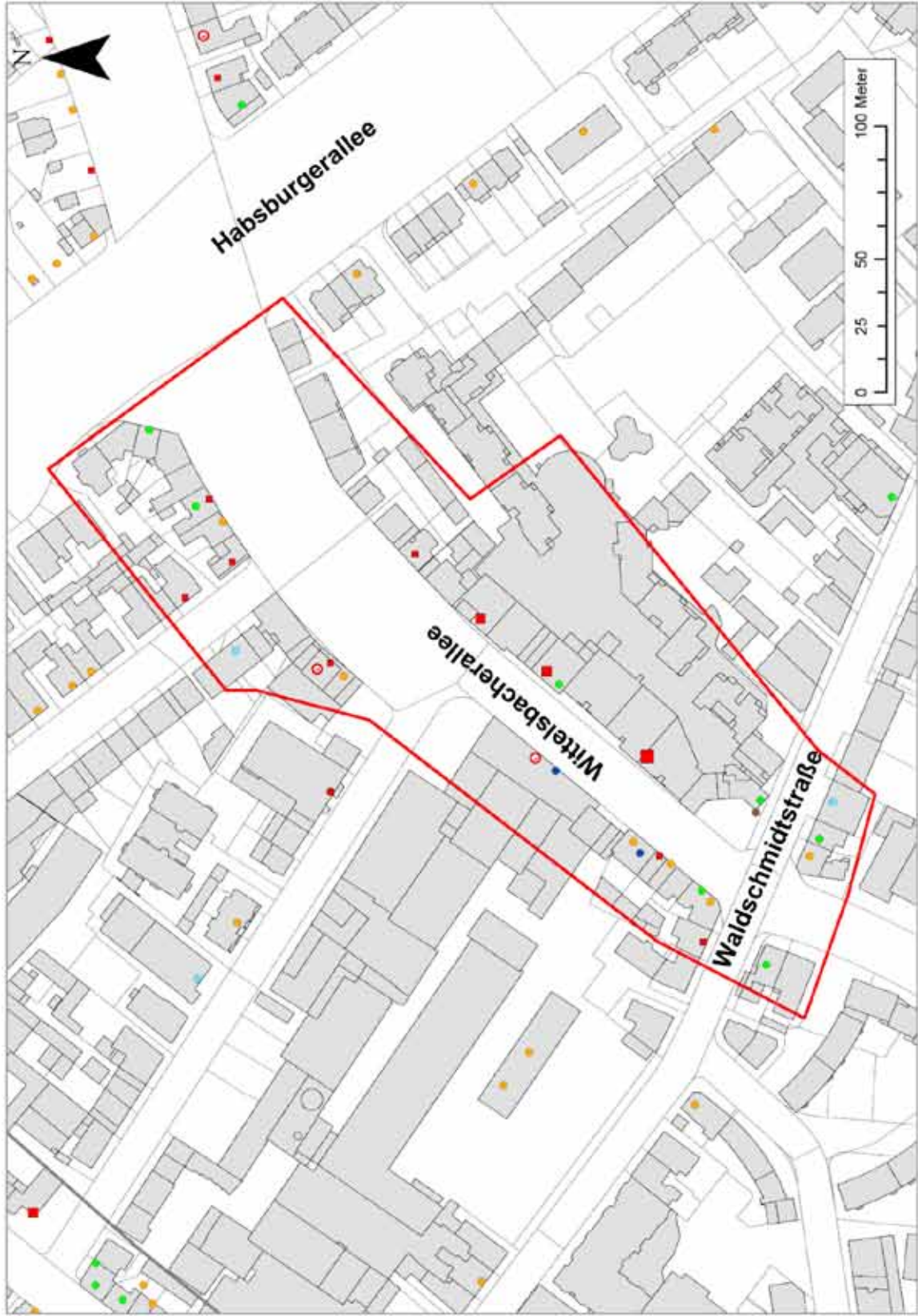


*Ehem. „Naxos-Union“-
Betriebsgelände*



Platzartige Ausweitung

Karte 35: Zentraler Versorgungsbereich Habsburgerallee/Wittelsbacherallee



- 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 / Freizeitanrichtungen
 - öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen
 - Sporthallen / Wetzbüros
- Leerstand
- zentraler Versorgungs-
bereich
- ⋯ Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003
- Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/AM
Quelle: GMA-Darstellung 2009
(Stand: 01/09)

33. Zentraler Versorgungsbereich Dahlmannstraße/ Rhönstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 600 m nordöstlich der Innenstadt im östlichen Bereich des Stadtteils Ostend
- axiale Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes beidseits der Rhönstraße zwischen Luxemburgerallee im Nordosten und Habsburgerallee im Südwesten in einer Längenausdehnung von ca. 300 m sowie Einzelhandels-/Dienstleistungs-Streubesatz zwischen Habsburgerallee, Grimmstraße und Luxemburgerallee
- stadthistorisch gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit geringer Nutzungsintensität abseits der Rhönstraße

Verkehrsanbindung

- in Ost-West-Richtung fungiert das Straßenpaar Habsburgerallee/Saalburgallee (B 8) als Hauptverkehrsverbindung, während in Nord-Süd-Richtung die Wittelsbacherallee und die Ostparkstraße wichtige Erschließungsfunktionen für den Stadtteil wahrnehmen
- ÖPNV: Anbindung an die U-Bahnlinie U7 mit den Haltestellen Habsburgerallee und Parlamentsplatz sowie die Buslinie 32 mit Haltestellen an der Habsburgerallee
- zentrumsnahe Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum Dahlmannstraße/Rhönstraße

Konkurrenzstandorte

- Ortsbezirkszentrum Berger Straße, benachbarte Nahversorgungszentren

Einzugsgebiet

- östlicher Bereich des Stadtteils Ostend mit ca. 8.400 Einwohnern und ca. 46,9 Mio. € Kaufkraft
- keine maßgeblichen Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit eingeschränkter, stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 4 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 1.070 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 4,6 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- überwiegend Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- als Magnetbetrieb des Einzelhandels fungiert ein Tengelmann Lebensmittelsupermarkt
- aufgrund der geringen Angebotsvielfalt führt der Standortverbund nur zu geringen Synergieeffekten für Einzelhandel/Dienstleistungen (keine Gastronomie ansässig)
- Synergieeffekte durch drei benachbarte Schulen

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadthistorisch gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich,
- verdichtete, straßenflankierende Bebauung mit überwiegend 5-geschossigen Wohngebäuden unterschiedlicher Bauepochen des ausgehenden 19. und des 20. Jh.
- vergleichsweise hohe Wohn- und Standortqualität durch Umgestaltung der Rhönstraße zu einer Tempo 30 km/h-Zone mit Parkstreifen in Längs- und Schrägaufstellung
- attraktive Gestaltung der Straßenrandflächen mit Pflanzbeeten, Parkstreifen und Bäumen, dagegen unattraktive Leuchten
- aufgrund der städtebaulichen Situation sind attraktive Rahmenbedingungen zur Ausprägung eines Nahversorgungszentrums gegeben
- der zentrale Versorgungsbereich weist keinen städtebaulichen Mittelpunkt/keinen Ortsplatz zum Verweilen auf



Ostend/Dahlmannstraße/Rhönstraße

Einzelhandelsfunktionen

- partielle Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung
- seit 2002 Verlust von 3 Betrieben, ca. 250 m² Verkaufsfläche und ca. 2,0 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- hohe Leerstandsquote von ca. 25 % (1 Objekt)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

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

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes/Abbau von Leerständen
- Angebotsergänzungen, u. a. Getränke, Metzger, Drogeriewaren, Geschenkartikel
- ggf. Nachverdichtung durch Schaffung von Ladenflächen in der Erdgeschosszone der Wohngebäude

Fazit/Handlungsbedarf

- attraktive Straßenraumgestaltung durch Gliederung des Straßenraums der Rhönstraße durch Parkstreifen, Pflanzbeete, Bäume
- wenig ansprechende Straßenleuchten beeinträchtigen das Straßenbild der Rhönstraße



Wenig ansprechende Straßenleuchten



Attraktive Straßenraumgestaltung

Karte 36: Zentraler Versorgungsbereich Dahlmannstraße/Rhönstraße



- 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)

34. Zentraler Versorgungsbereich Friedberger Warte



Neu errichtetes Wohn-/
Geschäftszentrum an der
Friedberger Warte

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 2,4 km nordöstlich der Innenstadt an der Grenze der Stadtteile Nordend und Bornheim
- im Rahmen der Entwicklung eines größeren Wohnsiedlungsbereichs östlich der Friedberger Warte wurde das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum zur Grundversorgung des Neubaugebietes realisiert

Verkehrsanbindung

- der Einzelhandelsstandort wird tangiert von der Friedberger Landstraße mit dem unmittelbar benachbarten Anschluss „Frankfurt Friedberger Landstraße“ an die A 661, die Homburger Landstraße und die Dortelweiler Straße, so dass eine äußerst günstige Verkehrserschließung gewährleistet ist
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 30, 34 mit Haltestelle an der Friedberger Warte, in Zukunft Anbindung an neue Straßenbahnlinie 18
- für den motorisierten Besucherverkehr stehen sowohl ein offenes Stellplatzangebot vor dem Geschäftszentrum als auch Tiefgaragenplätze (2 Stunden mit Parkscheibe) zur Verfügung

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- benachbarte Wohnsiedlungsbereiche mit ca. 4.800 Einwohnern und ca. 26,7 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr der tangierenden Hauptverkehrsstraßen

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit Stadtteilbedeutung im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung
- kleines, in Zukunft städtebaulich integriertes Versorgungszentrum (in Aufbau befindlich):
 - 3 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 1.900 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 10,9 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Dominanz von Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert der Tegut Lebensmittelsupermarkt als Magnetbetrieb
- Standortverbund mit geringen Synergien zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen aufgrund der eingeschränkten Angebotsvielfalt

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- für den Bedarf des geplanten Wohngebietes konzipiertes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum in einer verkehrsstrategisch günstigen Lage
- moderne Architektur/zeitgemäßes werbliches Erscheinungsbild
- Gestaltung eines Quartiersplatzes an der Warte geplant
- städtebaulich exponierte Lage schafft in Verbindung mit dem tangierenden Durchgangsverkehr und dem benachbarten Toom Baumarkt günstige Wettbewerbsbedingungen

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung für die benachbarten Neubaugebiete
- zum Zeitpunkt der Ortsbegehung befinden sich in dem zurückliegenden Gebäudeteil noch 4 leerstehende Ladeneinheiten

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- aufgrund der kompakten Baustruktur sind alle Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums in den zentralen Versorgungsbereich integriert

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- im zentralen Versorgungsbereich sind keine Reserveflächen zur Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorhanden
- im Umfeld ist ein neues Mischgebiet (B-Plan 868) z. Z. in Planung

Entwicklungsperspektiven

- Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, u. a. spezialisierte Lebensmittel, Kiosk (Drogeriemarkt wurde zwischenzeitlich eröffnet)

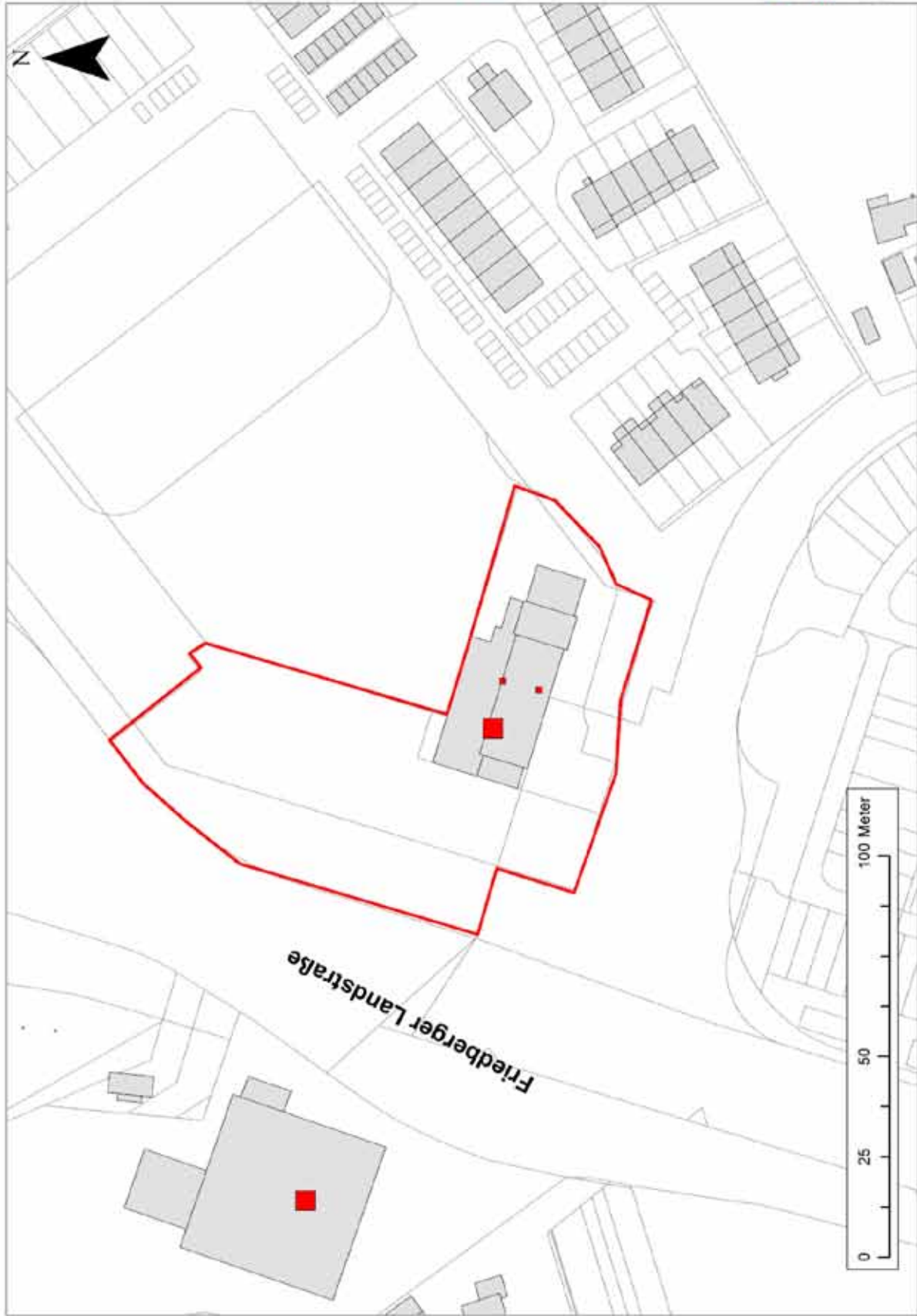
Fazit/Handlungsbedarf

- zur Verbesserung der Angebotsvielfalt ist eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in den noch leerstehenden vier Ladeneinheiten erforderlich, damit das Nahversorgungszentrum Friedberger Warte voll funktionsfähig wird (eine Dienstleistungsbelegung würde diesem Anspruch nicht genügen)



Nahversorgungszentrum Friedberger Warte

Karte 37: Zentraler Versorgungsbereich Friedberger Warte



35. Zentraler Versorgungsbereich Mörfelder Landstraße/Stresemannallee

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 2 km südlich der Innenstadt im Stadtteil Sachsenhausen-Süd, östlich der Fritz-Kissel-Siedlung
- konzentrische Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Einmündungsbereich Mörfelder Landstraße/Stresemannallee in einem Umkreis von ca. 350 m
- Geschäfts- und Dienstleistungsbereich geht auf die Wohnbautätigkeit der 60er Jahre des letzten Jh. zurück

Verkehrsanbindung

- Mörfelder Landstraße in West-Ost-Richtung, Stresemannallee Nord-Süd-Richtung, mit Anbindung an die Kennedyallee (B 43/B 44)
- ÖPNV: nächster S-Bahnanschluss über den Haltepunkt Stresemannallee der Linien S3, S4, an die Straßenbahnlinie 14 und die Buslinien 35, 61, 78, mit Haltestellen im Bereich Stresemannallee/Mörfelder Landstraße (Straßenbahntrasse Mörfelder Landstraße/Niederräder Landstraße wurde stillgelegt)
- Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie auf der stillgelegten Straßenbahntrasse der Mörfelder Landstraße

Konkurrenzstandorte

- Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße, Stadtteilzentren Ziegelhüttenplatz und Lamboystraße/Ziegelhüttenweg

Einzugsgebiet

- südlicher Stadtteil Sachsenhausen-Süd (u. a. Fritz-Kissel-Siedlung) mit ca. 5.500 Einwohnern und ca. 36,0 Mio. € Kaufkraft
- geringe Streuumsätze durch Kunden aus angrenzenden Siedlungsbereichen

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit eingeschränkter Stadtteilbedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleiner, städtebaulich integrierter Geschäfts- und Dienstleistungsbereich:
 - 7 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 1.230 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 6,4 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- überwiegend Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert ein Tengemann Lebensmittelsupermarkt als Magnetbetrieb
- Standortverbund führt zu Synergien zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen
- geringe Angebotsvielfalt des Einzelhandels/keine ergänzenden öffentlichen Einrichtungen

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- geringe Ausprägung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
- straßenflankierende Wohnbebauung des 20. Jh. unterschiedlicher Bauepochen mit 3 – 4 Geschossen
- funktionsfähige Verkehrserschließung über die Mörfelder Landstraße/die Stresemannallee
- Stellplätze in Längs- und Schrägaufstellung an der Stresemannallee (gebührenfrei)
- eingeschränkte Ausstrahlungskraft aufgrund der geringen Angebotsvielfalt/Standortqualität
- keine verkehrsberuhigenden Ausbauelemente im Straßenraum
- kleiner Grünbereich mit Sitzmöglichkeiten im Einmündungsbereich Mörfelder Landstraße/Stresemannallee



Sachsenhausen/
Stresemannallee

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung im westlichen Bereich der Fritz-Kissel-Siedlung
- seit 2002 Verlust von 1 Betrieb, Zuwachs um ca. 110 m² Verkaufsfläche und Verlust von ca. 0,7 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- stabile Einzelhandelsstruktur/kein Leerstand

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums stehen keine Flächen für eine Angebotsergänzung zur Verfügung; zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde an der nordöstlichen Flanke der Kreuzung Mörfelder Landstraße/Stresemanallee ein Wohn-/Geschäftshaus errichtet, dessen Erdgeschoss u. a. von der Sparkasse Frankfurt genutzt werden soll

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Ergänzung des Geschäftsbesatzes durch nahversorgungsbezogene Sortimente (u. a. Metzger, Drogeriewaren, Schreibwaren, Geschenkartikel)

Fazit/Handlungsbedarf

- unbefriedigende Umfeldgestaltung vor der Gaststätte an der Stresemanallee
- stillgelegte Straßenbahntrasse an der Mörfelder Landstraße sollte entweder zu einer Grünfläche oder zu einem eingegrünten Parkplatz umgestaltet werden, um das Stadtbild zu verbessern

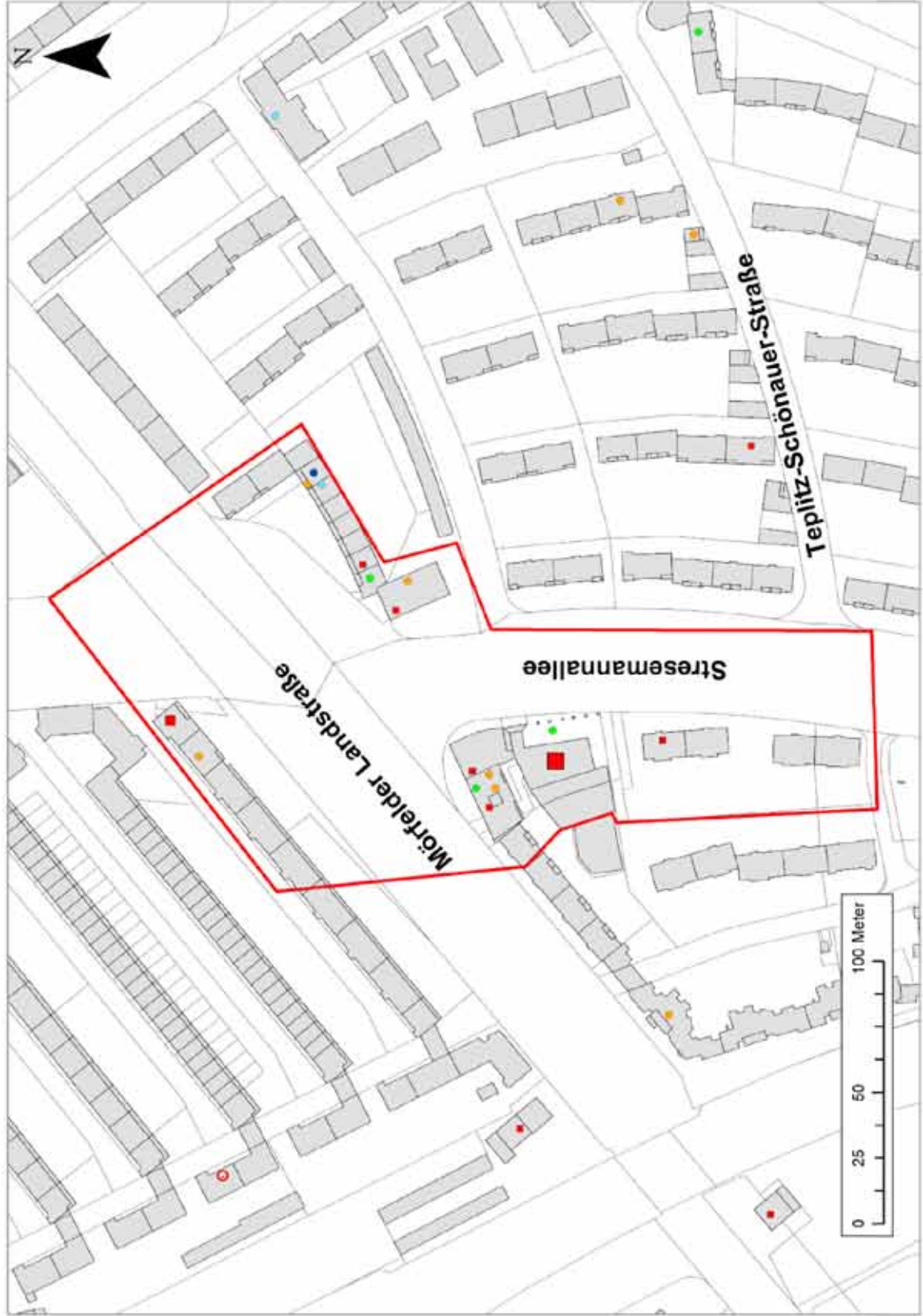


Unbefriedigende Umfeldgestaltung



Sillgelegte Straßenbahntrasse

Karte 38: Zentraler Versorgungsbereich Märfelder Landstraße/Stresemannallee



36. Zentraler Versorgungsbereich Lamboystraße/ Ziegelhüttenweg



Sachsenhausen/Geschäftsbereich Lamboystraße/
Ziegelhüttenweg

Zentrenkategorie

- potenzielles D-Zentrum/Nahversorgungszentrum (Standort erfüllt z. Z. nicht die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum)

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 2,8 km südlich der Innenstadt im Bereich Sachsenhausen, Fritz-Kissel-Siedlung
- straßenachsenbezogene Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang des Ziegelhüttenweges und angrenzender Straßen in einem Umkreis von ca. 200 m
- stadtgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit neuerer Wohn-/Geschäftshausbebauung im Einmündungsbereich Ziegelhüttenweg/Lamboystraße

Verkehrsanbindung

- als Hauptverkehrsstraße fungiert die nördlich benachbarte Mörfelder Landstraße; zur Wohngebieterschließung dienen im Wesentlichen Ziegelhüttenweg und Letzter Hasenpfad; westlich des Geschäftsbereichs befindet sich der beschränkte Bahnübergang Ziegelhüttenweg
- ÖPNV: Anbindung an die Straßenbahnlinie 14 und die Buslinien 61 über die Haltestelle Oppenheimer Landstraße in ca. 250 m Entfernung und 45 über die Haltestelle Mörfelder Landstraße/Letzter Hasenpfad
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Straßenraum
- Stellplätze am Straßenrand sowie auf dem Privatgelände des Aldi Lebensmitteldiscountmarktes

Konkurrenzstandorte

- Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- westlicher Stadtteil Sachsenhausen-Süd (u. a. Fritz-Kissel-Siedlung) mit ca. 6.000 Einwohnern und ca. 36,0 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit eingeschränkter Stadtteilbedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleiner, städtebaulich integrierter Geschäfts- und Dienstleistungsbereich:
 - 4 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 1.710 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 10,7 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- überwiegend Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetrieb
- Standortverbund führt zu Synergien zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen
- geringe Angebotsvielfalt/keine ergänzenden öffentlichen Einrichtungen des Einzelhandels

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- geringe Ausprägung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
- aufgelockerte, straßenflankierende Bebauung mit 4 – 5 Geschossen unterschiedlicher Bauepochen, heterogene Baustruktur
- funktionsfähige Verkehrserschließung durch den Ziegelhüttenweg
- eingeschränkte Ausstrahlungskraft aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotsvielfalt/Standortqualität
- keine verkehrsberuhigenden Ausbauelemente im Straßenraum

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung der Fritz-Kissel-Siedlung
- im Vergleich zu 2002 Verlust von 1 Betrieb, Zuwachs um ca. 540 m² Verkaufsfläche und ca. 5,6 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- stabile Einzelhandelsstruktur/kein Leerstand

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ist abgesehen von einer unbebauten Grundstücksfläche am Ziegelhüttenweg keine größere Entwicklungsfläche zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe verfügbar

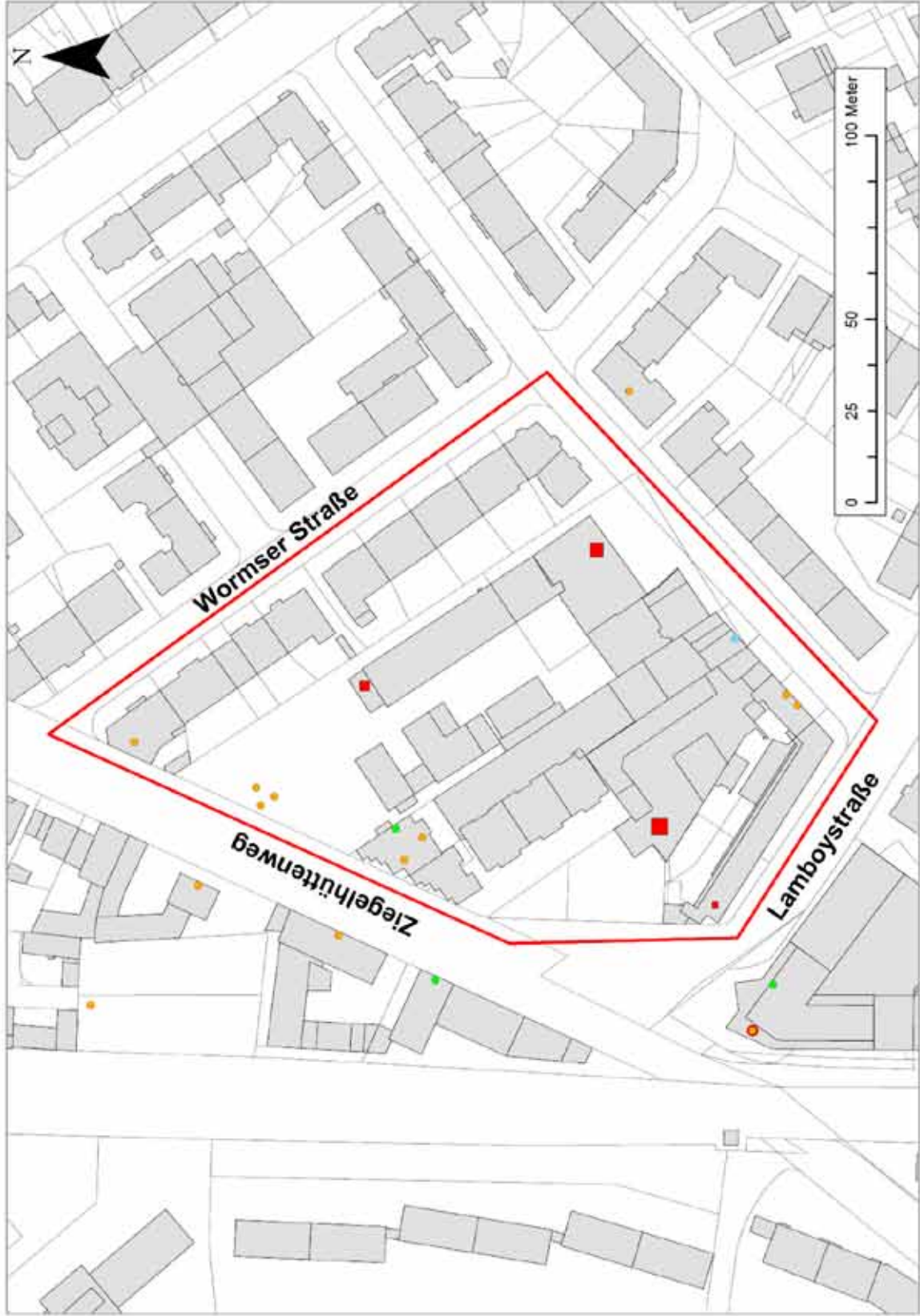
Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des nahversorgungsbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes

Fazit/Handlungsbedarf

- es handelt sich um einen kleinen Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt der wohnungsnahen Grundversorgung, der nur eine ausschnittweise Angebotspalette im kurzfristigen Bedarf zur Verfügung stellt
- Sicherung der Nahversorgung

Karte 39: Zentraler Versorgungsbereich Lamboysstraße/Ziegelhüttenweg



37. Zentraler Versorgungsbereich Melibocusstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 3,4 km Entfernung südwestlich der Innenstadt im Stadtteil Niederrad-Süd/Adolf-Miersch-Siedlung
- Ladenzeile mit Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz mit einigen wenigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft
- neueres Wohngebiet (Ende des 20. Jh.) in unmittelbarer Nachbarschaft der Bürostadt Niederrad

Verkehrsanbindung

- Verkehrsanbindung über die Goldsteinstraße im Norden und die Adolf-Miersch-Straße im Südosten mit Anbindung an die benachbarten Stadtteile
- ÖPNV: Anbindung an die S-Bahn-Linien S 8, S 9, Re 70, Re 80 über den Haltepunkt „Ffm.-Niederrad“ in ca. 200 m Entfernung, an die Straßenbahnlinien 12, 19 und die Buslinie 78, 79 mit der Haltestelle an der Melibocusstraße
- verkehrsberuhigte Wohnstraße (Tempo 30 km/h-Regelung)
- Parkplätze im Straßenraum Melibocusstraße (einseitig)

Konkurrenzstandorte

- benachbartes Stadtteilzentrum Niederrad, dezentrale Lebensmittel-SB-Märkte Goldsteinstraße

Einzugsgebiet

- Stadtteil Niederrad-Süd mit ca. 7.200 Einwohnern und ca. 41,2 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- untergeordnetes Nahversorgungszentrum mit Beschränkung auf die wohnungsnahe Grundversorgung
- städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 5 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 850 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 3,7 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- Ausrichtung auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich kleinere Kioskläden und ein Rewe Lebensmittelsupermarkt
- Standortverbund führt zu Synergien Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- geringe Frequenzwirkung der ansässigen Betriebe aufgrund der eingeschränkten Angebotsvielfalt
- vergleichsweise geringe Nutzungsdichte, starke Dienstleistungsprägung

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit geringer Ausstrahlungskraft
- lockere Wohnbebauung mit 4 – 5 Geschossen, stark durchgrünt
- schwierige Verkehrserschließung durch geringen Straßenquerschnitt der Melibocusstraße; Pkw-Erreichbarkeit nur durch Parkplätze im Straßenraum
- eingeschränkte Ausstrahlungskraft aufgrund der geringen Angebotsvielfalt

Einzelhandelsfunktionen

- seit 2002 Verlust von 1 Betrieb bei stabiler Verkaufsfläche und Umsatzleistung
- Rewe Lebensmittelsupermarkt fungiert als wichtiger Funktionsträger der Lebensmittelversorgung und ermöglicht zugleich Verbundeinkäufe in der benachbarten Ladenzeile
- ein leerstehendes Ladenobjekt (ca. 20 %)



Niederrad/Ladenzeile
Melibocusstraße

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- die wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungsstandortes an der Melibocusstraße sind einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- Entwicklungsflächen zur Ergänzung des Geschäftsbesatzes stehen nicht zur Verfügung

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau des Leerstandes

Fazit/Handlungsbedarf

- der in eine mehrgeschossige Wohnbebauung integrierte Lebensmittelsupermarkt ist als Hauptfunktions-träger der wohnungsnahen Versorgung und als Frequenzbringer für die benachbarte Ladenzeile an der Melibocusstraße von besonderer Bedeutung für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung



Integrierter Supermarkt

Karte 40: Zentraler Versorgungsbereich Melibocusstraße



- 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 / Freizeitanrichtungen
 - öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen
 - Spielhallen / Wettbüros
- L** Leerstand
- zentraler Versorgungs-
bereich
- Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrumkonzept 2003

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

38. Zentraler Versorgungsbereich Hausen



Hausen/Alt-Hausen

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 4 km nördlich der Innenstadt inmitten des Stadtteils
- konzentrische Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes in einem Radius von ca. 200 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich entlang Hausener Obergasse/Alt-Hausen

Verkehrsanbindung

- Ludwig-Landmann-Straße (B 44) und Am Industriehof fungieren als Haupterschließungsstraßen mit Anbindung an die A 66 über die Anschlussstelle „Frankfurt Ludwig-Landmann-Straße“ in ca. 400 m Entfernung
- innere Erschließung mit Einbahnstraßensystem erschwert die Erreichbarkeit des Zentrums
- ÖPNV: Anbindung an die U 6 (Haltepunkte Hausener Weg/Fischstein) und die U 7 (Haltepunkt Große Nelkenstraße) in ca. 200 – 300 m Entfernung, Buslinien 34, 72, 73
- verkehrsberuhigt ausgebauter Bereich in Teilabschnitt Alt-Hausen, ansonsten Tempo 30 km/h-Regelung

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, Nordwestzentrum

Einzugsgebiet

- Stadtteil Hausen mit ca. 6.800 Einwohnern und ca. 39,0 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit ausschließlich stadtteilbezogener Bedeutung
- kleinerer, städtebaulich integrierter Einzelhandelsschwerpunkt:
 - 6 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 1.430 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 12,5 Mio. € Umsatz (ca. 0,3 %)
- überwiegende Ausrichtung auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich besteht ein Rewe Lebensmittelsupermarkt
- Standortverbund führt zu Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- geringe Frequenzwirkung aufgrund der eingeschränkten Angebotsvielfalt/Nutzungsichte

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener, kleiner Einkaufs- und Dienstleistungsbereich
- vergleichsweise hohe Bebauungsdichte der straßenflankierenden 2 – 3-geschossigen Bebauung
- schwierige Verkehrserschließung durch engen Straßenraum/Einbahnstraßenregelung
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsgestaltung
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung, Begrünung

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung
- seit 2002 stabiler Einzelhandelsbesatz
- keine Leerstände
- keine Ansätze zur Erweiterung der Geschäftsstruktur

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- keine Entwicklungsfläche für zusätzliche Einzelhandelsbetriebe verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Ergänzung/Ausbau des Geschäftsbesatzes ist zwar grundsätzlich wünschenswert, aufgrund der Konkurrenzsituation benachbarter Versorgungszentren und des geringen Einwohnertpotenzials jedoch problematisch
- sinnvolle Angebotsergänzungen u. a. Metzger, Drogeriemarkt, Apotheke, Schreibwaren, Geschenkartikel
- Einzelhandel im Baugebiet südlich Rödelheimer Landstraße kann Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs einschränken

Fazit/Handlungsbedarf

- geringe Angebotsdichte des Geschäftsbesatzes beeinträchtigt die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums, so dass Angebotsergänzung weiterzuverfolgen ist (Bsp. Hausener Obergasse)



Geringe Angebotsdichte

Karte 41: Zentraler Versorgungsbereich Hausen



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

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

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

39. Zentraler Versorgungsbereich Praunheim

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Versorgungszentrum in ca. 5,5 km Entfernung nordwestlich der Frankfurter Innenstadt
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang Heerstraße/Alt-Praunheim/Schönberger Weg im Westen und An der Praunheimer Mühle im Osten mit einer Längenausdehnung von ca. 800 m
- historisch geprägter Geschäfts- und Dienstleistungsbereich, der sich im Wesentlichen auf die Straßenachse Heerstraße/Alt-Praunheim beschränkt

Verkehrsanbindung

- Verkehrsanbindung in West-Ost-Richtung über Heerstraße/Alt-Praunheim/Haingrabenstraße; in Nord-Süd-Richtung über die Praunheimer Landstraße/Praunheimer Weg in Verbindung der Stadtteile - ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 60, 72, 73
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Bereich (lediglich Tempo 30 km/h-Begrenzung im Kernbereich), kein verkehrsfreier Aufenthaltsplatz

Konkurrenzstandorte

- Nordwestzentrum, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Praunheim mit ca. 15.200 Einwohnern und ca. 87,2 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus den angrenzenden Stadtteilen (u. a. Besucher des Nordwest-Krankenhauses)

Einzelhandelsbedeutung

- Nahversorgungszentrum mit begrenzter Stadtteilbedeutung (erweiterte Grundversorgung)
- kleinerer, städtebaulich integrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:
 - 16 Betriebe (ca. 0,3 %),
 - ca. 1.580 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 9,3 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Dominanz der Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich kleinstrukturierte Anbieter und Lebensmittelvollsortimenter
- Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/Krankenhaus
- eingeschränkte Frequenzwirkung aufgrund des geringen Besatzes größerer Einzelhandelsbetriebe (ein großflächiger Betrieb in Randlage)
- vergleichsweise gering verdichteter Einzelhandelsbesatz beeinträchtigt die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt
- straßenflankierende, kleinteilige Bebauung mit überwiegend 2 – 3 Geschossen, heterogene Baustruktur
- Unverwechselbarkeit durch tlw. historische Gebäude/Fachwerkgebäude
- 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
- unzureichende Qualität des öffentlichen Raums in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.



Niederrad/Ladenzeile
Melibocusstraße

Einzelhandelsfunktionen

- untergeordnete Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 3 Betrieben, ca. 250 m² Verkaufsfläche, ca. 2,2 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte/Zunahme von Mindernutzungen
- hohe Leerstandsquote von ca. 19 % (3 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- ungeachtet der maßstabsprengenden Längenausdehnung des Versorgungszentrums werden die im Ortskern gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- nördliche Heerstraße (Teilbereich 1): max. 3.600 m² BGF für Einzelhandel (u. a. Lebensmittel-SB-Markt)
- GE-Fläche Heerstraße/Stierstädter Straße
- nördlich Heerstraße (Teilbereich 2)
- Die Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und sind somit nicht geeignet, das Geschäftszentrum zu stärken; vielmehr handelt es sich um isolierte Standorte, die aufgrund der Entfernung zum Ortskern keine Verbundeffekte im Rahmen des fußläufigen Einkaufs generieren werden.

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und moderate Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- trotz bestehender Leerstände moderate Verkaufsflächenerweiterung und größere Ladeneinheiten, um moderne und leistungsfähige Betriebe anzusiedeln
- Ergänzung der Nahversorgung durch einen Lebensmittel-SB-Markt (ca. 1.000 m² VK) und einen Drogeriemarkt (ca. 200 m² VK)
- Angebotsergänzungen in den Sortimenten Schreibwaren, Geschenkartikel
- Heinrich-Lübke-Siedlung weist aufgrund der Einwohnerzahl nur Potenzial zur Ergänzung der kleinteiligen Nahversorgung auf (u. a. Bäckerei, Kiosk)

Fazit/Handlungsbedarf

- anspruchsvollere Straßengestaltung zur Aufwertung des westlichen Eingangsbereichs des Ortskerns (Heerstraße)
- Verbesserung der Standort- und Aufenthaltsqualität im Bereich Heerstraße/AltPraunheim durch verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums
- Entwicklungsimpulse/Frequenzgewinn durch Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe
- Aufwertung des Versorgungszentrums durch Modernisierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in punkto Außenwerbung/Ladenbaugestaltung

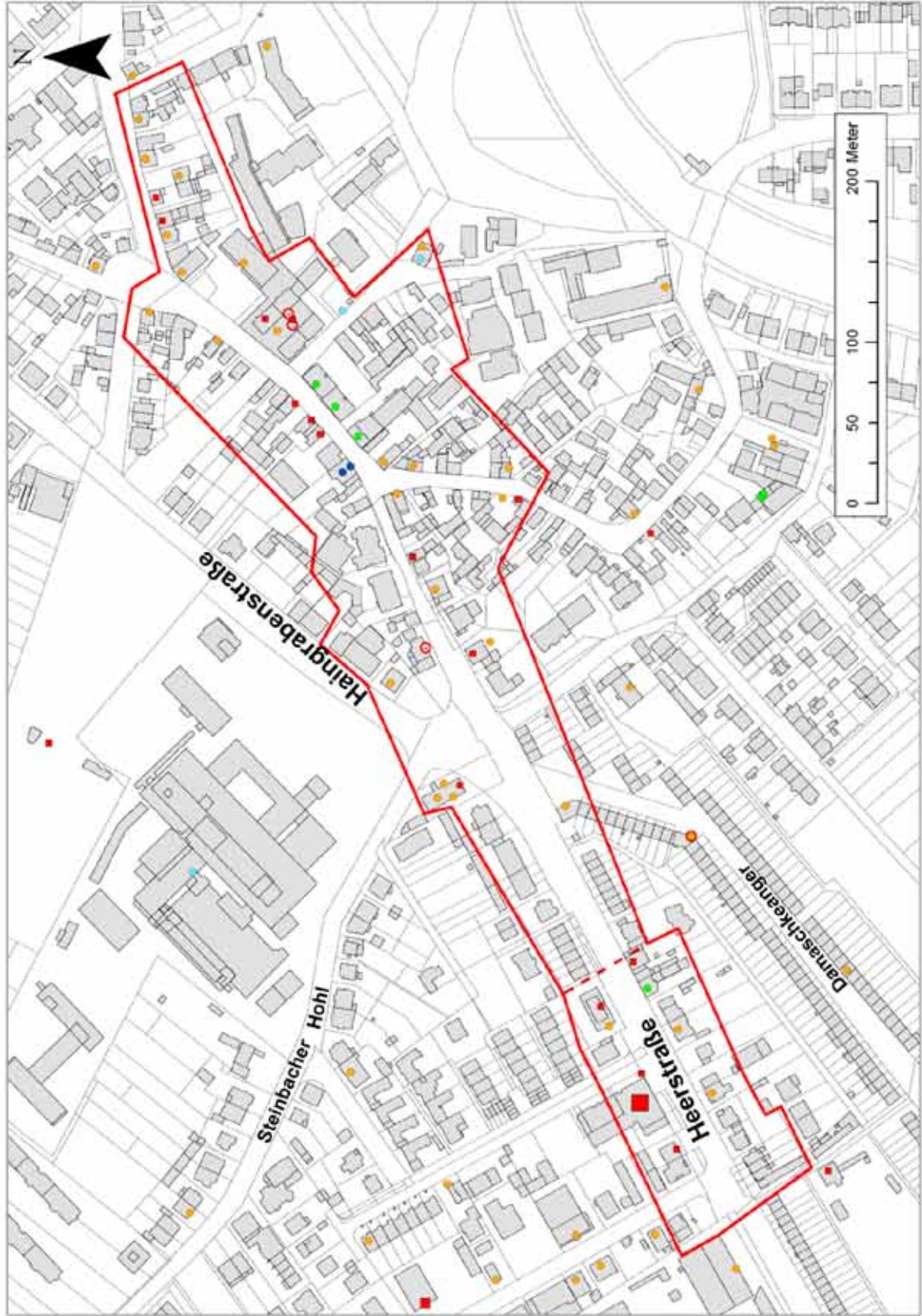


Heerstraße/AltPraunheim



Anspruchsvollere
Straßengestaltung

Karte 42: Zentraler Versorgungsbereich Praunheim



40. Zentraler Versorgungsbereich Heddernheim



Heddernheim/Hedderheimer Landstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage im östlichen Bereich des Stadtteils Heddernheim
- axiale Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes mit Ausrichtung auf die Hedderheimer Landstraße und die Querachse Nassauer Straße
- stadtgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich in Ortskernlage

Verkehrsanbindung

- übergeordnete Kfz-Anbindung über die Dillenburger Straße/Maybachstraße in West-Ost-Richtung und Hessestraße/Hedderheimer Kirchstraße in Nord-Süd-Richtung
- ÖPNV: Anbindung an die U 1 - U 3 über den Haltepunkt Heddernheim (ca. 100 m entfernt) und Haltestellen der Buslinie 60 und 26
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Bereich/kein Ortsplatz mit Verweilqualität

Konkurrenzstandorte

- Nordwestzentrum, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Heddernheim mit ca. 16.400 Einwohnern und ca. 93,4 Mio. € Kaufkraft
- geringe Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Nahversorgungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 19 Betriebe (ca. 0,4 %),
 - ca. 1.470 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 7,4 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Mischung von Einzelhandelsangeboten überwiegend des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein kleinerer Rewe Lebensmittelsupermarkt an der westlichen Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs
- Standortverbund führt zu Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- vergleichsweise geringe Frequenzwirkung des Versorgungszentrums aufgrund der wenigen Einzelhandelsbetriebe
- geringe Nutzungsdichte, starke Dienstleistungsprägung

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- historisch geprägter Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich mit überwiegend kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur
- kompakte kleinteilige Ortskernbebauung mit 2 – 3-geschossiger Bebauung unterschiedlicher Bau-epochen
- Längenausdehnung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Hedderheimer Landstraße von ca. 600 m übersteigt die zumutbare Fußwegentfernung in einem kleineren Stadtteilzentrum
- schwierige Verkehrserschließung im Bereich Hedderheimer Landstraße aufgrund des geringen Straßenquerschnitts, der Einbahnstraßenregelung und des eingeschränkten Stellplatzangebotes
- fehlender städtebaulicher Mittelpunkt des Stadtteilzentrums/fehlender Ortsplatz

- Hedderheimer Landstraße ohne verkehrsberuhigende Umgestaltung/geringe Aufenthaltsqualität
- tlw. architektonische und werbegestalterische Mängel der Geschäftshäuser

Einzelhandelsfunktionen

- Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von ca. 2 Betrieben, ca. 320 m² Verkaufsfläche und ca. 1,8 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Reduzierung der Fachgeschäfte/Zunahme von Dienstleistungen
- überdurchschnittliche Leerstandsquote von ca. 37 % (7 Objekte)
- Rückgang der Fachgeschäfte lässt wirtschaftlichen Erosionsprozess des Versorgungszentrums erkennen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

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

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen/
Ausbau des Geschäftsbesatzes grundsätzlich wünschenswert, ohne dass Ansiedlungsflächen vorgeschlagen werden können
- Angebotsergänzungen insbesondere im Nahversorgungsangebot (Obst und Gemüse, Schreibwaren)

Fazit/Handlungsbedarf

- unbefriedigendes architektonisches und werbliches Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Bsp. Hedderheimer Landstraße)
- unattraktive Oberflächengestaltung der Bürgersteige (Beton-Verbundpflaster)/unzureichende Qualität der provisorischen Verkehrsberuhigungselemente (Bsp. Gerningstraße)

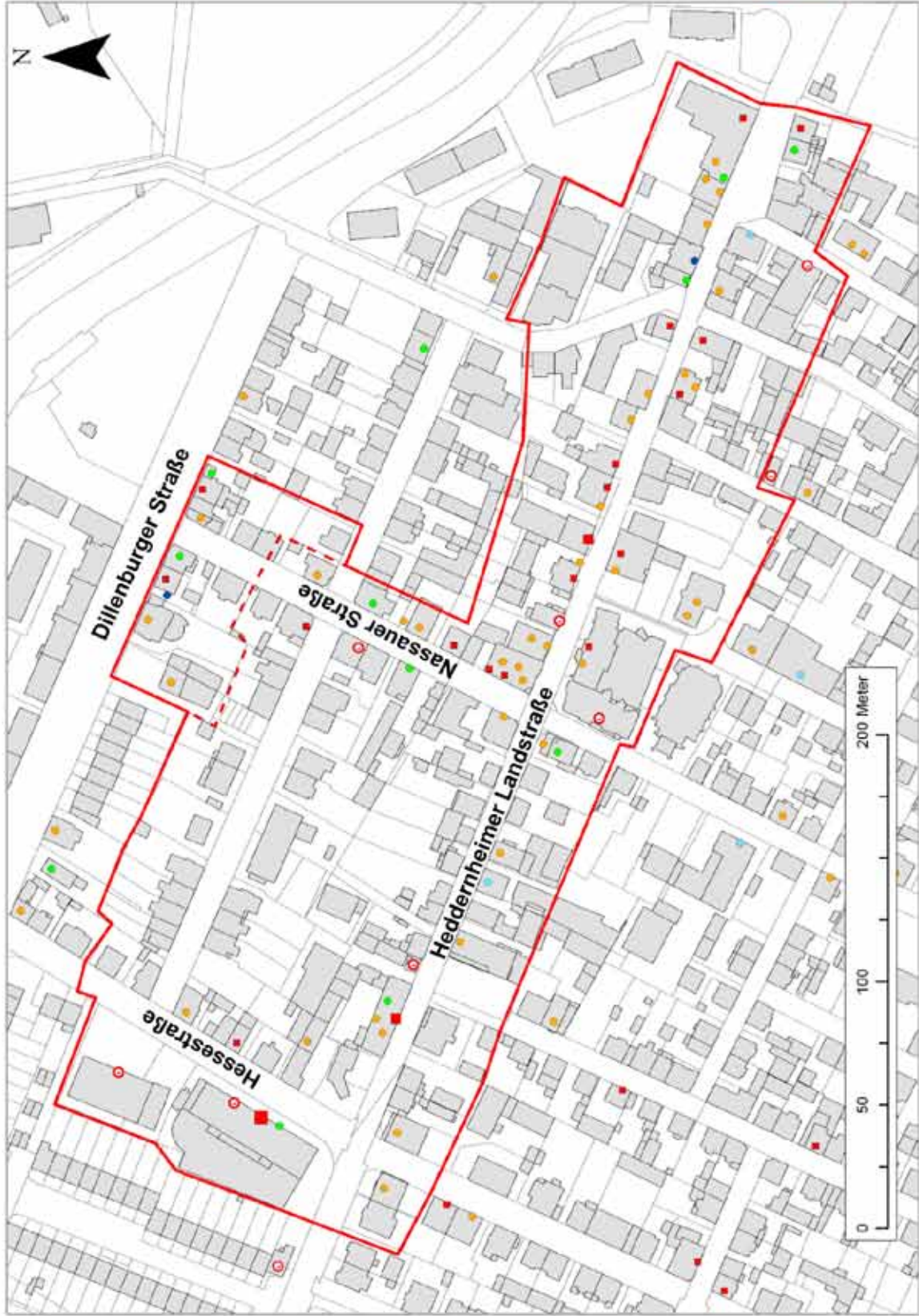


Unattraktive Oberflächengestaltung



Unbefriedigendes Erscheinungsbild

Karte 43: Zentraler Versorgungsbereich Heddernheim



41. Zentraler Versorgungsbereich Niederursel

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 7 km nordöstlich der Innenstadt in zentraler Lage des Stadtteils
- konzentrische Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Bereich Niederurseler Landstraße/Alt-Niederursel in einem Radius von ca. 250 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich in der Ortsmitte

Verkehrsanbindung

- Niederurseler Landstraße, Praunheimer Weg und der Straßenzug Alt-Niederursel bilden die wichtigsten Verkehrsstraßen für den motorisierten Verkehr mit Anschlüssen an die Rosa-Luxemburg-Straße (L 3004)
- ÖPNV: Anbindung über die Buslinien 71, 72, 73, U-Bahnlinie U 3 (Stationen Niederursel und Wiesenau in ca. 500 m Entfernung)
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Ortskernbereich/lediglich Tempo 30 km/h-Regelung in der Ortsmitte

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, insbesondere Nord-West-Zentrum

Einzugsgebiet

- Stadtteil Niederursel mit ca. 14.600 Einwohnern und ca. 82,9 Mio. € Kaufkraft
- geringe Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 6 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 1.180 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 4,5 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- Mischung von Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert ein Rewe Lebensmittelsupermarkt als Magnetbetrieb
- Standortverbund führt zu Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- vergleichsweise geringe Nutzungsintensität, starke Dienstleistungsprägung

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- historisch geprägter Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit eingeschränkter Angebotsvielfalt
- verdichtete straßenflankierende Bebauung mit 3 – 4 Geschossen, heterogene Baustruktur
- schwierige Verkehrserschließung durch engen Straßenraum
- eingeschränkte Standortqualität aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotsvielfalt, einer Reihe von Leerständen und Mängeln im Ortsbild
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, große Zahl von Dienstleistungen/Mindernutzungen
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.

Einzelhandelsfunktionen

- eingeschränkte Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung im Rahmen der Grundversorgung
- seit 2002 Verlust von 2 Betrieben, ca. 700 m² Verkaufsfläche und ca. 4,5 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang der Fachgeschäfte/Zunahme der Leerstände
- äußerst hohe Leerstandsquote von ca. 200 % (12 Objekte)



Niederurseler Landstraße/Alt-Niederursel

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

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

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- im Ortskern sind keine Reserveflächen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Erweiterungsfläche für Lebensmittel von ca. 500 m² Verkaufsfläche zur Verbesserung der Nahversorgungssituation notwendig
- Lebensmitteldiscounter in Ergänzung zum Vollsortimenter wünschenswert, ohne dass eine Entwicklungsfläche vorzuschlagen ist
- Angebotsergänzungen in den Bereichen Metzgerei, Drogeriemarkt, Apotheke

Fazit/Handlungsbedarf

- hohe Zahl von Leerständen beeinträchtigt die Anziehungskraft des Nahversorgungszentrums Niederursel, so dass die Wiederbelegung der Ladeneinheiten erste Priorität im Standortmarketing haben sollte
- Verbesserung der Standort- und Aufenthaltsqualität im Bereich Alt-Niederursel durch verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums



Leerstände



Straßenraum Alt-Niederursel

Karte 44: Zentraler Versorgungsbereich Niederursel



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

L Leerstand

zentraler Versorgungs-
bereich

Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003

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

42. Zentraler Versorgungsbereich Thomas-Mann-Straße



Nördlicher Zugang des
Geschäfts- und Dienstleistungszentrums
Thomas-Mann-Straße
Niederursel

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 7 km nordwestlich der Frankfurter Innenstadt, im westlichen Bereich eines größeren Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils Niederursel
- Nahversorgungszentrum liegt ca. 200 m südwestlich des im Ortskern gelegenen Versorgungszentrums Niederursel
- die Einzelhandels- und sonstigen privaten Dienstleistungseinrichtungen des Zentrums werden ergänzt durch kirchliche und soziale Einrichtungen
- das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum wurde im Rahmen der Wohnbautätigkeit nach dem 2. Weltkrieg zur Wohngebietsversorgung errichtet

Verkehrsanbindung

- Kfz-Anbindung über den Praunheimer Weg/Hammerskjöld Ring
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 71, 72, 73
- innerhalb des Einkaufs-/Geschäftszentrums besteht ein offener, Kfz-freier Aufenthaltsbereich
- das Stellplatzangebot beschränkt sich auf den umgebenden Straßenraum der Thomas-Mann-Straße (tlw. Schräg- und Längsaufstellung)

Konkurrenzstandorte

- Nahversorgungszentrum Niederursel, Nordwestzentrum

Einzugsgebiet

- Stadtteil Niederursel mit ca. 14.600 Einwohnern und ca. 82,9 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- untergeordnetes Nahversorgungszentrum mit Ausrichtung auf die Versorgung des zugeordneten Wohnsiedlungsbereichs
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- kleiner, städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort des Wohnsiedlungsbereichs:
 - 9 Betriebe (0,1 %),
 - ca. 1.030 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 5,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert integrierter Plus Lebensmitteldiscountmarkt als Frequenzbringer
- Wechselwirkungen Einzelhandel/Dienstleistungen/kirchliche und soziale Einrichtungen
- aufgrund einer „Reißbrettplanung“ errichtetes Geschäfts-/Dienstleistungszentrum mit gegenwärtig gering ausgeprägtem Einzelhandelsbesatz
- 1 – 2-geschossige Geschäftshausbebauung verfügt nur noch über eingeschränkte Angebotspalette des Einzelhandels/starke Ausrichtung auf Dienstleistungen
- insbesondere in der Obergeschoss-Galerie (7 Leerstände) dominieren Zwischen- und Mindernutzungen

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- modernisierungsbedürftige Baustruktur (60er Jahre des letzten Jh.) stellt „introvertiertes“ Geschäftszentrum mit geringer Außenwirkung dar
- nach örtlichen Angaben soll der im Obergeschoss gelegene Jugendclub in Kürze wegen Beeinträchtigung des Kundenverkehrs aufgegeben werden (ARGE-Nachnutzung)
- schwierige Parkplatzsituation im Umfeld des Geschäfts-/Dienstleistungszentrums (Stellplätze lediglich auf Seitenstreifen der Thomas-Mann-Straße)
- geringe Qualität des öffentlichen Raums

Einzelhandelsfunktionen

- eingeschränkte Versorgungsfunktionen im Rahmen der Grundversorgung der Bevölkerung des Wohngebietes
- seit 2002 Verlust von 2 Betrieben, ca. 750 m² Verkaufsfläche und ca. 1,5 Mio. € Umsatz (nominal/ zu jeweiligen Preisen)
- fortschreitender Erosionsprozess des Einzelhandels, äußerst hohe Leerstandsquote von ca. 133 % (12 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- aufgrund der kompakten Bauform des Geschäfts-/Dienstleistungszentrums befinden sich alle Versorgungseinrichtungen in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- für Erweiterung des Nahversorgungszentrums keine unbebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- aufgrund der in den letzten Jahren eingetretenen Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben ist das Geschäftszentrum im Bestand gefährdet
- ggf. kann durch Zusammenlegung benachbarter Erdgeschossflächen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erreicht werden; die Obergeschossflächen sind hierzu nicht geeignet

Fazit/Handlungsbedarf

- eingetretene Abwertung des Angebotsniveaus sollte durch koordinierte Maßnahmen der beteiligten Akteure gestoppt werden (Bsp. Thomas-Mann-Straße)
- zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Aufenthaltsqualität sind umfangreiche Investitionen zur Aufwertung der Bausubstanz und der Gestaltung des öffentlichen Raums erforderlich (Bsp. Thomas-Mann-Straße)



Verbesserung des öffentlichen Raums



Abwertung des Angebotsniveaus

Karte 45: Zentraler Versorgungsbereich Thomas-Mann-Straße



43. Zentraler Versorgungsbereich Merton`s Passage

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Einkaufspassage befindet sich ca. 6,5 km nordwestlich der Frankfurter Innenstadt inmitten des Baugebietes Riedwiese
- städtebaulich integriertes Geschäfts- und Dienstleistungszentrum wird flankiert von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen (u. a. BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Hotel und private Dienstleistungen)

Verkehrsanbindung

- Kfz-Anbindung im Nordwesten über die Marie-Curie-Straße, im Osten über die Olof-Palme-Straße mit Anbindung an die A 661
- innerhalb des Baugebietes Verkehrserschließung über die Lurgiallee
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinie 26
- Passage verfügt im Bereich der Lurgiallee über einen verkehrsfreien Aufenthaltsbereich mit Sitzplätzen, der auch für den Wochenmarkt genutzt wird
- nur wenige Stellplätze auf Seitenstreifen der umgebenden Straßen, städtebaulich integrierte Tiefgarage der Passage (1 Std. kostenlos); rückwärtiges Parkdeck nur für Anwohner

Konkurrenzstandorte

- Nordwestzentrum, benachbarte Stadtteilzentren, dezentral gelegener Aldi Markt (Olof-Palme-Straße)

Einzugsgebiet

- Stadtteil Hedderheim-Nord/Niederusel-Ost mit ca. 7.500 Einwohnern und ca. 42,7 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch Beschäftigte der benachbarten Dienstleistungsunternehmen

Einzelhandelsbedeutung

- untergeordnetes Nahversorgungszentrum mit Stadtteilbedeutung
- kleiner, städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort:
 - 7 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 900 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 5,7 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert kleinerer Penny Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetrieb
- Wechselwirkungen Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie
- eingeschränkte Ausstrahlungskraft infolge der geringen Angebotsvielfalt
- aufgrund der städtebaulich integrierten Form des Geschäftszentrums ist fußläufige Erlebbarkeit und Witterungsschutz gegeben
- gastronomische Nutzungen der Passage bieten Ansatzpunkte für Kommunikation und Aufenthalt (Außengastronomie)

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- 3 – 5-geschossiger Baukörper mit integriertem Passagengang zeigt Anzeichen einer wirtschaftlichen Erosion (geringe Anzahl von Einzelhandelsbetrieben, starke Dienstleistungsorientierung)

Einzelhandelsfunktionen

- eingeschränkte Versorgungsfunktionen für die Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung
- seit 2002 Rückgang um ca. 4 Betriebe, ca. 210 m² Verkaufsfläche
- instabile Einzelhandelsstruktur (3 Leerstände, ca. 43 %) und eine bevorstehende Geschäftsverlagerung zum Zeitpunkt der Ortsbegehung dokumentieren Strukturprobleme der Passage



Städtebaulich integrierte Einkaufspassage inmitten des Merton-Viertels

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- aufgrund der kompakten Bauform sind alle Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- unter Berücksichtigung des neu errichteten Einkaufszentrums in Riedberg, Altenhöfer Allee, erscheint eine Angebotsergänzung in der Merton's Passage wirtschaftlich nicht tragfähig

Entwicklungsperspektiven

- unter Berücksichtigung der veränderten Wettbewerbssituation im Bereich Riedberg ist ein weiterer Substanzverlust des Einzelhandelsbesatzes wahrscheinlich

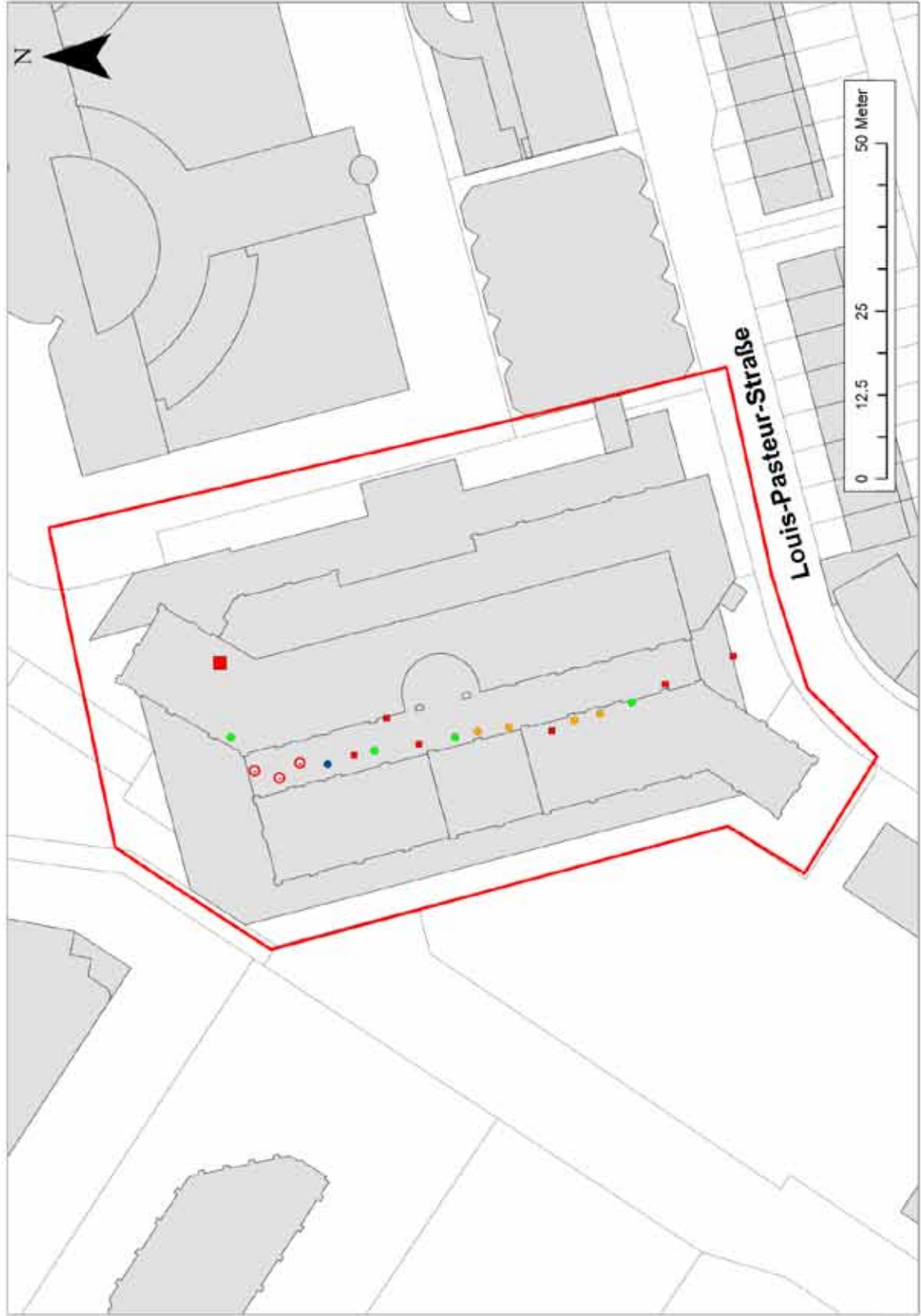
Fazit/Handlungsbedarf

- infolge der eingetretenen Verringerung des Einzelhandelsbesatzes wird eine Umstrukturierung der Merton's Passage zu einem Dienstleistungs- und Gastronomieschwerpunkt des Stadtteils zur Diskussion gestellt



Umstrukturierung der Merton's Passage

Karte 46: Zentraler Versorgungsbereich Merton's Passage



44. Zentraler Versorgungsbereich Ginnheim



Ginnheim/Ginnheimer Hohl

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 3,5 km nordwestlich der Frankfurter Innenstadt, im südwestlichen Bereich des Stadtteils Ginnheim
- axiale Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes auf den Bereich Ginnheimer Hohl zwischen Alt-Ginnheim im Westen und Hügelstraße im Osten mit einer Längenausdehnung von ca. 400 m
- stadtgeschichtlich gewachsener Geschäft- und Dienstleistungsbereich inmitten eines älteren Wohnsiedlungsbereichs des Ortskerns Alt-Ginnheim

Verkehrsanbindung

- übergeordnete Verkehrsanbindung über die Hügelstraße im Osten mit Anbindung an die Rosa-Luxemburg-Straße (L 3004) im Süden (Hauptverkehrsstraße zwischen der Innenstadt und den nordwestlichen Stadtteilen)
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 39, 64 mit der Haltestelle Kurhessenstrae
- eingeschränktes Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum

Konkurrenzstandorte

- Nordwestzentrum, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Ginnheim mit ca. 15.900 Einwohnern und ca. 89,7 Mio. € Kaufkraft
- keine wesentlichen Kaufkraftzuflüsse durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Geschäft- und Dienstleistungszentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 14 Betriebe (ca. 0,3 %),
 - ca. 1.750 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 8,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Mischung von Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- als Magnetbetrieb des Einzelhandels fungiert ein Tengelmann Lebensmittelsupermarkt
- lebensmittelbezogene Wettbewerbsstandorte u. a. Ginnheimer Landstraße, Platenstrae, Raimundstrae und Am Schwalbenschwanz
- aufgrund der geringen Angebotsvielfalt erzeugt der Standortverbund nur in eingeschränktem Maße Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- geschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich des Stadtteils östlich des historischen Ortskerns
- lockere, straßenflankierende Wohn-/Geschäftshausbebauung im Bereich Ginnheimer Hohl mit überwiegend 3 – 4 Geschossen/heterogene Baustruktur, überwiegend aus dem 19. und 20. Jh.
- im westlichen Bereich kleinteilige, verdichtete Altbausubstanz rund um die Bethlehem-Kirche (überwiegend 2-geschossig)
- kleiner Ortsplatz hinter der Bethlehem-Kirche („Ginnheimer Kirchplatz“) markiert einen städtebaulichen Mittelpunkt von Alt-Ginnheim
- Grünfläche in Höhe des kirchlichen Gemeindezentrums/des Friedhofs im Bereich Ginnheimer Hohl bildet eine städtebauliche Zäsur innerhalb des Geschäft- und Dienstleistungszentrums
- keine verkehrsberuhigenden Ausbauelemente im Straßenraum/keine Geschwindigkeitbegrenzung

- ampelgesicherter Einmündungsbereich Ginnheimer Hohl/Alt-Ginnheim beeinträchtigt den Verkehrsfluss und erscheint aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz verzichtbar (stattdessen wird verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums für sinnvoll erachtet)
- tlw. überalterte Geschäftsgestaltung in punkto Fassaden, Ladenfronten, Werbeanlagen, Schaufenster

Einzelhandelsfunktionen

- partielle Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Zuwachs um 1 Betrieb, ca. 170 m² Verkaufsfläche und Verlust von ca. 1,5 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- stabile Einzelhandelsstruktur, ein Geschäftsleerstand (ca. 7 % der Objekte)
- tlw. spezialisierte Einzelhandelsangebote, z. B. Wein, Uhren/Schmuck, Bücher
- Durchmischung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit eingeschränkter Angebotsvielfalt

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums im Bereich Ginnheimer Hohl/Alt-Ginnheim

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- abgesehen von dem erhaltenswerten Grünbereich in Höhe des kirchlichen Gemeindezentrums/der Schule sind keine unbebauten Flächen vorhanden, so dass keine Ansatzpunkte zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes gegeben sind

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes erscheint lediglich eine Nachverdichtung durch Umnutzung von Erdgeschossflächen in Wohngebäuden möglich
- Angebotsergänzungen des Einzelhandels u. a. bei Blumen

Fazit/Handlungsbedarf

- ortsbildprägender Platz an der Bethlehem-Kirche mit Verweilqualität (Bsp. Alt-Ginnheim)
- verbesserungsbedürftige werbliche Gestaltung erfordert privatwirtschaftliche Investitionen (Bsp. Ginnheimer Landstraße)
- Schaufenstergestaltung eines ansässigen Einzelhandelsbetriebes (Bsp. Ginnheimer Hohl)



Verbesserungsbedürftige werbliche Gestaltung

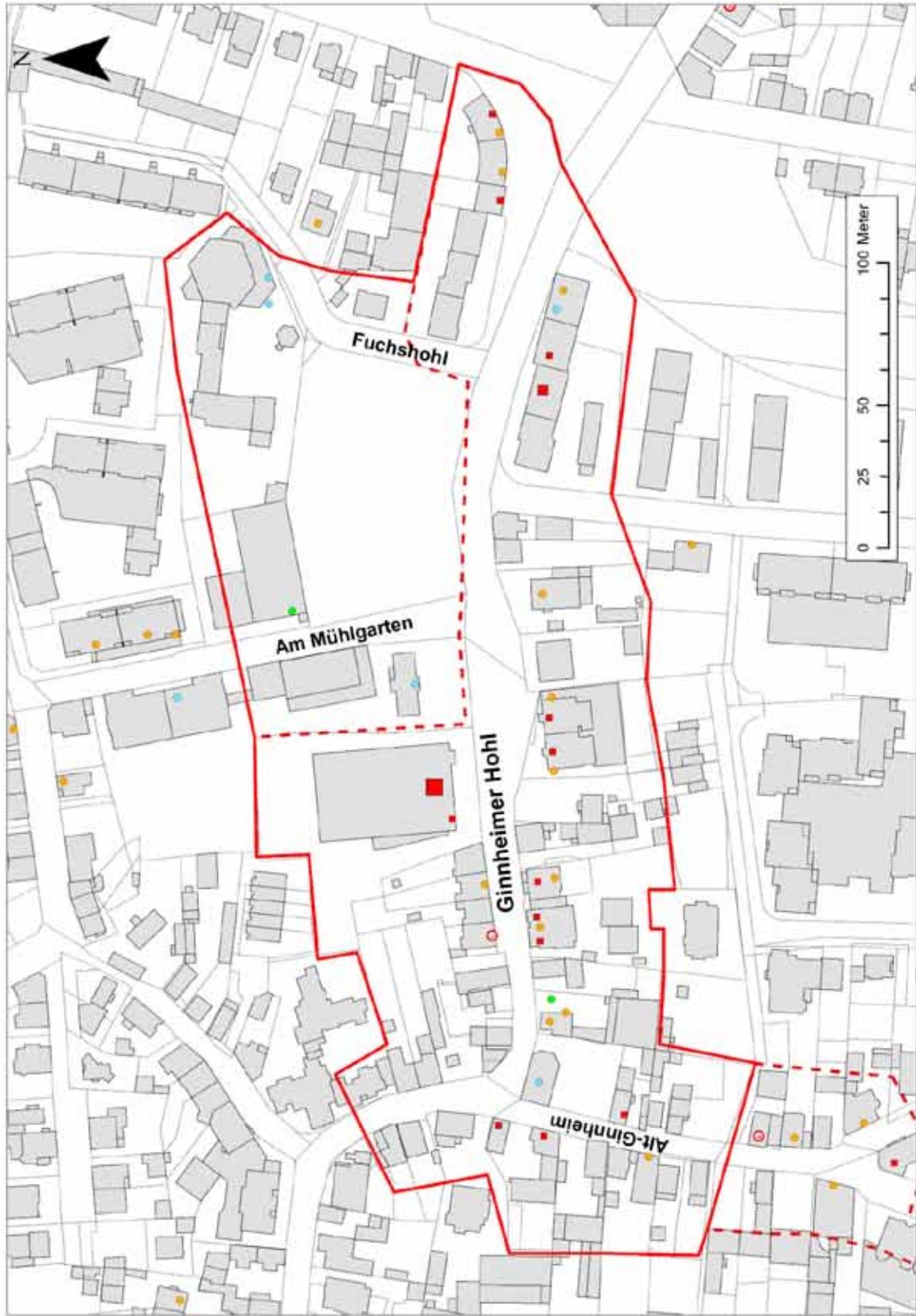


Schaufenstergestaltung



Bethlehem-Kirche

Karte 47: Zentraler Versorgungsbereich Ginnheim



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 Leersland

□ zentraler Versorgungs-
bereich

□ Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003

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

45. Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Hügelstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 3,8 km nördlich der Innenstadt an der Grenze der Stadtteile Eschersheim und Dornbusch
- lineare Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Eschersheimer Landstraße zwischen Friedlebenstraße im Süden und Fontanestraße im Norden auf einer Länge von ca. 450 m
- straßenflankierender Geschäfts- und Dienstleistungsbereich entlang der Hauptverkehrsstraße

Verkehrsanbindung

- Eschersheimer Landstraße fungiert als Haupteinfahrachse (K 810) sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr; in Nord-Süd-Richtung verbindet die Straße die Stadtteile Heddenheim, Eschersheim und Dornbusch
- ÖPNV: Anbindung an die U 1/2/3, Buslinie 39, 69 mit Haltepunkt Hügelstraße
- kein verkehrsberuhigter Bereich/keine Aufenthaltsflächen/Grünflächen innerhalb des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, Nordwestzentrum

Einzugsgebiet

- Stadtteile Eschersheim und Dornbusch mit ca. 31.100 Einwohnern und ca. 176,2 Mio. € Kaufkraft
- Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit untergeordneter Bedeutung im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 20 Betriebe (ca. 0,4 %),
 - ca. 1.850 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 8,6 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Dominanz von Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- geringe Magnetwirkung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes (Fehlen eines großflächigen Vollsortiments innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)
- Standortverbund mit vergleichsweise schwachen Synergien zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen aufgrund der geringen Zahl der Betriebe, wenige Gaststätten, keine öffentlichen Einrichtungen
- vergleichsweise geringe Kompaktheit und Nutzungsdichte, tlw. nur einseitiger Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz an der Eschersheimer Landstraße

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadtdenkmalschützte Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit geringer Einzelhandelsprägung
- schwierige Verkehrserschließung der Bandstruktur durch Trennwirkung der in Mittellage befindlichen U-Bahntrasse; schwierige Fußgängerquerung; unattraktiver Fußgängertunnel im Bereich Hügelstraße ohne ebenerdige Querungsmöglichkeit
- eingeschränkte Standortqualität aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes und der starken Verkehrsemissionen
- fehlender städtebaulicher Kristallisationspunkt des Nahversorgungszentrums/fehlender Aufenthaltsbereich
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte/Zunahme von Dienstleistungen und Mindernutzungen
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Gehwegbreite, Pflasterung, Beleuchtung, Begrünung etc.



Eschersheimer Landstraße/
Hügelstraße

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Funktionen für die wohnungsnah Grundversorgung des umliegenden Siedlungsraums der Stadtteile Eschersheim und Dornbusch
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 3 Betrieben, Zuwachs um ca. 380 m² Verkaufsfläche und Verlust von ca. 2,1 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren deutlich reduzierte Zahl der Fachgeschäfte/Zunahme von Mindernutzungen
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 25 % (5 Objekte)
- keine Ansätze zur Weiterentwicklung der bandartigen Geschäftsstruktur in den Seitenstraßen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Eschersheimer Landstraße/keine Ausprägung von Querachsen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Ergänzung/Ausbau des Geschäftsbesatzes grundsätzlich wünschenswert
- alternativ zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Eschersheimer Landstraße/Am Weißen Stein lebensmittelbezogene Entwicklungsfläche ca. 1.500 m² VK

Fazit/Handlungsbedarf

- Funktionssperre der Eschersheimer Landstraße wird durch den vorhandenen Fußgängertunnel im Bereich Hülgelstraße nur unzureichend kompensiert, so dass ampelgesicherte Übergänge vorzuschlagen sind
- Tunnelanlage ist als „Angstraum“ zu bewerten, der die Verbundeffekte der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe beidseits der Eschersheimer Landstraße beeinträchtigt
- städtebauliche Aufwertung des Straßenraums in punkto Pflasterung und Möblierung der Eschersheimer Landstraße/ggf. bei Wegfall einer Fahrspur seitlichen Park-/Grünstreifen anlegen



Tunnelanlage



Fußgängertunnel

Karte 48: Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Hügelstraße



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)

46. Zentraler Versorgungsbereich Preungesheim



Preungesheim/Homburger Landstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 3,5 km nördlich der Innenstadt an der Grenze zu dem westlich angrenzenden Stadtteil Eckenheim
- lineare Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Homburger Landstraße zwischen Obere Kreuzackerstraße im Süden und Herchenhainer Weg im Norden auf einer Länge von ca. 600 m
- stadthistorisch gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich beidseits der Homburger Landstraße

Verkehrsanbindung

- Homburger Landstraße fungiert als Haupteinfahrachse des Ortskerns, wohingegen der stadtteilübergreifende Verkehr über die westlich vorgelagerte Gießener Straße (L 3003) abgeleitet wird
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinie 39 mit zwei Haltestellen im Ortskernbereich und an die U-Bahnlinie U 5 über die Haltestellen Ronneburgstraße und Preungesheim
- kein verkehrsberuhigter Bereich/keine Aufenthaltsflächen innerhalb des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums/lediglich Tempo 30 km/h-Regelung in der Ortsdurchfahrt

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, dezentrale Agglomeration August-Schanz-Straße

Einzugsgebiet

- Stadtteil mit ca. 12.000 Einwohnern und ca. 67,9 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit untergeordneter Bedeutung im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 20 Betriebe (ca. 0,4 %),
 - ca. 1.960 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 15,2 Mio. € Umsatz (ca. 0,3 %)
- Dominanz von Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich übernehmen ein Penny- und ein Plus Lebensmitteldiscountmarkt in integrierten Lagen Magnetfunktionen für die benachbarten Versorgungseinrichtungen
- Fehlen eines großflächigen Vollsortimenters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs/der nächst benachbarte Rewe Lebensmittelsupermarkt liegt funktional isoliert nördlich der Unterführung der A 661 (Standort August-Schanz-Straße)
- Standortverbund mit geringen Synergien aufgrund der geringen Zahl der Betriebe/Gaststätten
- geringe Kompaktheit und Nutzungsdichte, im mittleren Abschnitt der Homburger Landstraße prägen private Dienstleistungsbetriebe die Nutzungsstruktur

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadthistorisch gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit geringer Einzelhandelsprägung
- eingeschränkte Standortqualität aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes und der starken Verkehrsemissionen
- fehlender städtebaulicher Mittelpunkt des Nahversorgungszentrums/fehlender Aufenthaltsbereich
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten etc.

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Funktionen für die wohnungsnah Grundversorgung des Stadtteils Preungesheim
- seit 2005 Zuwachs um 3 Betriebe, ca. 180 m² Verkaufsfläche und ca. 4,8 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- stabile Einzelhandelsstruktur/keine Leerstände
- keine Ansätze zur Weiterentwicklung der bandartigen Geschäftsstruktur in den Seitenstraßen

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entlang der Homburger Landstraße einschließlich des Bereichs Weilbrunnstraße

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- Gewerbebrache in Höhe der Kreuzstraße
- Grundstück Homburger Landstraße 148/150

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Angebotsergänzungen bei Reformwaren, Büchern, Spielwaren, Kinderbekleidung
- Integration eines Lebensmittelvollsortimenters in das Versorgungszentrum wünschenswert
- das projektierte Stadtteilzentrum am Gravensteiner Platz mit ca. 11.000 m² Nutzfläche, einem Lebensmittelmarkt und 15 Läden/Arztpraxen gefährdet die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Homburger Landstraße

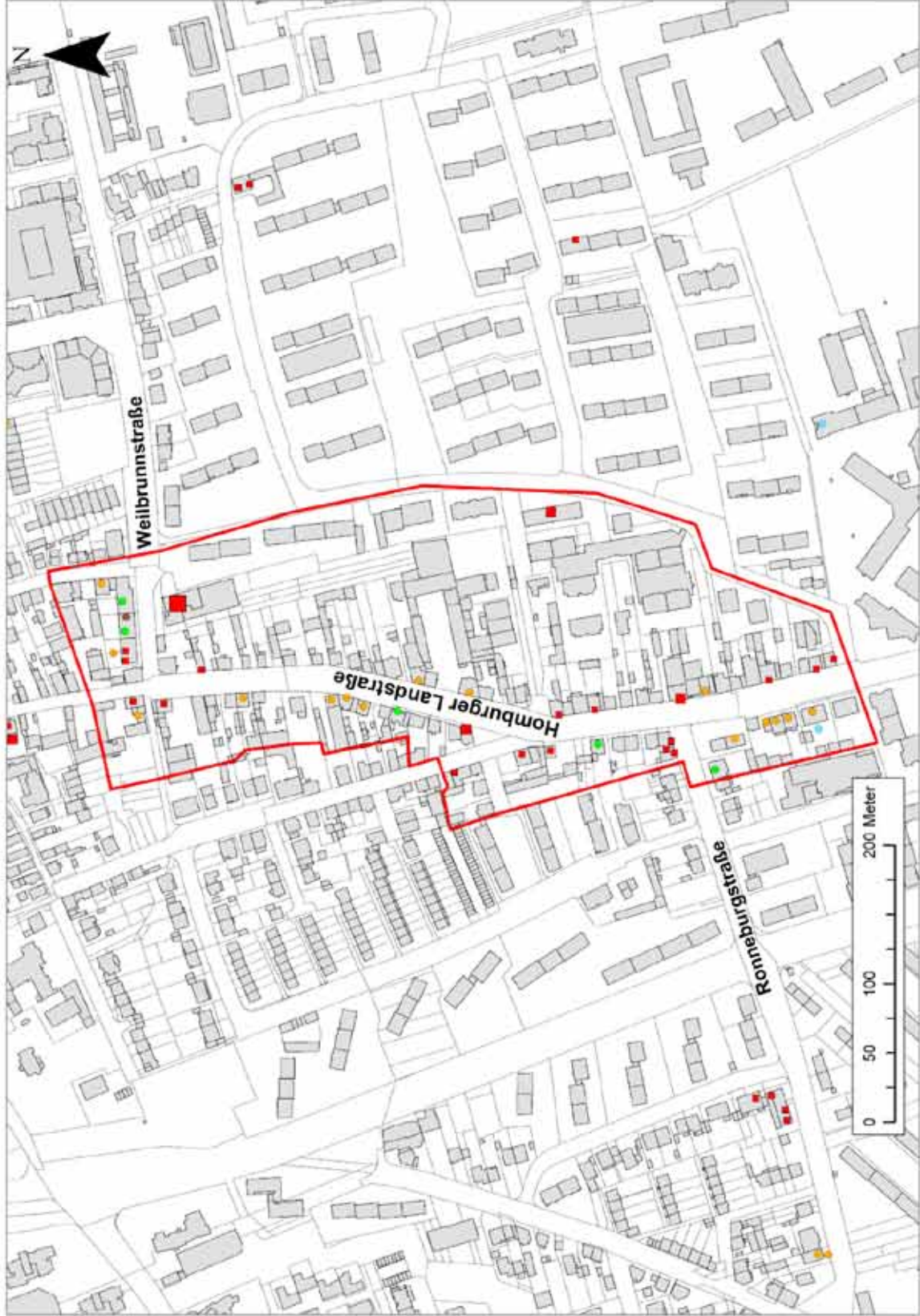
Fazit/Handlungsbedarf

- im Falle der Bereitstellung der Gewerbebrache Homburger Landstraße in Höhe Kreuzstraße könnte in einer Mittelpunktlage des Zentrums ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt geschaffen werden



Gewerbebrache Homburger Landstraße

Karte 49: Zentraler Versorgungsbereich Preungesheim



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
- Sporthallen / Wettbüros

Leersland

- zentraler Versorgungs-
bereich

- Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003

Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M
Quelle: GMA-Darstellung 2009
(Stand: 01/08)

47. Zentraler Versorgungsbereich Bonames

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- zentraler Versorgungsbereich des Stadtteils befindet sich ca. 7 km nördlich der Frankfurter Innenstadt, unmittelbar angrenzend an die Siedlungsräume der Stadtteile Kalbach und Nieder-Eschbach
- Mittelpunktlage im geschichtlich gewachsenen Ortskern in einem Umkreis von ca. 400 m
- Versorgungszentrum mit Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen, ergänzt durch soziale und kirchliche Einrichtungen

Verkehrsanbindung

- zentraler Versorgungsbereich im Schnittpunkt von Oberer Kalbacher Weg (L 3019)/Homburger Landstraße (L 3003)/Harheimer Weg (K 812) führt zu starken Belastungen der Ortsmitte in Hauptverkehrszeiten
- ÖPNV: Anbindung an die U 2 mit dem Haltepunkt Bonames-Mitte, Haltestellen der Buslinien 27/28/29
- verkehrsfreier Stadtplatz im Bereich „Am Wendelsgarten“
- in der Ortsdurchfahrt Tempo 30 km/h-Regelung ohne verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums

Konkurrenzstandorte

- Nordwestzentrum, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Bonames mit ca. 6.000 Einwohnern und ca. 35,2 Mio. € Kaufkraft
- zusätzlich Kaufkraftzuflüsse aufgrund des Durchgangsverkehrs

Einzelhandelsbedeutung

- stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum
- kleiner, städtebaulich integrierter Einzelhandelsschwerpunkt des Stadtteils:
 - 16 Betriebe (ca. 0,3 %),
 - ca. 1.090 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 7,7 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert ein Tengemann Lebensmittelsupermarkt als wichtiger Magnetbetrieb (zwischenzeitlich geschlossen)
- Wechselwirkung Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Mittelpunkt des Stadtteils mit verdichtetem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- vergleichsweise kompakte Ortskernbebauung mit Gebäuden unterschiedlicher Bauepochen in 2 – 4-geschossiger Bauweise
- aufgrund der angemessenen Größe des Versorgungszentrums (ca. 400 m-Radius) ist fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- Umgestaltung der Straßen- und Platzräume im Bereich „Am Wendelsgarten“ hat zu einer deutlichen Aufwertung der Ortsmitte beigetragen

Einzelhandelsfunktionen

- Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil
- seit 2002 Verlust von 4 Betrieben, ca. 120 m² Verkaufsfläche bei stabilem Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- stabile Einzelhandelsstruktur, ein leerstehendes Ladenobjekt (ca. 6 %)



Bonames/Ortsplatz
„Am Wendelsgarten“

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- aufgrund der Kompaktheit des Versorgungszentrums und der verbesserten stadtgestalterischen Rahmenbedingungen umfasst der zentrale Versorgungsbereich alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen der Ortsmitte

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- größere Grundstücksflächen sind für eine Ergänzung/Erweiterung des Geschäftsbesatzes nicht verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und moderate Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes (Nachverdichtung)
- Verbesserung der Nahversorgung durch Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-SB-Marktes (ca. 1.500 m² VK)
- Angebotsergänzungen in den Sortimenten Drogeriewaren, Blumen, Schreibwaren

Fazit/Handlungsbedarf

- privatwirtschaftlicher Handlungsbedarf zur Verbesserung der Ortsbildqualität in punkto Außenwerbung/Firmierung und Gestaltung der Außengastronomie (Bsp. Homburger Landstraße)
- verkehrsrechtliche Beschränkung auf 30 km/h sollte durch verkehrsberuhigende Umgestaltungsmaßnahmen des Straßenraums ergänzt werden, um eine Verbesserung der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes zu erreichen (Bsp. Oberer Kalbacher Weg)

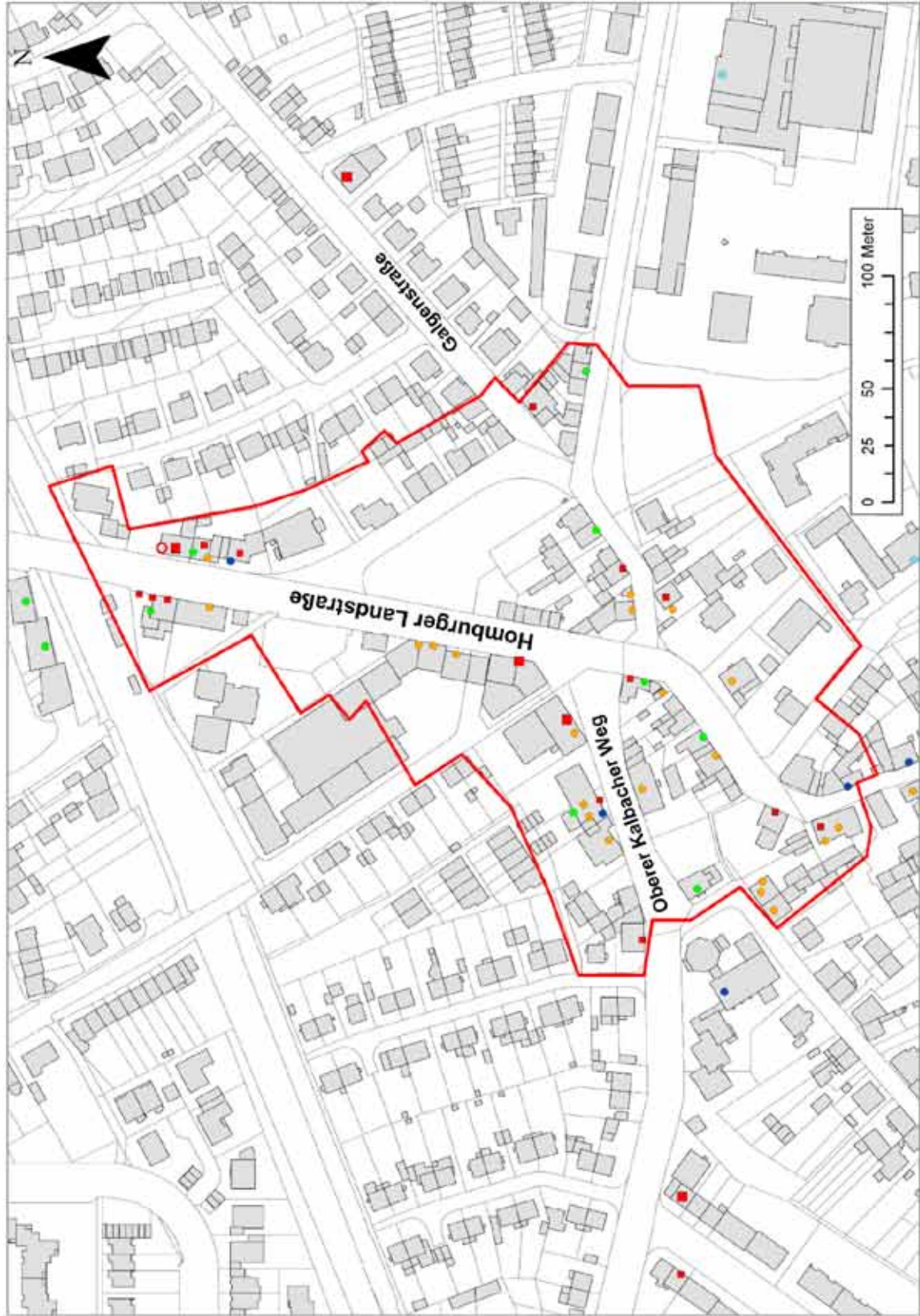


Verbesserung der Ortsbildqualität



Oberer Kalbacher Weg

Karte 50: Zentraler Versorgungsbereich Bonames



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

- Leerstand
- zentraler Versorgungs-
bereich

- Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003

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

48. Zentraler Versorgungsbereich Nied



Nied/Alt-Nied

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Versorgungszentrum in ca. 7 km Entfernung westlich der Frankfurter Innenstadt in einer südlichen Randlage des Stadtteils zwischen nördlichem Mainufer und Nidda
- Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang des Straßenzuges Alt-Nied zwischen Mainzer Landstraße und Oeserstraße sowie an dem unmittelbar östlich angrenzenden Teilstück der Nordseite der Mainzer Landstraße mit einer Längenausdehnung von ca. 400 m
- historisch geprägter Geschäfts- und Dienstleistungsbereich, der sich auf Alt-Nied und das unmittelbar südöstlich angrenzende Wohn-/Geschäftshaus an der Mainzer Landstraße beschränkt

Verkehrsanbindung

- im Wesentlichen über die Mainzer Landstraße (K 803), die den alten Ortskern südwestlich umfährt und die Hauptverbindungsachse zwischen dem Ortsbezirkszentrum Höchst und der Frankfurter Innenstadt darstellt
- ÖPNV: Anbindung an die Straßenbahnlinien 11, 21 und die Buslinien 51, 54, 59 mit dem unmittelbar benachbarten Haltepunkt Nied Kirche, S-Bahnlinien S 1, S 2 mit Haltestelle Nied Bahnhof
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Bereich (lediglich Tempo 30 km/h-Regelung in Alt-Nied), kein verkehrsfreier Aufenthaltsplatz

Konkurrenzstandorte

- Ortsbezirkszentrum Höchst, Main-Taunus-Einkaufszentrum, dezentrale Agglomeration Mainzer Landstraße

Einzugsgebiet

- Stadtteil Nied mit ca. 17.300 Einwohnern und ca. 96,3 Mio. € Kaufkraft
- geringe Kaufkraftzuflüsse durch den stadtteilüberschreitenden Verkehr, insbesondere im Bereich Mainzer Landstraße

Einzelhandelsbedeutung

- Nahversorgungszentrum mit begrenzter Stadtteilbedeutung (erweiterte Grundversorgung)
- kleiner, städtebaulich integrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:
 - 11 Betriebe (ca. 0,2 %),
 - ca. 1.630 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 10,0 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren ein Rewe Lebensmittelsupermarkt und ein Plus Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetriebe
- Synergieeffekte Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- eingeschränkte Frequenzwirkung aufgrund der geringen Angebotsvielfalt/Nutzungsintensität des Versorgungszentrums

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadthistorisch gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
- straßenflankierende, kleinteilige Bebauung im Bereich Alt-Nied mit überwiegend 2 – 3-geschossigen Gebäuden, größtenteils Altbausubstanz des ausgehenden 19. Jh.
- Unverwechselbarkeit durch tlw. historische Gebäude (Mauerwerk- und Fachwerkgebäude)
- 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 Erlebnisbereich
- unzureichende Qualität des öffentlichen Raums in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.

Einzelhandelsfunktionen

- untergeordnete Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- seit 2002 Zuwachs um 3 Betriebe bei Verlust von ca. 230 m² Verkaufsfläche
- in den letzten Jahren Zunahme von Dienstleistungen und Mindernutzungen
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 46 % (5 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- alle wesentlichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des alten Ortskerns sind einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- aufgrund der kompakten Bebauung des Ortskerns stehen keine Reservflächen zur Erweiterung des Einzelhandelsangebotes zur Verfügung, so dass nur Umnutzungen im Gebäudebestand möglich sind
- Heller-Gelände, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, weist nur geringes Potenzial für Verbundeffekte mit dem Versorgungszentrum auf

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und Aufwertung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/ Mindernutzungen
- Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (u. a. Drogeriewaren, Blumen, Schreibwaren, Geschenkartikel)

Fazit/Handlungsbedarf

- zur Verbesserung der Standortqualität werden verkehrsberuhigende Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich Alt-Nied empfohlen
- die ansprechende Gestaltung des Straßenraumes im Bereich An der Wörthspitze dokumentiert die positiven Auswirkungen verkehrsberuhigender Umgestaltungsmaßnahmen auf die Stadtbildqualität

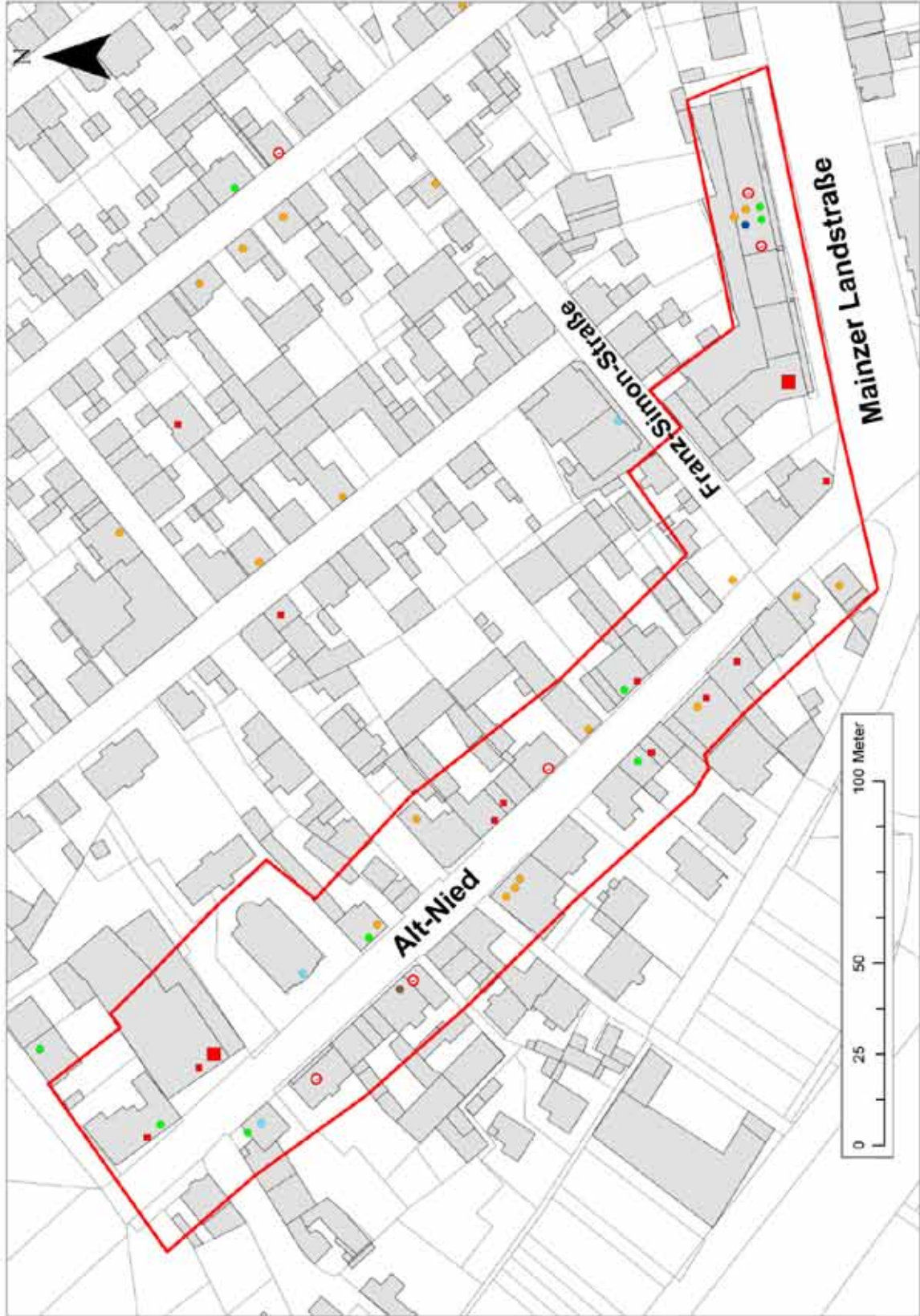


Verbesserung der Standortqualität



Ansprechende Gestaltung des Straßenraumes

Karte 51: Zentraler Versorgungsbereich Nied



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
Zentrumkonzept 2003

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

49. Zentraler Versorgungsbereich Sindlingen

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 9 km südwestlich der Innenstadt, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Hattersheim am Main
- axiale Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im südlichen Abschnitt der Sindlinger Bahnstraße, und im nördlichen Bereich der Okrifteiler Straße auf einer Länge von ca. 450 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich in Ortskernlage

Verkehrsanbindung

- in Nord-Süd-Richtung fungiert der Straßenzug Sindlinger Bahnstraße/Okrifteiler Straße als wichtige Erschließungsstraße des Stadtteils, in südwestlicher Richtung verbindet die Farbenstraße den Ortskern mit den umliegenden Hauptverkehrsstraßen, insbesondere die Südumgehung Frankfurt-Höchst (B 40 a)/A 66 über die Anschlussstelle „Frankfurt-Sindlingen“
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 53, 55 mit Haltepunkt an der Sindlinger Bahnstraße
- kein verkehrsberuhigter Bereich, kein Tempolimit in der Ortsdurchfahrt
- lediglich in einzelnen Altstadtstraßen verkehrsberuhigende Umgestaltung (z. B. Allesinastraße)

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, Stadtbezirkzentrum Höchst, Main-Taunus-Zentrum

Einzugsgebiet

- Stadtteil Sindlingen mit ca. 8.600 Einwohnern und ca. 48,7 Mio. € Kaufkraft
- geringe Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Einzelhandelsschwerpunkt mit stadtteilbezogener Bedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 14 Betriebe (ca. 0,3 %),
 - ca. 1.320 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 6,1 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- überwiegende Ausrichtung auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert ein kleinerer Rewe Lebensmittelsupermarkt als Magnetbetrieb
- Standortverbund führt zu Synergien Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- geringe Nutzungsdichte, starke Dienstleistungsprägung

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit eingeschränkter Ausstrahlungskraft
- lediglich im Bereich der Sindlinger Bahnstraße geschlossene, straßenflankierende Bebauung mit 3 – 5-geschossiger Bebauung, im übrigen Ortskern lockere Einzelhausbebauung mit 2 – 3 Geschossen
- starke Verkehrsbelastung der Achse Sindlinger Bahnstraße/Okrifteiler Straße in Hauptverkehrszeiten/ fehlende verkehrsberuhigende Ausbauelemente
- eingeschränkte Standortqualität aufgrund der geringen Angebotsvielfalt
- fehlender städtebaulicher Kristallisationspunkt des Ortskerns/fehlender Aufenthaltsbereich in Mittelpunkt-lage
- tlw. überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Zunahme von Dienstleistungen/Mindernutzungen
- unzureichende Straßenraumqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.



Sindlingen/Sindlinger
Bahnstraße

Einzelhandelsfunktionen

- seit 2002 Zuwachs um 1 Betrieb, ca. 100 m² Verkaufsfläche
- stabile Einzelhandelsstruktur/keine Leerstände
- keine Ansätze zur Weiterentwicklung der Geschäftsstruktur erkennbar
- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

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

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

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

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Mindernutzungen
- Ergänzung/Ausbau des Geschäftsbesatzes grundsätzlich wünschenswert, ohne dass ein Ansiedlungsstandort vorzuschlagen ist
- zur Ergänzung der Nahversorgung wird die Erweiterung des Lebensmittel-SB-Marktes (ca. 500 m² VK) sowie die Ansiedlung kleinteiliger Betriebe (u. a. Blumen, Schreibwaren, Geschenkartikel) vorgeschlagen
- alternativ zusätzlicher Lebensmitteldiscountmarkt wünschenswert, sofern eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich möglich ist
- Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs kann durch geplante Einzelhandelsansiedlungen an den Standorten Silogebiet und Jahrhunderthalle beeinträchtigt werden
- die geplante Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums um 12.000 m² Verkaufsfläche schränkt die Entwicklungschancen des Nahversorgungszentrums ein

Fazit/Handlungsbedarf

- die lineare Struktur des Straßenraums (Bsp. Farbenstraße) führt zu einer vergleichsweise hohen Fahrgeschwindigkeit, so dass verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Umgestaltung des Straßenraums zu empfehlen sind
- bei einem Teil der ansässigen Einzelhandelsbetriebe ist ein dringender Modernisierungsbedarf ablesbar, der die Gestaltung der Ladenfronten, Werbeanlagen und Schaufenster betrifft (Bsp. Okrifteler Straße)

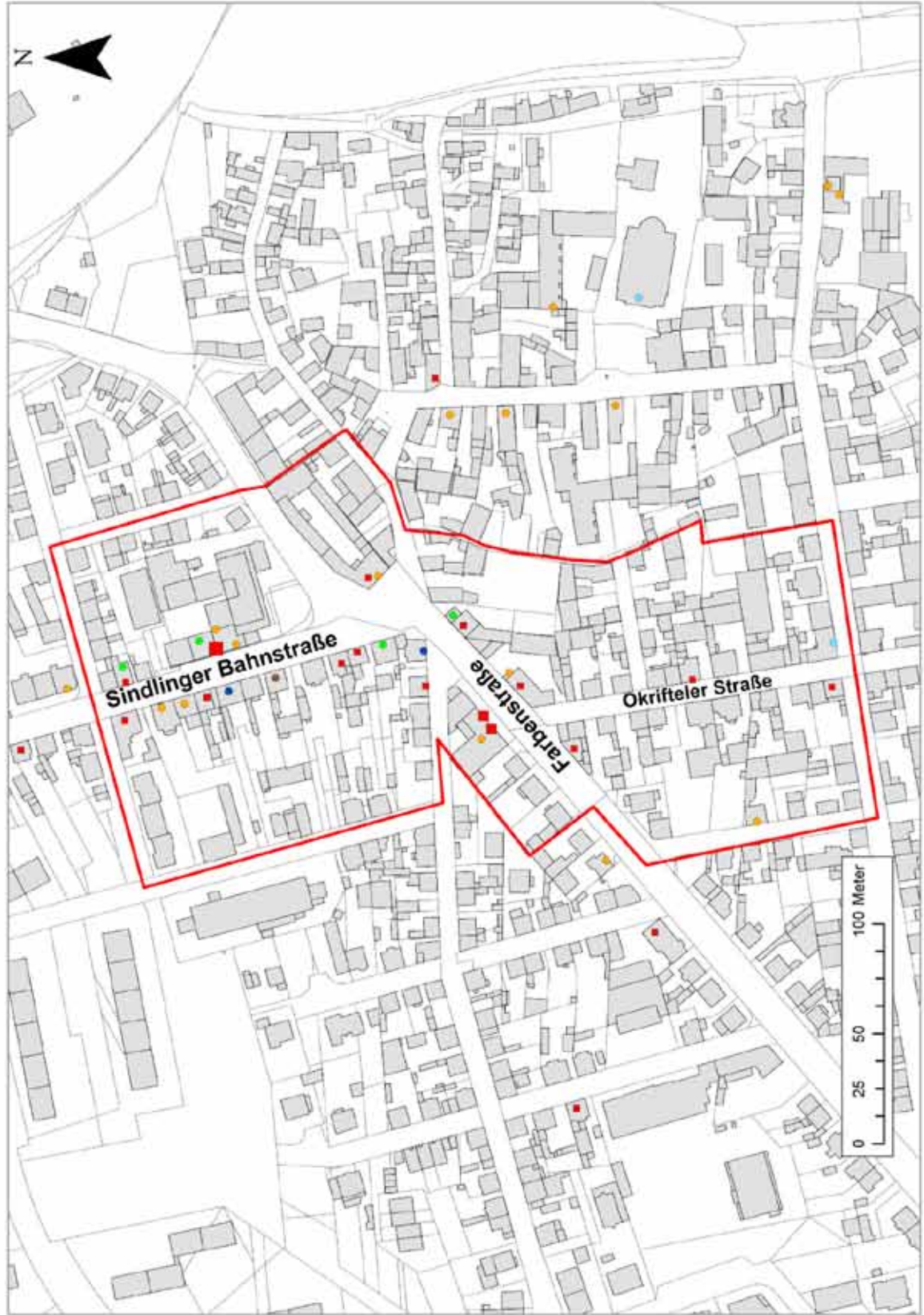


Dringender Modernisierungsbedarf



Lineare Struktur des Straßenraumes

Karte 52: Zentraler Versorgungsbereich Sindlingen



50. Zentraler Versorgungsbereich Zeilsheim



Zeilsheim, modernisierter/
erweiterter Lebensmittel-SB-
Markt Bechtenwaldstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- zentraler Versorgungsbereich des Stadtteils befindet sich ca. 12 km westlich der Frankfurter Innenstadt an der Stadtgrenze zu Hattersheim am Main/Krifel und Liederbach am Taunus
- Lage an der Nordseite der Straße Pfaffenwiese mit axialer Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes zwischen Kegelbahn im Westen und Hahnbergweg im Osten auf einer Länge von ca. 400 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Wohnsiedlungsbereich mit Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen/ Bürgerhaus

Verkehrsanbindung

- Kfz-Anbindung über unmittelbar benachbarte Anschlussstelle Frankfurt-Zeilsheim der A 66/Straßenzug Hofheimer Straße/Pfaffenwiese (L 3018) als Verbindung zwischen Hofheim, Zeilsheim und Höchst
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 50, 51, 54 sowie 810 (im Bereich Neu-Zeilsheim)
- kein verkehrsfreier/verkehrsberuhigter Bereich

Konkurrenzstandorte

- Main-Taunus-Einkaufszentrum, Ortsbezirkszentrum Höchst, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Zeilsheim mit ca. 11.600 Einwohnern und ca. 65,7 Mio. € Kaufkraft
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aufgrund des Durchgangsverkehrs

Einzelhandelsbedeutung

- untergeordnetes Nahversorgungszentrum mit eingeschränkter Stadtteilbedeutung
- kleinerer, städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort des Stadtteils:
 - 7 Betriebe (ca. 0,1 %),
 - ca. 860 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 6,0 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- Dominanz der Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert ein Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb (zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung)
- Wechselwirkungen Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Nebenlagen wie z. B. Neu-Zeilsheim, Annabergstraße, West-Höchster Straße

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Siedlungsbereich mit gering verdichtetem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- freiflächenorientierte Einzelhausbebauung, überwiegend 2-geschossig, homogene Baustruktur
- eingeschränkte Ausstrahlungskraft infolge der geringen Angebotsvielfalt
- aufgrund der angemessenen Größe des Versorgungszentrums ist fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- gastronomische Nutzungen im Umfeld des Bürgerhauses bieten Ansatzpunkte für Kommunikation und Aufenthalt
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität im Bereich Pfaffenwiese aufgrund des starken Kfz-Verkehrs
- alleerartiger Charakter der Straße Pfaffenwiese prägt die Ortsbildqualität

Einzelhandelsfunktionen

- eingeschränkte Versorgungsfunktionen im Rahmen der Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung
- seit 2002 Stagnation der Betriebsanzahl, Verlust von ca. 160 m² Verkaufsfläche (insbesondere durch Schließung des Drogeriemarktes) und Zuwachs um ca. 0,7 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen; insbesondere durch neue Fachgeschäfte)
- stabile Einzelhandelsstruktur/ein leerstehendes Ladenobjekt

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- aufgrund der kleinmaßstäblichen Struktur des Versorgungszentrums werden die Geschäftsnebenlagen nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- keine unbebauten Flächen verfügbar, so dass Entwicklung im Gebäudebestand zu forcieren ist

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und moderate Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- aufgrund fehlender Entwicklungsflächen sind keine Ansätze für eine Ergänzung des Geschäftsbesatzes durch größere Ladeneinheiten gegeben
- Angebotsergänzung durch einen Drogeriemarkt (ggf. Verlagerung)
- Einzelhandelsplanungen Silogebiet und Jahrhunderthalle stehen im Wettbewerb zum zentralen Versorgungsbereich
- die geplante Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums um 12.000 m² Verkaufsfläche schränkt die Entwicklungschancen des Nahversorgungszentrums weiter ein

Fazit/Handlungsbedarf

- geringe Einzelhandelsprägung in Nebenlagen (Neu-Zeilsheim) bietet Ansatzpunkte für Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Gebäude



Neu-Zeilsheim

Karte 53: Zentraler Versorgungsbereich Zeilsheim



Einzelhandels

- 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

L Leerstand

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

Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M.
Quelle: GMA-Darstellung 2008
(Stand: 01/09)

51. Zentraler Versorgungsbereich Sossenheim

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Versorgungszentrum in ca. 7,5 km westlich der Frankfurter Innenstadt in Mittelpunktlage des Stadtteils
- Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums auf den Straßenzug Alt-Sossenheim sowie den südlichen Abschnitt der Siegener Straße in einem Umkreis von ca. 300 m
- historisch geprägter Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit straßenflankierenden Versorgungseinrichtungen

Verkehrsanbindung

- Verkehrsanbindung in West-Ost-Richtung durch den Straßenzug Alt-Sossenheim/Westerbachstraße (L 3440), in nördlicher Richtung über die Siegener Straße in Richtung Eschborn mit Anschluss an die A 66, Anschlussstelle „Eschborn“
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 50, 55, 58 mit Haltestellen im Ortskern
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Bereich, lediglich Tempo 30 km/h-Regelung in der Siegener Straße, kein verkehrsfreier Aufenthaltsplatz

Konkurrenzstandorte

- Ortsbezirkszentrum Höchst, benachbarte Stadtteilzentren, Main-Taunus-Einkaufszentrum, dezentraler Standort Westerbachstraße (Lebensmittel-SB-Markt)

Einzugsgebiet

- Stadtteil Sossenheim mit ca. 15.100 Einwohnern und ca. 84,9 Mio. € Kaufkraft
- geringe Kaufkraftzuflüsse durch stadtteilüberschreitenden Verkehr

Einzelhandelsbedeutung

- Nahversorgungszentrum mit begrenzter Stadtteilbedeutung (erweiterte Grundversorgung)
- kleiner, städtebaulich integrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:
 - 13 Betriebe (ca. 0,3 %),
 - ca. 1.540 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 9,8 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich lediglich ein Penny Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetrieb
- eingeschränkte Synergieeffekte für Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie aufgrund der geringen Zahl der Anbieter
- Ergänzung des Warenangebotes durch Wochenmarkt am Sossheimer Kirchberg
- vergleichsweise geringer Einzelhandelsbesatz beeinträchtigt die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- stadsgeschichtlich gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt
- straßenflankierende, kleinteilige Bebauung mit überwiegend 2 – 4-geschossigen Gebäuden, heterogene Baustruktur
- Unverwechselbarkeit durch einige historische Gebäude/Fachwerkgebäude
- Beeinträchtigung der Standort- und Aufenthaltsqualität durch hohe Verkehrsbelastung
- 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
- unzureichende Qualität des öffentlichen Raums in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.



Sossenheim/Alt-Sossenheim

Einzelhandelsfunktionen

- untergeordnete Versorgungsfunktionen für den Stadtteil
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Zuwachs um 2 Betriebe, ca. 220 m² Verkaufsfläche und ca. 1,0 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte/Zunahme von Dienstleistungen
- hohe Leerstandsquote von ca. 23 % (3 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- die wesentlichen Anbieter des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichs im Ortskern sind einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- aufgrund der vergleichsweise kompakten Ortskernbebauung sind keine Reserveflächen zur Erweiterung des Einzelhandelsangebotes verfügbar
- im Rahmen eines Standortmanagements von Stadt und örtlichen Akteuren mögliche Entwicklungsflächen aufbereiten

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und moderate Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Mindernutzungen
- Angebotsergänzungen bei spezialisierten Lebensmitteln, Blumen, Geschenkartikeln
- zur Sicherung einer bedarfsgerechten Lebensmittelversorgung wäre ein Vollsortimenter sinnvoll, ohne dass eine Entwicklungsfläche vorgeschlagen werden kann
- die projektierte Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums um 12.000 m² Verkaufsfläche schränkt die Entwicklungschancen des Nahversorgungszentrums Sossenheim ein

Fazit/Handlungsbedarf

- schwierige Parkplatzsituation im Bereich von Alt-Sossenheim aufgrund fehlender Stellplätze im Straßenraum
- die kleinbetriebliche Struktur des ansässigen Einzelhandels beeinträchtigt in Verbindung mit gestalterischen Mängeln die Ausstrahlungskraft des Nahversorgungszentrums, so dass größere Ladenflächen bereitgestellt werden sollten (Bsp. Sossheimer Riedstraße)

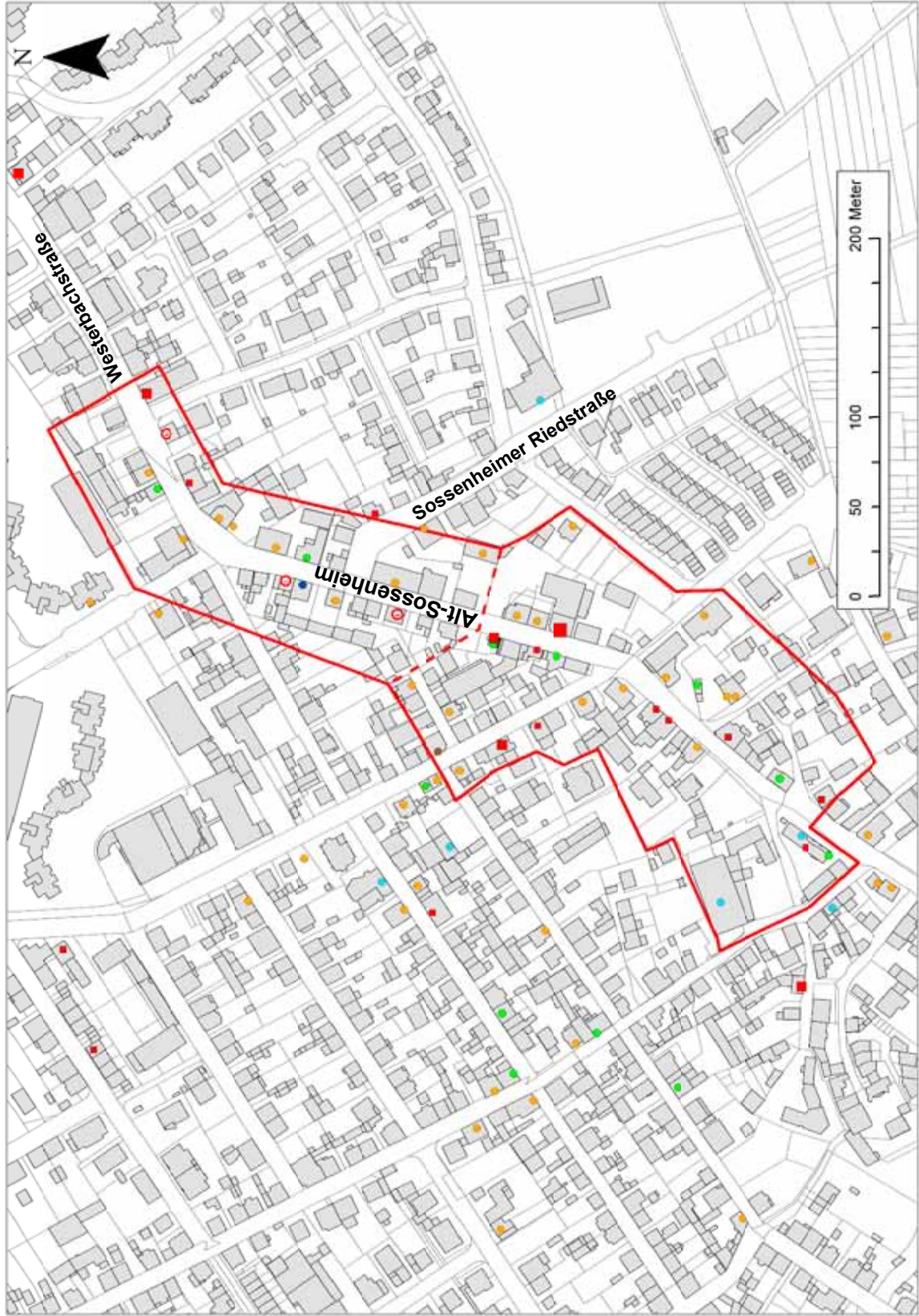


Sossheimer Riedstraße



Schwierige Parkplatzsituation

Karte 54: Zentraler Versorgungsbereich Sossenheim



52. Zentraler Versorgungsbereich Kalbach



Kalbach/Ortsdurchfahrt der Kalbacher Hauptstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- zentraler Versorgungsbereich des Stadtteils befindet sich ca. 8,5 km nördlich der Frankfurter Innenstadt an der Stadtgrenze zu Oberursel
- Versorgungszentrum befindet sich in Mittelpunktlage des Ortskerns mit konzentrischer Ausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes in einem Umkreis von ca. 300 m
- stadtgeschichtlich gewachsener Wohnsiedlungsbereich mit Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung/ gastronomischen Einrichtungen

Verkehrsanbindung

- in ca. 1,0 km Entfernung Anschluss „Frankfurt-Nieder-Eschbach“ der A 661
- Kfz-Erschließung über die als Umgehungsstraße fungierende Landesstraße 3019
- innere Erschließung der Ortsmitte über die Kalbacher Hauptstraße
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 28/29
- kein verkehrsfreier/verkehrsberuhigter Bereich in der Ortsmitte

Konkurrenzstandorte

- Nordwestzentrum, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- Stadtteil Kalbach-Riedberg mit ca. 6.900 Einwohnern und ca. 40,6 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- Nahversorgungszentrum mit eingeschränkter Stadtteilbedeutung
- kleiner, städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort des Stadtteils:
 - 11 Betriebe (ca. 0,2 %),
 - ca. 770 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 4,4 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarf
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert kleinerer Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) als Magnetbetrieb
- Wechselwirkung Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- historisch geprägter Ortskern mit gering verdichtetem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- kompakte Ortskernbebauung mit 2 – 3-geschossigen Gebäuden, überwiegend 18./19. Jh.
- eingeschränkte Ausstrahlungskraft infolge der geringen Angebotsvielfalt und baustruktureller/stadtgestalterischer Mängel
- aufgrund der angemessenen Größe des Versorgungszentrums ist fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- kein Ortsplatz mit kommunikativen Funktionen vorhanden
- in Teilen des Ortskerns Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum/bei Wohn-/Geschäftshäusern

Einzelhandelsfunktionen

- eingeschränkte Versorgungsfunktionen für die Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung
- seit 2002 Verlust von 1 Betrieb, ca. 310 m² Verkaufsfläche und ca. 1,2 Mio. € Umsatz (nominal/zur jeweiligen Preisen)
- stabile Einzelhandelsstruktur, ein leerstehendes Ladenobjekt (ca. 9 %)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- alle wesentlichen Geschäfts- und Dienstleistungsangebote der Ortsmitte sind in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- innerhalb der Ortsmitte steht keine Ansiedlungsfläche für größere Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung
- der für einen Lebensmittelmarkt projektierte Ansiedlungsstandort „Lange Meile“ wurde bisher nicht realisiert und befindet sich außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung und moderate Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- bestehender Lebensmittelsupermarkt in der Ortsmitte ist aufgrund seiner Größe nur bedingt wettbewerbsfähig, so dass grundsätzlich die Neuansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes empfohlen wird
- Angebotsergänzungen in den Sortimenten Schreibwaren, Geschenkartikel
- Standort „Lange Meile“ würde zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs führen, da keine direkte Verbindung gegeben ist

Fazit/Handlungsbedarf

- ortsbildprägendes, sanierungsbedürftiges Eckgebäude Kalbacher Hauptstraße/Zum Bergwerk
- notwendige Erneuerung der Straßenraumgestaltung im Ortskern (Bsp. Neugasse)



Notwendige Erneuerung der Straßenraumgestaltung



Sanierungsbedürftiges Eckgebäude

Karte 55: Zentraler Versorgungsbereich Kalbach



- 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
- └ Leerland
- zentraler Versorgungs-
bereich
- ⋯ Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich im
Zentrenkonzept 2003
- Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M.
Quelle: GMA-Darstellung 2009
(Stand: 01/09)

53. Zentraler Versorgungsbereich Ben-Gurion-Ring

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Ladenzeile befindet sich ca. 8 km nördlich der Frankfurter Innenstadt im südlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Nieder-Eschbach
- Nahversorgungszentrum Am Bügel liegt in der Nähe des Gewerbe- und Dienstleistungsbereichs Berner Straße
- Gewerbe- und Wohnsiedlungsbereich mit Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen/kirchlichem Gemeindezentrum
- stadsgeschichtlich „junger“ Gewerbe- und Wohnsiedlungsbereich der 60er/70er Jahre des letzten Jh.

Verkehrsanbindung

- Kfz-Anbindung über die Homburger Landstraße als wichtige Verkehrsverbindung zwischen den Stadtteilen Bonames und Nieder-Eschbach mit der Nachbarstadt Bad Homburg v. d. H.
- innere Erschließung des Baugebietes über Berner Straße und Ben-Gurion-Ring
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinie 27
- unmittelbar vor der Ladenzeile verkehrsfreier Bereich (Nutzung u. a. für Wochenmarkt)

Konkurrenzstandorte

- Nordwestzentrum, benachbarte Stadtteilzentren

Einzugsgebiet

- südlicher Bereich des Stadtteils Nieder-Eschbach und nördlicher Bereich des Stadtteils Bonames im Umfeld des Ben-Gurion-Rings mit ca. 6.700 Einwohnern und ca. 39,4 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- untergeordnetes Nahversorgungszentrum mit Ausrichtung auf die wohnungsnahe Grundversorgung
- Dominanz der Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- kleiner, städtebaulich integrierter Einzelhandelsschwerpunkt des Wohnsiedlungsbereichs:
 - 10 Betriebe (ca. 0,2 %),
 - ca. 1.840 m² Verkaufsfläche (ca. 0,2 %),
 - ca. 9,3 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren integrierter, kleinerer Lebensmittelsupermarkt sowie benachbarter Plus Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetriebe
- Ergänzung des Warenangebotes durch Wochenmarkt vor der Ladenzeile
- Wechselwirkung Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie
- Ergänzung der Einzelhandelsversorgung durch Einzelhandelsbetriebe im Bereich Berner Straße

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- in der Nachkriegsphase entstandener Wohnsiedlungsbereich mit gering ausgeprägtem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- Ladenzeile in größeres Wohngebiet mit bis zu 18-geschossigen Wohngebäuden eingebunden
- eingeschränkte Ausstrahlungskraft infolge der geringen Angebotsvielfalt
- überwiegend kleinflächige Ladeneinheiten erschweren die Ansiedlung größerer, leistungsfähiger Betriebe
- das 4 – 5-geschossige Wohn-/Geschäftsgebäude weist im äußeren Erscheinungsbild Modernisierungsbedarf auf
- schwierige Parkplatzsituation im Umfeld der Ladenzeile (Stellplätze lediglich auf Seitenstreifen des Ben-Gurion-Rings)



Nieder-Eschbach/Ladenzeile
Ben-Gurion-Ring

Einzelhandelsfunktionen

- eingeschränkte Versorgungsfunktionen für den Wohnsiedlungsbereich
- seit 2002 Zuwachs um 2 Betriebe, ca. 290 m² Verkaufsfläche und ca. 0,9 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- stabile Einzelhandelsstruktur, ein leerstehendes Ladenobjekt (10 %)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- aufgrund der räumlichen Nähe wird der benachbarte Lebensmitteldiscountmarkt in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen

Aufgrund aktueller Entwicklungen wird im entsprechend gekennzeichneten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, der einschränkende Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandel trifft. Der Discounter in diesem Bereich hat zwar eine Magnetwirkung, jedoch ist dieser durch Lage und Erschließungssituation außerhalb des Zentrenbereichs einzuordnen. Daher soll eine räumliche Konzentration der Versorgung und damit eine Stärkung der Ladenzeile, die durch eine Vielzahl von Läden und sozialer Infrastruktur einen zusammenhängenden Bereich darstellt, erfolgen. Um diesen Kernbereich des D-Zentrums zu schützen, soll der gekennzeichnete Bereich hinsichtlich Einzelhandel nicht weiter ausgebaut werden.

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- keine un bebauten Flächen verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- aufgrund fehlender Entwicklungsflächen sind keine Ansätze für eine Ergänzung des Geschäftsbesatzes durch größere Ladeneinheiten gegeben
- Angebotsergänzungen im kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Metzger) sowie bei Drogerieartikeln

Fazit/Handlungsbedarf

- Modernisierungsbedarf zur Verbesserung der Baustruktur/des Erscheinungsbildes der Ladenzeile Ben-Gurion-Ring (Fassade)
- bauliche Mängel in der Vorzone des Lebensmittelmarktes (Bsp. Ben-Gurion-Ring)

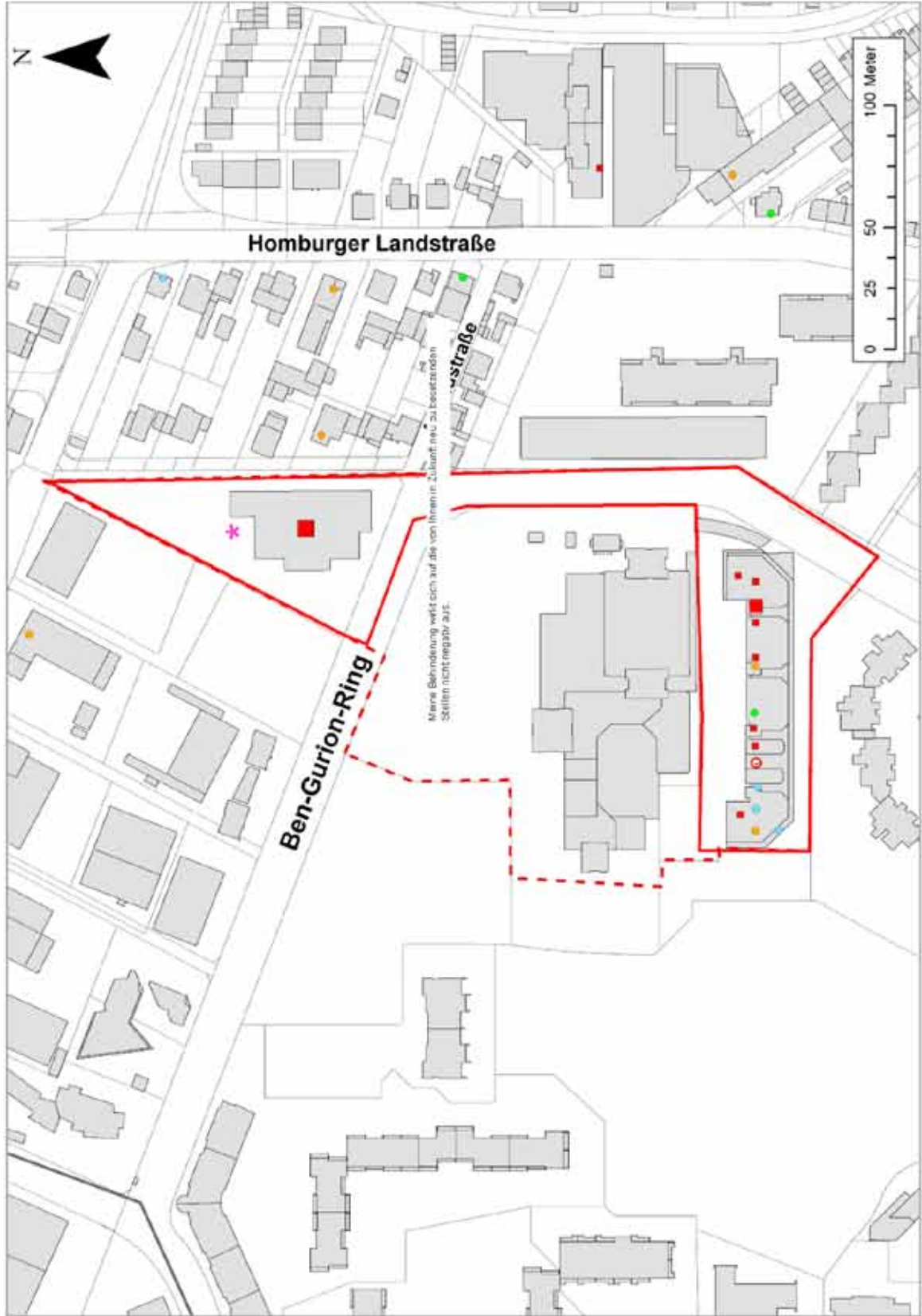


Bauliche Mängel



Modernisierungsbedarf

Karte 56: Zentraler Versorgungsbereich Ben-Gurion-Ring



- 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)
- * Für diesen Bereich wird ein B-Plan
(Ausschluss zentrenrelevanter
Einzelhandel) aufgestellt. Betrieb
genießt Bestandsschutz.

54. Zentraler Versorgungsbereich Bergen, Marktstraße



Bergen/Marktstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 6 km nordöstlich der Innenstadt im nördlichen Bereich des Stadtteils Bergen-Enkheim
- lineare Auffächerung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Bereich Marktstraße zwischen Vilbeler Landstraße im Westen und Haingasse im Osten auf einer Länge von ca. 600 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich in der Ortsmitte

Verkehrsanbindung

- Vilbeler Landstraße (L 3001)/Marktstraße bilden die wichtigsten Verkehrsstraßen für den motorisierten Verkehr mit Anschlüssen an die B 521 (nördliche Umgehungsstraße)
- ÖPNV: Anbindung an die Buslinien 42, 43 mit Haltestellen im Ortskern
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Ortskernbereich/lediglich Tempo 30 km/h-Regelung

Konkurrenzstandorte

- benachbarte Stadtteilzentren, Hessen-Center, dezentraler Agglomerationsstandort Victor-Slotsch-Straße/Röntgenstraße, Bad Vilbel

Einzugsgebiet

- Stadtteil Bergen-Enkheim mit ca. 16.900 Einwohnern und ca. 107,9 Mio. € Kaufkraft
- Streuumsätze durch stadtteilüberschreitenden Verkehr/Besucherverkehr der örtlichen Gastronomie

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit Stadtteilbedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleineres, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 21 Betriebe (ca. 0,4 %),
 - ca. 1.430 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 8,4 Mio. € Umsatz (ca. 0,2 %)
- Mischung von Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert der Rewe Lebensmittelsupermarkt als Magnetbetrieb
- Standortverbund erzeugt Synergien für Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- vergleichsweise geringe Einzelhandelsprägung, jedoch starke gastronomische Ausrichtung

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- historisch geprägtes Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit unverwechselbarem Stadtbild
- straßenflankierende Bebauung mit überwiegend 2 – 4-geschossiger Bebauung; neuere Bauformen im westlichen Abschnitt der Marktstraße, historischer Altstadtbereich im östlichen Abschnitt
- hohe Standortqualität des östlichen Bereichs des Versorgungszentrums aufgrund der restaurierten Altbausubstanz und einem starken Besatz an Gaststätten, teilweise mit Außensitzplätzen
- die Sanierung der Fachwerkgebäude hat wesentlich dazu beigetragen, das Versorgungszentrum gegenüber anderen Einzelhandelsstandorten zu profilieren
- lediglich im Umfeld des Alten Rathauses ist eine altstadtgerechte Umfeldgestaltung/Pflasterung bisher realisiert worden

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die Stadtteilbevölkerung
- seit 2002 Verlust von 3 Betrieben, ca. 300 m² Verkaufsfläche bei stabilem Umsatz (nominal/zur jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang der Fachgeschäfte/Zunahme der Leerstände/Mindernutzungen
- sehr hohe Leerstandsquote von ca. 24 % (5 Objekte)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

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

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- im Ortskern sind keine Reserveflächen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, Abbau von Leerständen/Mindernutzungen
- Sicherung der Lebensmittelversorgung durch Bereitstellung von Erweiterungsflächen für den ansässigen Lebensmittel-SB-Markt/zur Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes (Standortmanagement Stadt/örtliche Akteure)
- Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in den Bereichen Getränke, Bekleidung/Boutiquen, Geschenk-artikel

Fazit/Handlungsbedarf

- bei einigen Einzelhandelsbetrieben ist eine nicht mehr zeitgemäße werbliche Gestaltung/Schaufenstergestaltung zu beobachten, so dass einzelbetriebliche Initiativen zur Verbesserung der Geschäftsoptik erforderlich erscheinen (Bsp. Marktstraße)
- zur Aufwertung des Stadtbildes werden Umgestaltungsmaßnahmen im Sinne einer altstadtgerechten Oberflächengestaltung der Bürgersteige empfohlen (Bsp. Marktstraße)

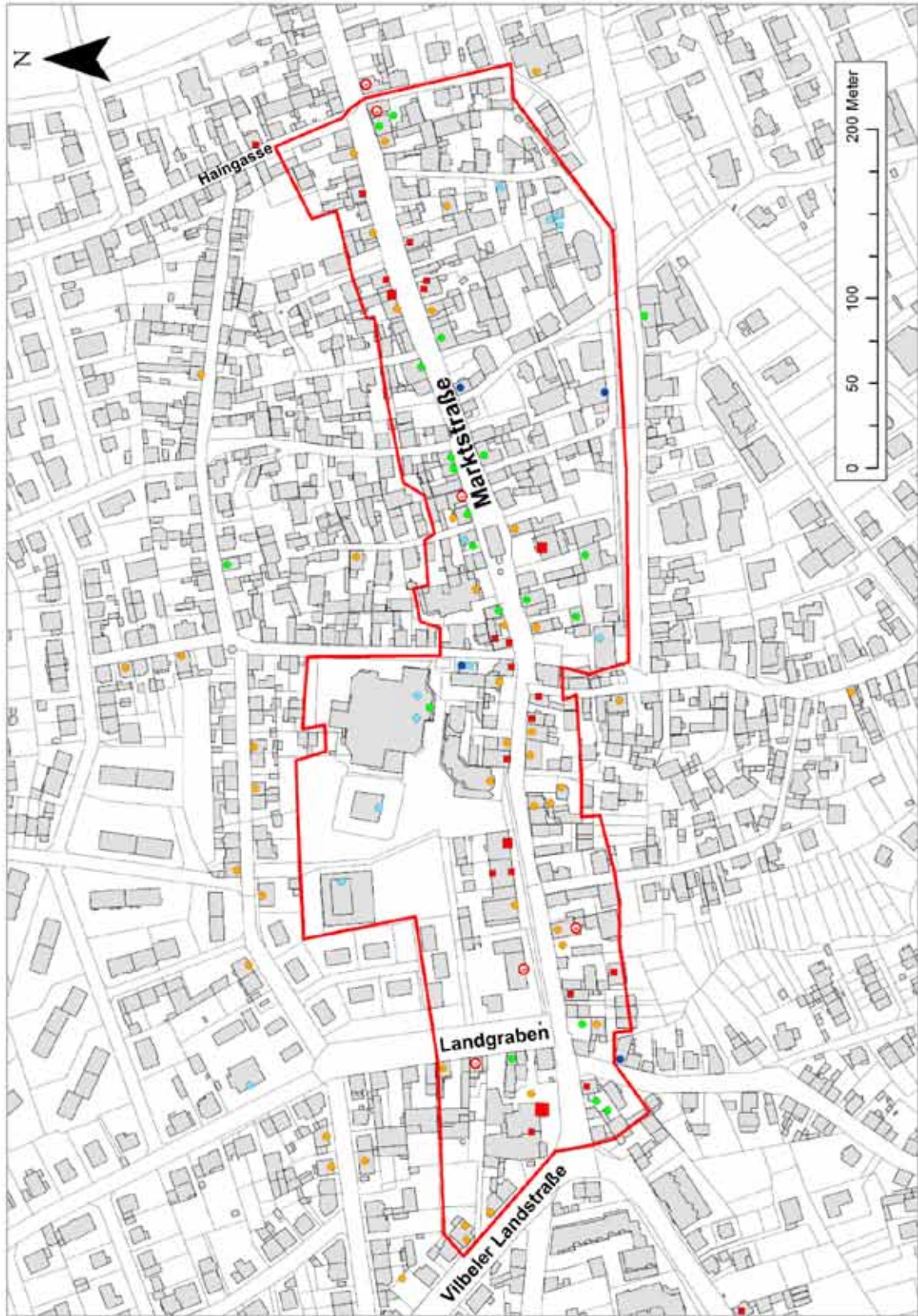


Aufwertung des Stadtbildes



Nicht mehr zeitgemäße werbliche Schaufenstergestaltung

Karte 57: Zentraler Versorgungsbereich Bergen, Marktstraße



55. Zentraler Versorgungsbereich Enkheim, Triebstraße

Zentrenkategorie

- D-Zentrum/Nahversorgungszentrum

Lage im Stadtgebiet

- Lage ca. 5,2 km nordöstlich der Innenstadt im südlichen Bereich des Stadtteils
- straßenachsenbezogene Struktur des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Bereich Triebstraße auf einer Länge von ca. 400 m
- stadsgeschichtlich gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich

Verkehrsanbindung

- als Hauptverkehrsstraße fungiert die westlich tangierende Vilbeler Straße (L 3001) mit Anbindung an die Barbarossastraße
- ÖPNV: nahegelegener Haltepunkt der U 7 Enkheim mit Park & Ride-Parkplatz, Anbindung an die Buslinien 42, 940 mit Haltestelle innerhalb des Versorgungszentrums
- kein verkehrsberuhigt umgestalteter Straßenraum, lediglich Tempo 30 km/h-Regelung

Konkurrenzstandorte

- Hessen-Center, benachbarte Stadtteilzentren, dezentraler Agglomerationsstandort Victor-Slotsch-Straße/Röntgenstraße

Einzugsgebiet

- südlicher Bereich des Stadtteils Bergen-Enkheim mit ca. 8.000 Einwohnern und ca. 51,0 Mio. € Kaufkraft

Einzelhandelsbedeutung

- Versorgungszentrum mit eingeschränkter Stadtteilbedeutung im Rahmen der Grundversorgung
- kleines, städtebaulich integriertes Versorgungszentrum:
 - 10 Betriebe (ca. 0,2 %),
 - ca. 1.290 m² Verkaufsfläche (ca. 0,1 %),
 - ca. 6,4 Mio. € Umsatz (ca. 0,1 %)
- überwiegend Angebote des kurzfristigen Bedarfs
- im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungiert ein Rewe Lebensmittelsupermarkt als Magnetbetrieb
- Standortverbund führt zu Synergien zwischen Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie
- vergleichsweise geringe Nutzungsintensität des Einzelhandels

siedlungsstrukturelle/städtebauliche Situation

- geringe Ausprägung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
- verdichtete, straßenflankierende Bebauung mit 2 – 4 Geschossen, teilweise historische Bauformen
- schwierige Verkehrserschließung durch engen Straßenraum
- eingeschränkte Standortqualität aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotsvielfalt
- teilweise überalterte Bau- und Geschäftsstrukturen, Mängel im werblichen Erscheinungsbild
- unzureichende Straßenbauqualität in punkto Pflasterung, Beleuchtung etc.

Einzelhandelsfunktionen

- im Wesentlichen wohnungsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung im südlichen Stadtteil
- bezogen auf Abgrenzung 2003: Verlust von 4 Betrieben, ca. 350 m² Verkaufsfläche und ca. 1,7 Mio. € Umsatz (nominal/zu jeweiligen Preisen)
- in den letzten Jahren Rückgang der Fachgeschäfte
- stabile Einzelhandelsstruktur/keine Leerstände



Enkheim, Barbarossastraße/
Triebstraße

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

- Einbeziehung der wesentlichen Anbieter des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums

Vergleich mit Abgrenzung des Regionalen FNP-Entwurfs

- keine FNP-Abgrenzung

Entwicklungsflächen

- innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs sind keine Reservflächen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe verfügbar

Entwicklungsperspektiven

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- Angebotsergänzungen im kleinteiligen Nahversorgungsangebot (u. a. Bäcker, Metzger, Getränke, Blumen)
- geplante Einzelhandelsansiedlungen am Standort Leuchte (max. 5.000 m² BGF) können zu einem Flächenaustausch zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs führen

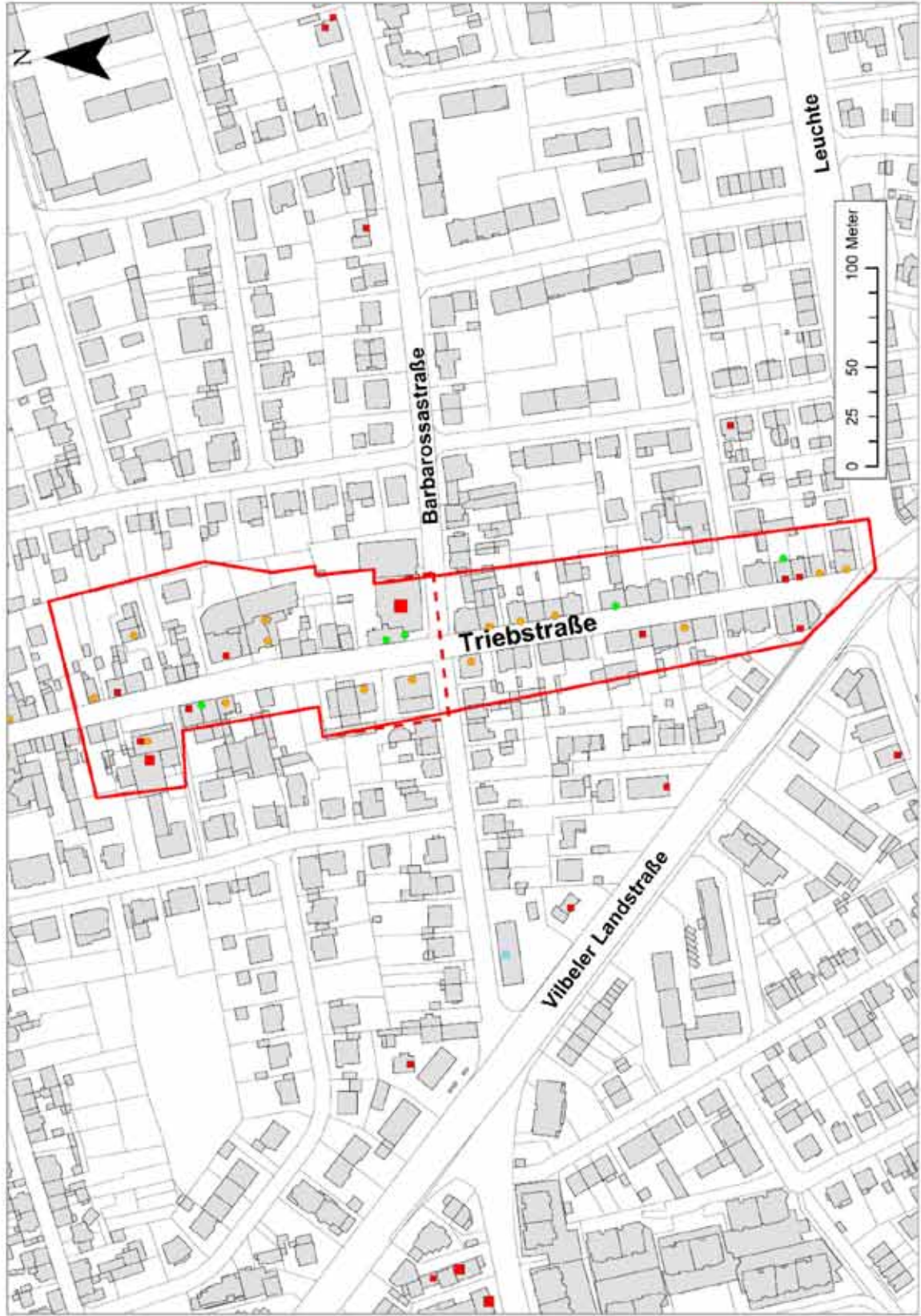
Fazit/Handlungsbedarf

- bei den ansässigen Einzelhandelsbetrieben ist teilweise eine starke Überalterung des werblichen Erscheinungsbildes festzustellen, so dass einzelbetriebliche Initiativen zur Aufwertung der Einzelhandelsbetriebe wünschenswert sind (Bsp. Triebstraße)



Starke Überalterung des werblichen Erscheinungsbildes

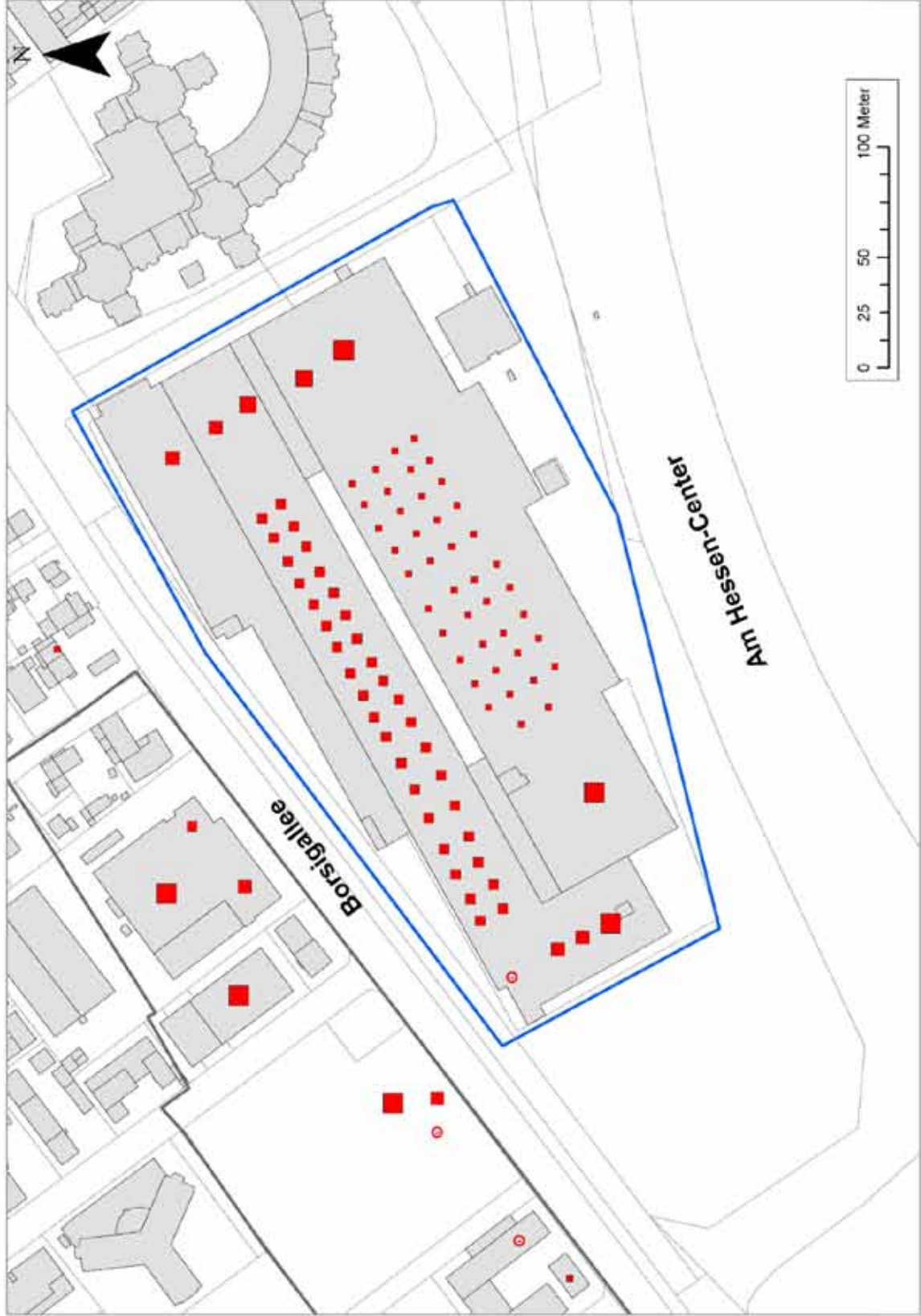
Karte 58: Zentraler Versorgungsbereich Enkheim, Triebstraße



56. Sonderstandort Einkaufszentrum Hessen-Center

Das Hessen-Center stellt ein älteres, geschlossenes Einkaufszentrum dar, das sich am Rande der Siedlungsstruktur des Stadtteils Enkheim befindet. Eine Integration in einen Hauptsiedlungsbereich ist nicht vorgegeben. Gleichwohl übernimmt das Hessen-Center als Einkaufsstandort wichtige Versorgungsfunktionen für das östliche Stadtgebiet (insbesondere mit den Stadtteilen Bergen-Enkheim, Fechenheim, Seckbach, Bornheim und Ostend) und die Umlandgemeinden und trägt damit zur oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Frankfurt bei. Das Einzelhandelsangebot zeichnet sich durch eine Dominanz von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Haushaltswaren/Geschenkartikel, Optik, Uhren/Schmuck) aus. Die Mischung von großflächigen Magnetbetrieben und kleinteiligen Fachgeschäften schafft eine hohe Ausstrahlungskraft und Versorgungsbedeutung. Aufgrund der siedlungsstrukturell nur teilintegrierten Lage und der Monofunktion des Einzelhandels mit nur geringen center-typischem Besatz bei Dienstleistungen und Gastronomie, die nur zu Center-Öffnungszeiten erreichbar sind, ist das Einkaufszentrum jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen. Das Hessen-Center weist damit keine Schutzwürdigkeit i. S. eines zentralen Versorgungsbereichs auf, Zielsetzung ist jedoch die langfristige Sicherung (ggf. mit gewisser Erweiterung) dieses oberzentralen Sonderstandortes.

Karte 59: Zentraler Versorgungsbereich Hessen-Center



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

57. Dezentrale Agglomerationen

Die dezentralen Agglomerationen stellen gewachsene, z. T. auch geplante Standorte dar, die aufgrund einer räumlichen Konzentration von zumeist größeren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine hohe Ausstrahlungskraft auf die Verbraucher, insbesondere im Rahmen des Pkw-orientierten Einkaufs, aufweisen. Sie befinden sich außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche, so dass sie nicht dem fußläufigen wohnungsnahen Einkauf dienen können. Gleichwohl weisen die dezentralen Agglomerationsstandorte in der Stadt Frankfurt am Main zahlreiche nahversorgungsrelevante Angebote (insbesondere Lebensmittel-SB-Märkte) auf. Im Einzelnen sind die Verbundstandorte durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

Westliche Hanauer Landstraße (57, Karte 60)

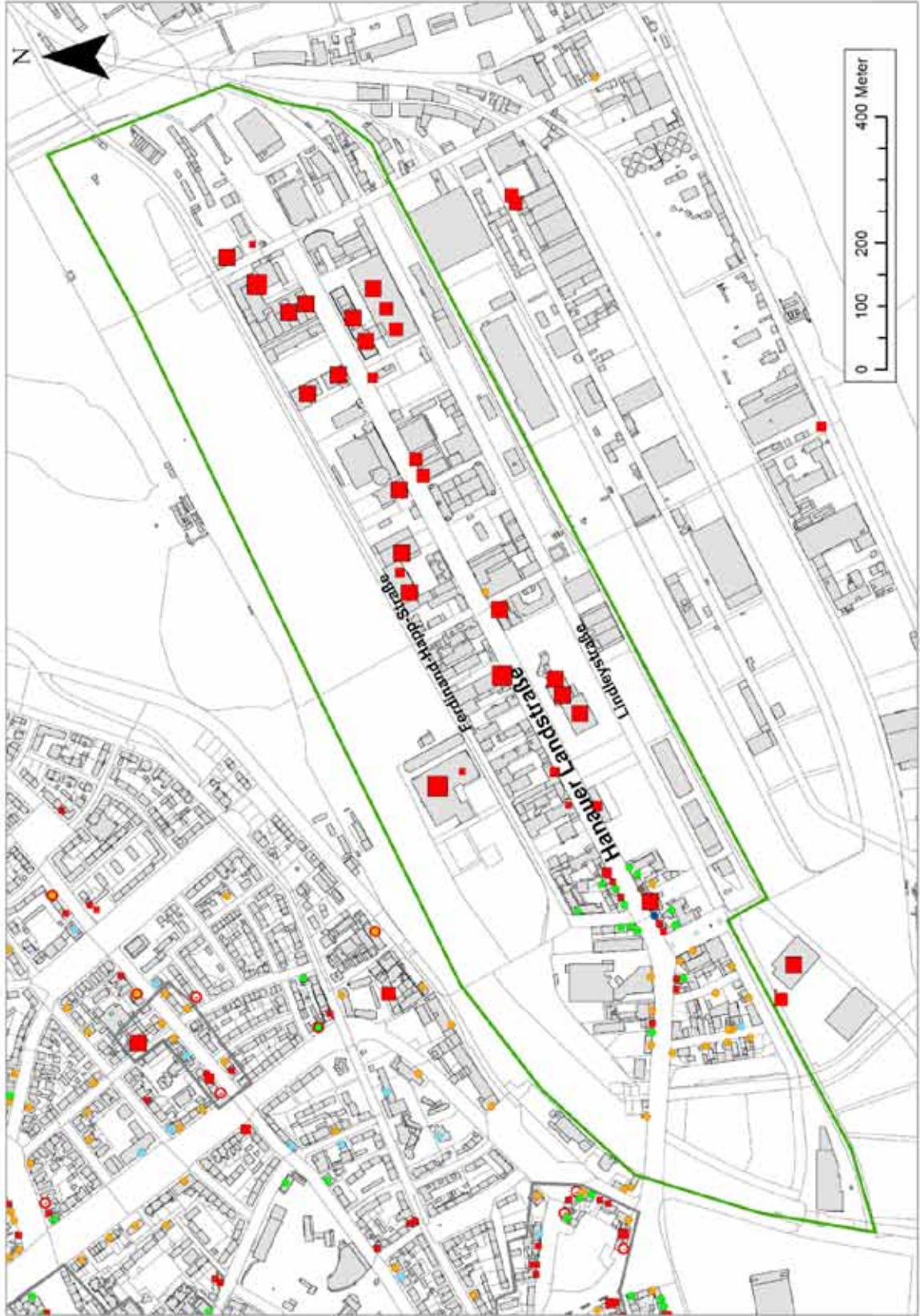
Die westliche Hanauer Landstraße erstreckt sich zwischen dem Ostbahnhof im Westen und der Ratswegbrücke im Osten auf einer Länge von 1,8 km. Es handelt sich um eine Gewerbegebietslage, die in den letzten Jahren aufgrund der Erschließungsvorteile innerhalb der Stadt Frankfurt am Main und der Nähe zu den regionalen Verkehrsachsen zunehmend durch Einzelhandelsbetriebe umgenutzt wurde. Das Einzelhandelsangebot ist geprägt durch Lebensmittel-SB-Märkte, Fachmärkte für Getränke, Büroartikel, Sportartikel, Computer, Haushaltswaren, Möbel, Küchen, Bau- und Gartenartikel/Baustoffe sowie Autozubehör.

Flughafen (58, Karte 61)

Der Flughafen übernimmt eine Sonderfunktion als Einkaufsstandort, dessen Angebote überwiegend auf Flugreisende ausgerichtet sind, ohne dass das Einzelhandelsangebot eine eigenständige Funktion für die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main bzw. der Nachbarkommunen wahrnimmt. Aufgrund der spezifischen Angebotsstruktur und der Lage außerhalb der Wohnsiedlungsstruktur der Stadt Frankfurt am Main handelt es sich um einen dezentralen Einzelhandelsstandort.

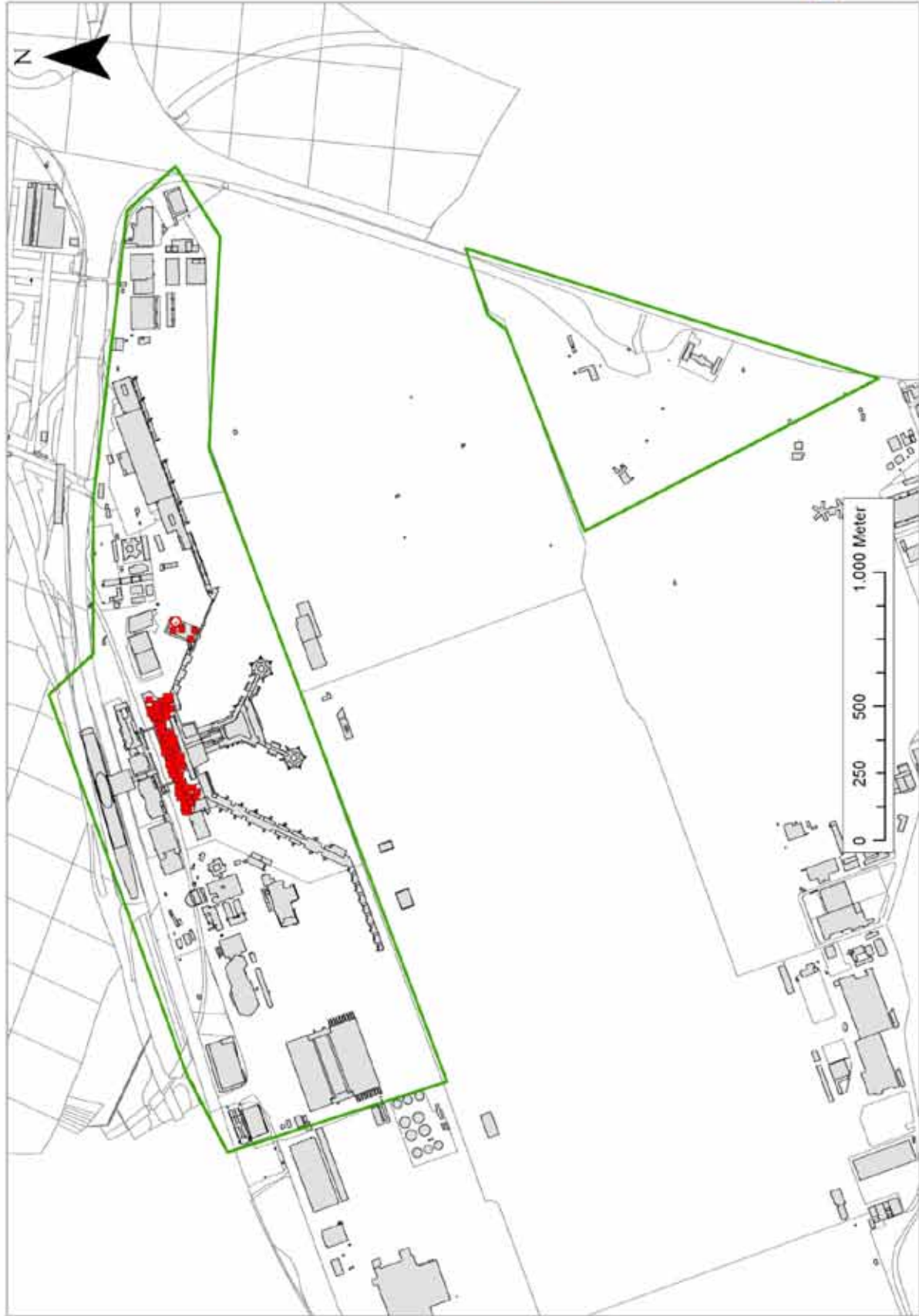
Das Einzelhandelsangebot ist geprägt durch überwiegend kleinere und mittlere Fachgeschäfte. Angebotschwerpunkte liegen im Reisebedarf sowie in Bekleidungsangeboten in Verbindung mit Schuhen, Lederwaren, Sportartikeln, Optik und Uhren/Schmuck. Dabei stehen mittel- bis hochpreisige Anbieter im Vordergrund. Der Reisebedarf bezieht sich in erster Linie auf Nahrungs- und Genussmittel, Bücher/Zeitschriften, Pharmazie, Unterhaltungselektronik/Foto, Blumen, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Erotikartikel.

Karte 60: Dezentrale Agglomeration westliche Hanauer Landstraße



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

Karte 61: Dezentrale Agglomeration Flughafen



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

- dezentrale Agglomeration

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

Mainzer Landstraße (59, Karte 62)

Der Standort Mainzer Landstraße zeichnet sich durch eine Fachmarkttagglomeration im Abschnitt zwischen Lärchenstraße und östlich des Straßenzuges In der Schildwacht aus. Die Ausstrahlungskraft des auf den Pkw-Kunden ausgerichteten Einkaufsstandortes bezieht sich auf das gesamte westliche Stadtgebiet (insbesondere Ortsbezirk Höchst und Stadtteil Gallus). Angebotsschwerpunkte liegen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Zoobedarf, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Haushaltswaren, Bau- und Gartenbedarf, Bodenbeläge und Autozubehör. Mit Realisierung des Griesheim-Centers ist die dezentrale Agglomeration durch zusätzliche nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ergänzt worden.

August-Schanz-Straße/Am Dachsberg (60, Karte 63)

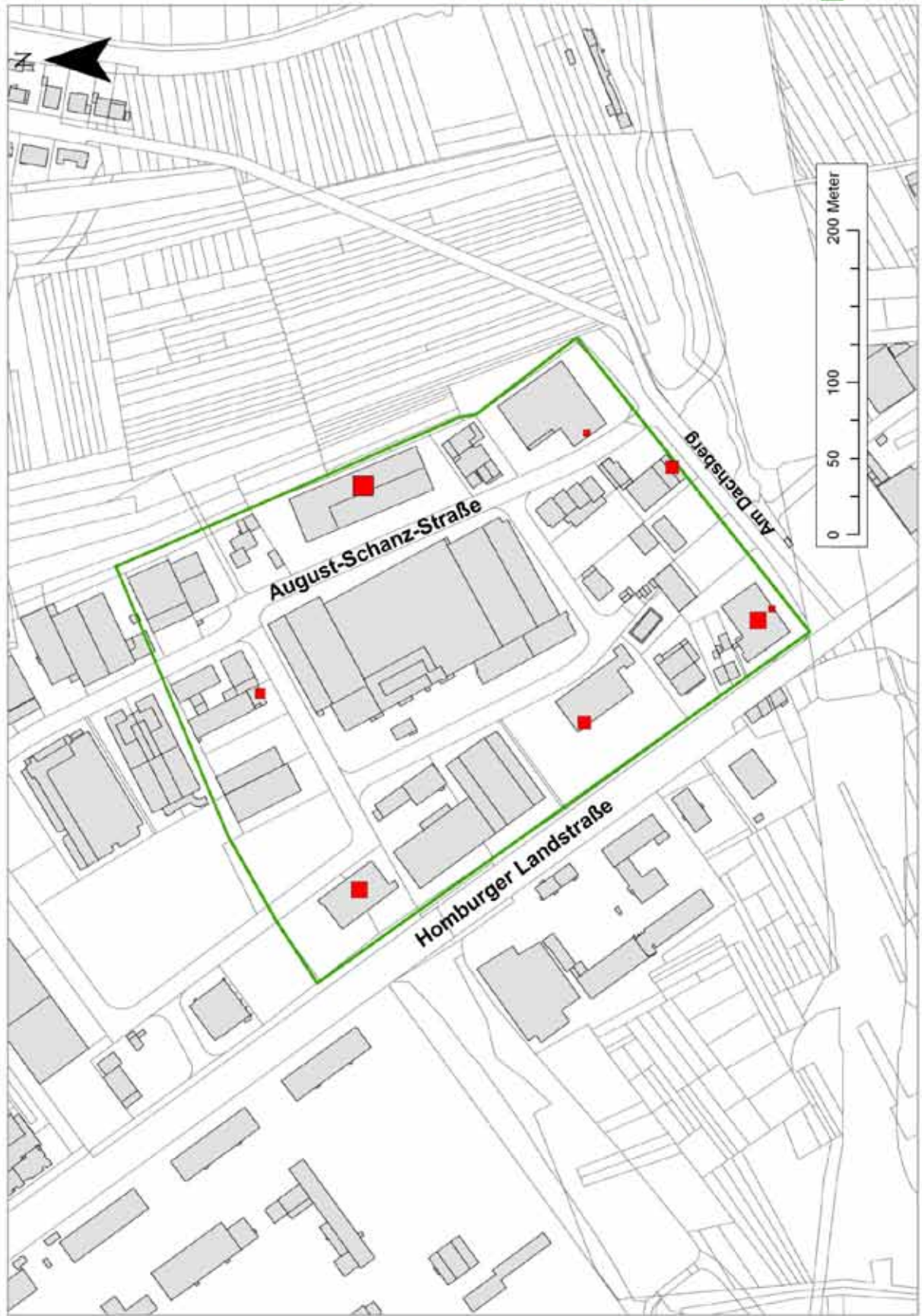
Der Standort August-Schanz-Straße/Am Dachsberg übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für die benachbarten Stadtteile Preungesheim, Frankfurter Berg und Berkersheim. Es handelt sich um einen siedlungsstrukturell und städtebaulich isolierten Standort, der auf den Pkw-Kunden ausgerichtet ist.

Die Mischnutzung von Gewerbebetrieben und Einzelhandel umfasst als größere Anbieter zwei Lebensmittel-SB-Märkte, zwei Getränkemärkte und einen Fachmarkt für Künstlerbedarf.

Karte 62: Dezentrale Agglomeration Mainzer Landstraße



Karte 63: Dezentrale Agglomeration August-Schanz-Straße/Am Dachsberg



Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/AM
 Quelle: GMA-Darstellung 2009
 (Stand: 01/08)

Borsigallee (61, Karte 64)

Entlang der Borsigallee zwischen Friesstraße und Röntgenstraße haben sich in einer gewerblich geprägten Gemengelage Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die überwiegend den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind (u. a. Zoobedarf, Möbel, Küchen, Bau- und Gartenbedarf/Baustoffe, Bodenbeläge, Sportgeräte/Fahrräder). Dagegen ist der ansässige Unterhaltungselektronikfachmarkt als zentrenrelevanter Anbieter zu bewerten.

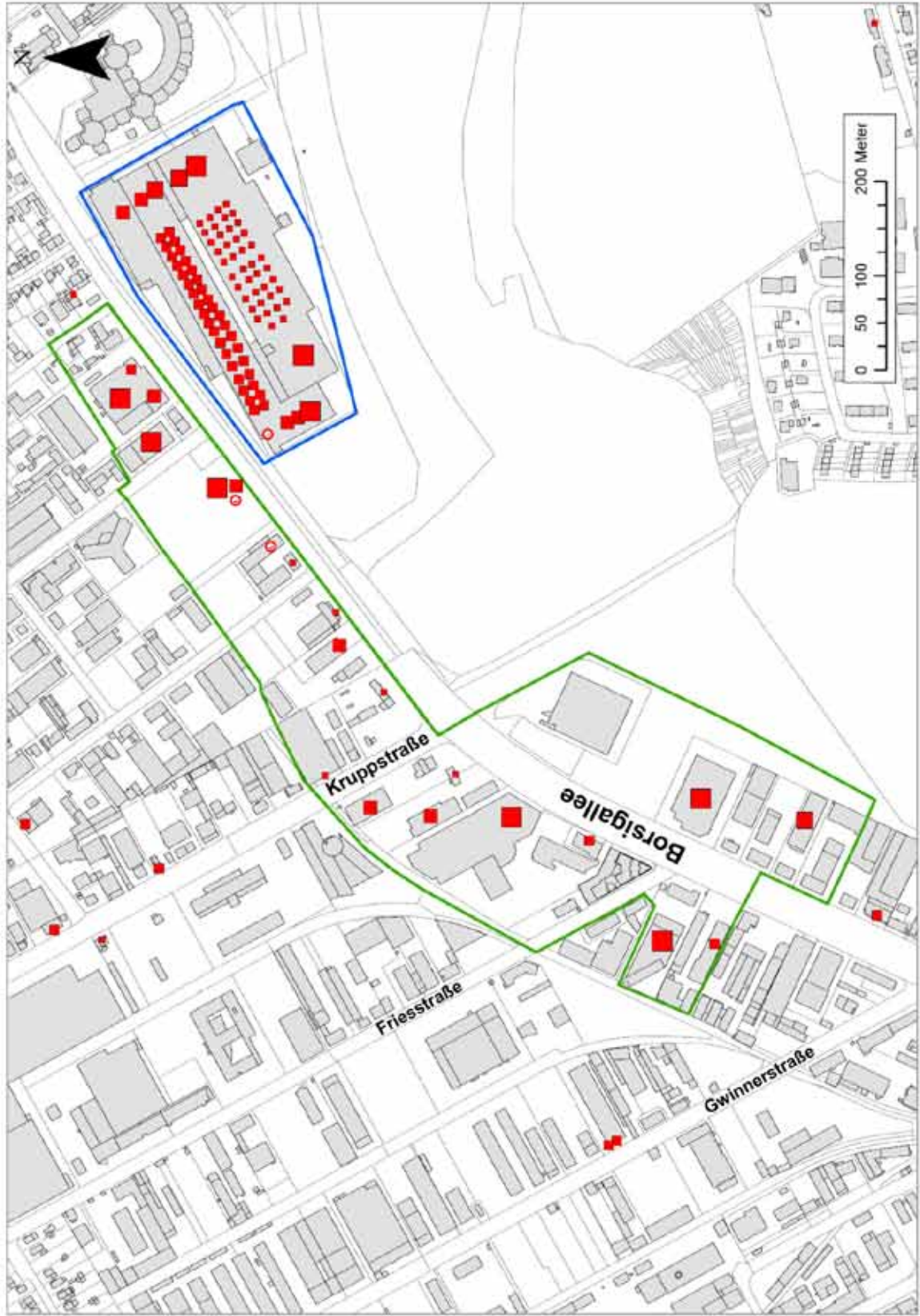
Östliche Hanauer Landstraße (62, Karte 65)

Die östliche Hanauer Landstraße ist Standort von zahlreichen Fachmärkten, die sich in dem Abschnitt zwischen A 661 und Vilbeler Landstraße befinden. Trotz der geringen einzelhandelsbezogenen Konzentration sind dem Standort im Rahmen des Pkw-Kundenverkehrs Verbundeffekte beizumessen. Als wesentliche Anbieter fungieren ein Lebensmittel-SB-Markt sowie Fachmärkte für Schuhe, Möbel, Küchen, Bau- und Gartenbedarf, Autozubehör, Sportgeräte/Fahrräder und Babyartikel. Damit stehen nicht zentrenrelevante Angebote im Vordergrund.

Berner Straße/Züricher Straße (63, Karte 66)

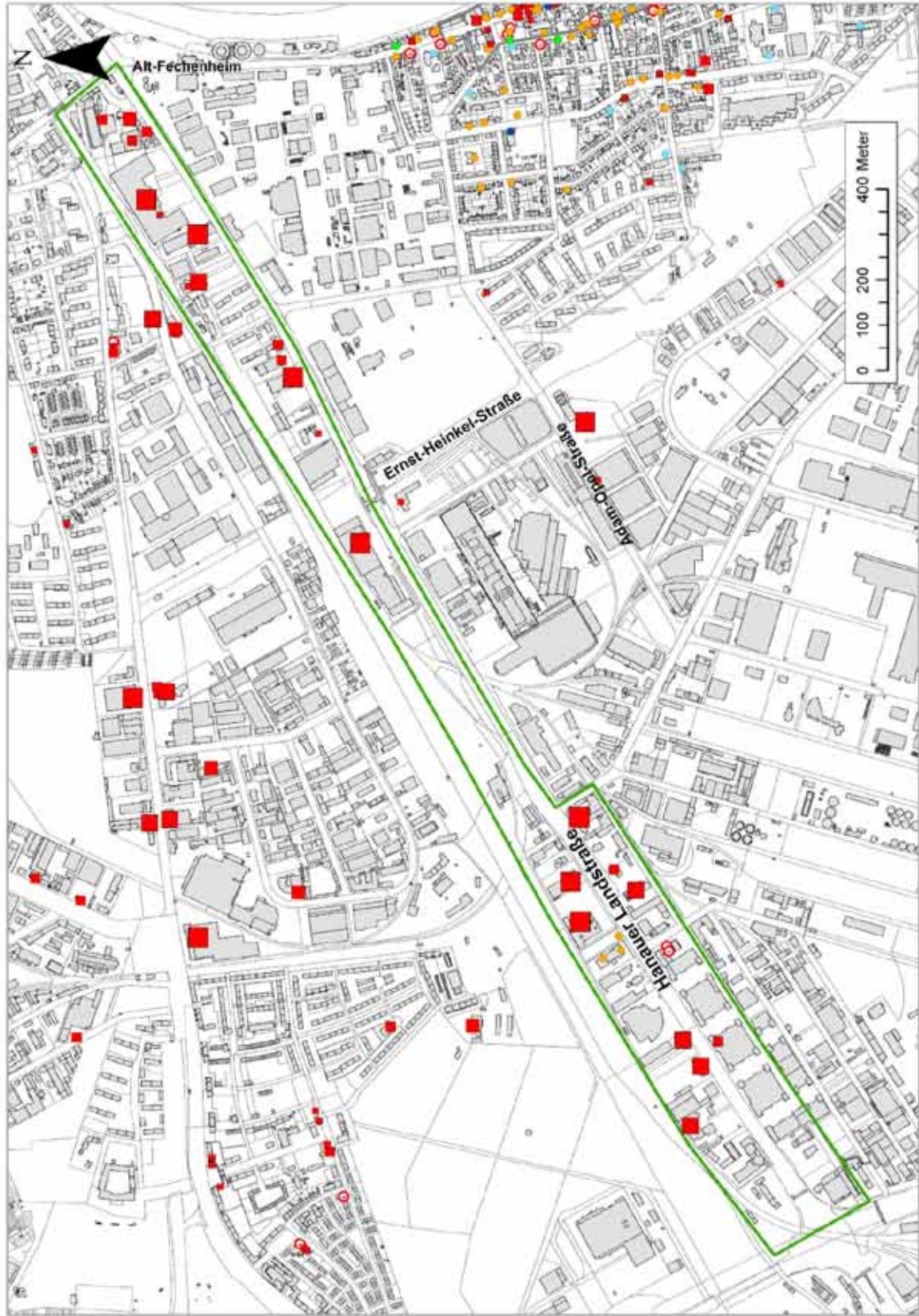
Der Standort Berner Straße/Züricher Straße stellt einen Gewerbestandort in unmittelbarer Autobahnnähe dar, der durch großflächige Möbelanbieter (IKEA) und Bau- und Gartenmärkte geprägt ist. Darüber hinaus weist der dezentrale Agglomerationsstandort nur wenige, überwiegend kleinflächige Einzelhandelsbetriebe auf, so dass der Standort als Ergänzungsstandort für Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu bewerten ist und über eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft verfügt.

Karte 64: Dezentrale Agglomeration Borsigallee



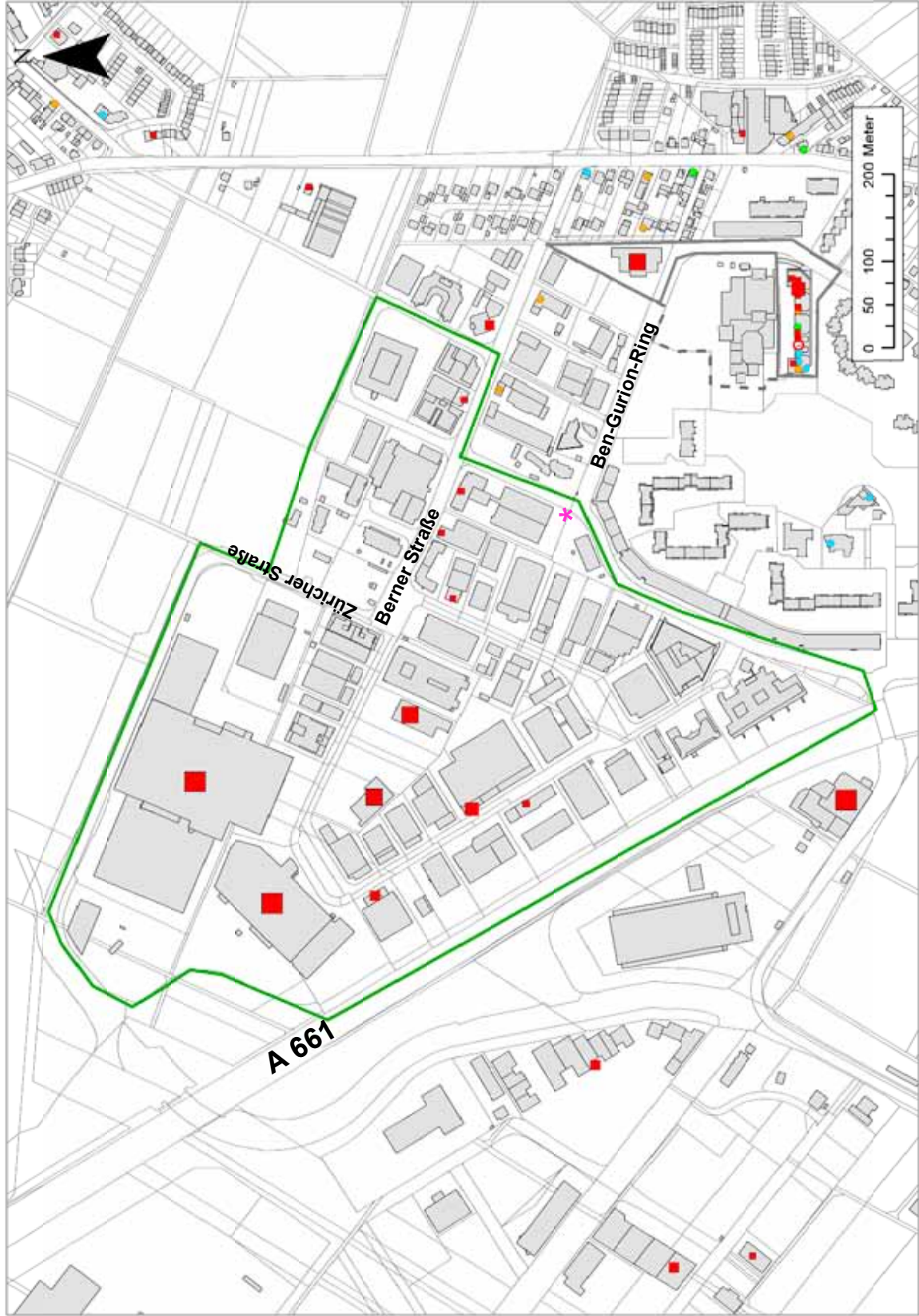
Kartengrundlage: Stadt Frankfurt/M.
 Quelle: GMA-Darstellung 2009
 (Stand: 01/09)

Karte 65: Dezentrale Agglomeration östliche Hanauer Landstraße



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

Karte 66: Dezentrale Agglomeration Berner Straße/Zürcher 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

L Leerstand

▭ dezentraler Agglomeration

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

* Für diesen Bereich wird ein B-Plan
(Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel) aufgestellt.

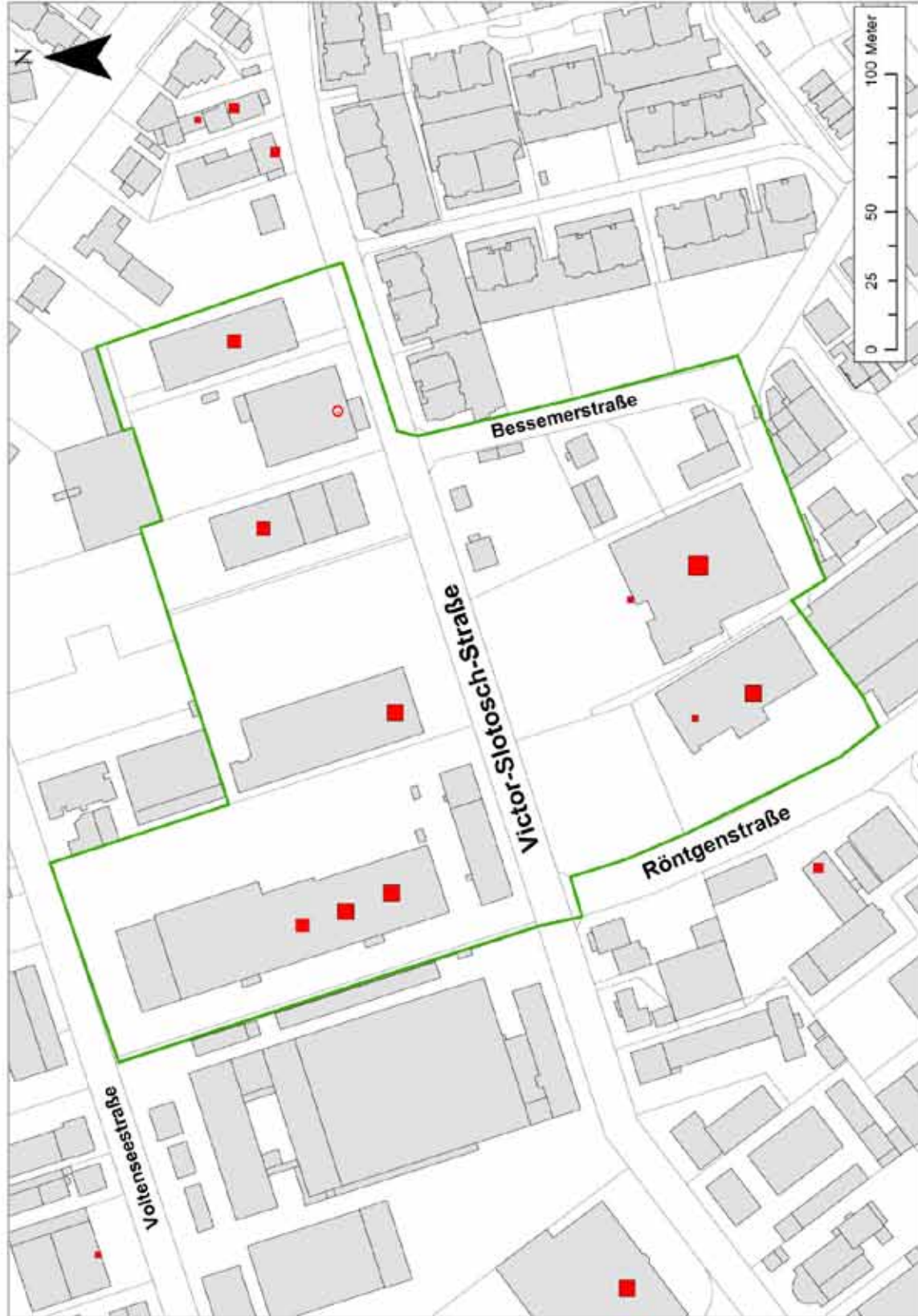
Victor-Slotosch-Straße/Röntgenstraße (64, Karte 67)

Der Standort Victor-Slotosch-Straße/Röntgenstraße zeichnet sich überwiegend durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Fachmärkte aus. Damit tritt das in einem Gewerbegebiet befindliche Einzelhandelsangebot in Wettbewerb zu den nahversorgungsbezogenen Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen Bergen und Enkheim. Durch die Bündelung insbesondere der Lebensmittel-SB-Märkte und der sonstigen nahversorgungsrelevanten Fachmärkte an einem Pkw-orientierten Standort wird die Entwicklungsfähigkeit der wohnungsnahen Versorgung in Bergen-Enkheim durch die Einzelhandelsagglomeration erheblich eingeschränkt.

Fazit:

Die Betriebe in den dezentralen Agglomerationsstandorten genießen Bestandsschutz, der aus gutachterlicher Sicht auch eine angemessene Modernisierung und Erweiterung einschließt. Die Weiterentwicklung der dezentralen Agglomerationen sollte jedoch grundsätzlich auf großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt werden. Nahversorgungs-/zentrenrelevante Randsortimente sind auf ein versorgungsstrukturell verträgliches Maß zu beschränken, um negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Für großflächige Erweiterungs- und Ansiedlungsplanungen wird empfohlen, die projektbezogenen Auswirkungen im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten.

Karte 67: Dezentrale Agglomeration Victor-Slotsch-Straße/Röntgenstraße



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

dezentrale Agglomeration

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

VII. FAZIT/AUSBLICK

VII. Fazit/Ausblick

1. Ausgangssituation

Das Oberzentrum Frankfurt am Main übernimmt unter Einzelhandelsgesichtspunkten weitreichende Versorgungsfunktionen für ein Einzugsgebiet, das die Städte Frankfurt am Main, Offenbach am Main, den Main-Taunus-Kreis, den Kreis Offenbach und Teile des Hochtaunuskreises, des Wetteraukreises, des Main-Kinzig-Kreises und des Kreises Groß-Gerau mit insgesamt ca. 2 Mio. Einwohnern umfasst.

Der Bevölkerung in der Stadt Frankfurt am Main steht gegenwärtig ein einzelhandelsbezogenes Kaufkraftpotenzial von ca. 3,62 Mrd. € zur Verfügung, von dem gegenwärtig durch den ansässigen Einzelhandel ca. 85 % gebunden werden. Im Rahmen von Umsätzen auswärtiger Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 30 % erzielt. Die Stadt Frankfurt am Main weist damit eine hohe übergemeindliche und regionale Versorgungsbedeutung auf. Gleichwohl dokumentiert ein Kaufkraftabfluss i. H. v. ca. 15 % des Kaufkraftvolumens, dass die Stadt in einem intensiven Wettbewerb mit konkurrierenden Standorten der Region steht.

Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Frankfurt am Main umfasst im Januar 2009 insgesamt 4.898 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 976.740 m² und einem Umsatz von ca. 4,36 Mrd. €. Der Angebotsschwerpunkt der Gesamtstadt liegt in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Schuhe/Sport. Ein eingeschränktes Angebot ist nach wie vor im Möbelsegment und im Bau- und Gartenbedarf festzustellen. Seit dem Jahr 2002 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe leicht zurückgegangen, während bei der Verkaufsfläche ein Zuwachs um ca. 5 % festzustellen ist. Der Trend zu größeren Betriebseinheiten ist insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel abzulesen, während das Angebotsdefizit im Einrichtungsbedarf – trotz großflächiger Einzelhandelsansiedlungen – nicht abgebaut werden konnte. Eine positive Flächenbilanz ist für den Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe/Sport durch Realisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums MyZeil im März 2009 eingetreten.

Eine dynamische Einzelhandelsentwicklung ist weiterhin durch Ansiedlung von Fachmärkten bzw. Einkaufszentren u. a. in den Stadtteilen Nieder-Eschbach (IKEA, Hornbach), Riedberg (Riedbergzentrum), Heddernheim (Erweiterung des Nordwestzentrums) und Griesheim (Griesheim-Center) zu konstatieren, während in den stadtdenkmalsgeschichtlich gewachsenen Stadtteilzentren das Einzelhandelsangebot durch Stagnation bzw. durch eine Angebotsausdünnung gekennzeichnet ist.

Für das Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main wird – auch in Zukunft – eine Differenzierung der Versorgungsstruktur nach vier Kategorien vorgeschlagen:

Städtebaulich integrierte zentrale Versorgungsbereiche (besondere städtebauliche Schutzwürdigkeit i. S. d. BauGB)

- 1 A-Zentrum/innerstädtisches Hauptzentrum mit differenziertem Einzelhandelsangebot des höheren und gehobenen Bedarfs,
- 6 B-Zentren/Ortsbezirkszentren zur Versorgung der Stadtbezirke mit Gütern aller Bedarfsstufen (Bahnhofsviertel, Berger Straße, Leipziger Straße, Schweizer Straße, Nordwestzentrum und Höchst),
- 22 C-Zentren/Stadtteilzentren zur Versorgung der Stadtteile mit täglichem und teilweise mittel- und langfristigen Bedarf (Grüneburgweg, Oeder Weg, Glauburgstraße/Eckenheimer Landstraße, Friedberger Landstraße, Ostend, Gutleutviertel, Gallus, Dreieichstraße/Textorstraße/Darmstädter Landstraße, Brückenstraße/Elisabethenstraße/Wallstraße, Ziegelhüttenplatz, Oberrad, Bruchfeldstraße/Schwarzwaldstraße, Schwanheim, Griesheim, Rödelheim, Eschersheimer Landstraße/Marbachweg, Eschersheimer Landstraße/Am Weißen Stein, Eckenheim, Fechenheim, Unterliederbach, Nieder-Eschbach und Riedbergzentrum),
- 26 D-Zentren/Nahversorgungszentren zur wohnungsnahen Versorgung/Grundversorgung (Grünhof/Eschersheimer Landstraße, Rotlintstraße, Habsburgerallee/Wittelsbacherallee, Dahlmannstraße/Rhönstraße, Friedberger Warte, Mörfelder Landstraße/Streseemannallee, Lamboystraße/Ziegelhüttenweg,

Melibocusstraße, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel, Thomas-Mann-Straße, Merton's Passage, Ginnheim, Eschersheimer Landstraße/Hügelstraße, Preungesheim, Bonames, Nied, Sindlingen, Zeilsheim, Sossenheim, Kalbach, Ben-Gurion-Ring, Bergen/Marktstraße und Enkheim/Triebstraße)

1 Sonderstandort Einkaufszentrum (Hessen-Center)

- kein zentraler Versorgungsbereich i. S. d. BauGB

Dezentrale Agglomerationsstandorte

- 8 dezentrale Agglomerationsbereiche des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten und gesamtstädtischer bzw. regionaler Versorgungsbedeutung (westlicher Hanauer Landstraße, Flughafen, Mainzer Landstraße, August-Schanz-Straße/Am Dachsberg, Borsigallee, östliche Hanauer Landstraße, Berner Straße/Züricher Straße, Victor-Slotosch-Straße/ Röntgenstraße).

Die Entwicklung der Zentrenstruktur seit dem Jahr 2002 zeigt, dass die Innenstadt ihre Dominanz als Einkaufsort für hochwertige, zentrenrelevante Sortimente behaupten und mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums MyZeil weiter ausbauen konnte. Die stadtteilbezogene Nahversorgung weist demgegenüber in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen eine teilweise deutlich rückläufige Entwicklung auf, wohingegen die Bedeutung dezentraler Agglomerationen erheblich zugenommen hat.

Dies zeigt sich auch in der Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die – je nach sortimentspezifischer Ausrichtung und Standortlage – Magnetfunktionen für den benachbarten, kleinstrukturierten Facheinzelhandel übernehmen können. Weniger als die Hälfte der großflächigen Betriebe ist den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet, so dass insbesondere den kleineren Nahversorgungszentren wichtige Angebote der Lebensmittel-Grundversorgung und Frequenzbringer fehlen.

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Frankfurt am Main kann vor dem Hintergrund der zu erwartenden Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bis zum Jahr 2020 ein Entwicklungskorridor von bis zu 68.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche genutzt werden. Davon sollte für die Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen eine Entwicklungsfläche von ca. 43.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche genutzt werden. Das Angebot nicht zentrenrelevanter Sortimente sollte um ca. 25.000 m² Verkaufsfläche an dezentralen Standorten ergänzt werden. Das Entwicklungskontingent reicht quantitativ aus, um einerseits eine Angebotsergänzung in der Innenstadt und in den größeren Ortsbezirkszentren, einen Ausbau der Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie andererseits eine Angebotsergänzung mit nicht innenstadtprägenden Sortimenten zu erreichen. Ein Vergleich mit den aktuellen Einzelhandelsplanungen in der Stadt Frankfurt am Main zeigt, dass – im Falle der Realisierung aller Vorhaben – der prognostizierte flächenmäßige Entwicklungsspielraum deutlich überschritten würde, so dass Umverteilungseffekte zu erwarten wären. Aus gutachterlicher Sicht ist bedenklich, dass sich ein Großteil der Planungen auf Standorte außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche bezieht, so dass negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche bei Realisierung der Vorhaben zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die künftige Standortentwicklung wird der Stadt Frankfurt am Main empfohlen, die bauleitplanerischen Instrumente zu nutzen, um Einzelhandelsansiedlungen stärker in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

2. Entwicklungsperspektiven/-prioritäten

2.1 Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktionen

Der Einzelhandel der Stadt Frankfurt am Main stellt im Rahmen des Regionalplans Südhessen als Oberzentrum der Region Rhein/Main nicht nur einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor der Mainmetropole dar, sondern begründet mit seiner zentrenprägenden Wirkung wesentliche oberzentrale Versorgungsfunktionen in Ergänzung zu anderen Funktionen, wie z. B. Bildung, Kultur, Messe, Freizeit und Verkehr.

Unter Berücksichtigung der dynamischen Einzelhandelsentwicklung in der Region und einem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel gilt es, die Stadt Frankfurt am Main im Wettbewerb mit anderen Ober- und Mittelzentren offensiv weiterzuentwickeln und zugleich die Einzelhandelsstruktur stadt- und regionalverträglich auszubauen. Hierzu ist insbesondere ein Standort- und Flächenmanagement der öffentlichen und privaten Akteure in der Stadt Frankfurt am Main notwendig, um die Einzelhandelsflächen an sinnvollen Standorten anzubieten.

Als Leitlinie für eine nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung wird das vorliegende Zentrenkonzept vorgeschlagen, das die **ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche als Schwerpunkte des Einzelhandels** in den Mittelpunkt der Planung rückt. Aufgrund des eingeschränkten ökonomischen und demografischen Entwicklungspotenzials wird eine konsequente Verhinderung zusätzlicher Einzelhandelsansiedlungen großflächiger Betriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. der Stadtteil- und Nahversorgungszentren für notwendig erachtet. In Ergänzung zu der restriktiven Ansiedlungspolitik bezüglich peripherer bzw. dezentraler Standorte sollte **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.

2.2 Sicherung und Stärkung der Innenstadt als oberzentraler Versorgungsschwerpunkt

Die Innenstadtentwicklung der Stadt Frankfurt am Main zeigt in den letzten Jahren ein uneinheitliches Bild: Während sich einerseits der allgemein zu beobachtende Strukturwandel zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte insbesondere in Nebenlagen der Stadtmitteln fortsetzte, hat die Weiterentwicklung des Einzelhandels im Bereich der Hauptgeschäftslagen, insbesondere im Bereich der Zeil, zu einer Festigung und Profilierung der Einkaufsstadt beigetragen. Diesen Prozess gilt es künftig gezielt weiter zu führen, wobei der Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in den Nebenlagen eine hohe Bedeutung beizumessen ist. Neben der Profilierung durch den individuellen, inhabergeführten Einzelhandel spielen hier auch städtebauliche und gestalterische Aspekte eine wichtige Rolle (vgl. auch Empfehlungen, Kapitel VI.). In diesem Zusammenhang ist eine intensivere Verklammerung zwischen dem Bahnhofsviertel mit dem Hauptbahnhof als Ergänzungsstandort und dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich weiter zu verfolgen. Besonderes Augenmerk sollte auch auf einen Abbau des Attraktionsgefälles zwischen der Kaiserstraße und den angrenzenden Straßenzügen des Bahnhofsviertels in punkto Gebäudenutzung/-niveau und Gestaltung der Straßenräume, Geschäftsgebäude und Werbeanlagen gelegt werden, damit das westliche Entrée der Frankfurter Innenstadt eine dem Standort angemessene Qualität erhält. Mit dem Rahmenplan Bahnhofsviertel liegt hierfür bereits eine Grundlage vor; so ist die Umgestaltung der Straßenzüge bereits geplant.

Für die gesamte Innenstadt gilt die Empfehlung, das städtebauliche Bild des öffentlichen Raums, die architektonische Qualität der Geschäftsgebäude und die werbliche Gestaltung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einer kritischen Analyse zu unterziehen und kooperativ angelegte Maßnahmen zur Aufwertung problematischer Bereiche in Angriff zu nehmen.

2.3 Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der Ortsbezirkszentren

Die Ortsbezirkszentren der Stadt Frankfurt am Main beziehen ihre besondere Anziehungskraft aus der stadthistorisch gewachsenen Baustruktur und Kompaktheit sowie aus der Nutzungs- und Angebotsvielfalt der unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen. Dabei übernimmt der Einzelhandel eine wichtige zentrenbildende Funktion in Ergänzung zu den sozialen und kommunikativen Schwerpunkten des öffentlichen Lebens. Es gilt, die Angebotsvielfalt des Einzelhandels zu erhalten und auszubauen, bestehende Angebotsmängel zu beseitigen und eine schrittweise Aufwertung des städtebaulichen und werblichen Erscheinungsbildes durchzusetzen. Hierzu ist eine Priorisierung von Einzelhandelsansiedlungen mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungszentren und ein Flächenmanagement zur Aufbereitung von Entwicklungsf lächen in Zusammenarbeit von Stadt und örtlichen Akteuren notwendig.

2.4 Stärkung und Aufwertung der Stadtteilzentren

Die Stadt Frankfurt am Main dokumentiert mit einer Vielzahl stadthistorisch gewachsener Stadtteilzentren die Vielfalt der europäischen Stadt, die zwar der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zuweist, zugleich jedoch den Stadtteilen eine hohe Bedeutung im Rahmen einer wohnungsnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen gibt. Hierzu ist nicht nur das Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente zu erhalten und auszubauen, sondern sollten auch ergänzende zentrenrelevante Sortimente mit einer teilweise hohen Spezialisierung eingebunden werden, die zur Individualisierung der Angebote beitragen. Das Schwergewicht der künftigen Entwicklung ist darauf zu legen, durch Abstimmung von Maßnahmen der Stadt, der Wirtschaftsverbände und der Grundstückseigentümer/Betreiber den zu beobachtenden Erosionsprozess inhabergeführter Fachgeschäfte aufzuhalten und die zu beobachtende Banalisierung der Gebäudenutzungen durch Fehl- und Mindernutzungen abzubauen.

2.5 Erhaltung und Strukturverbesserung der Nahversorgungszentren

Als Leitbild für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein der Siedlungsstruktur angemessenes, feinmaschiges Netz von zentralen Versorgungsbereichen mit Nahversorgungsfunktionen anzustreben. Hierdurch soll den Einwohnern eine wohnungsnaher Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ohne die Benutzung von Verkehrsmitteln ermöglicht werden. Aufgrund der zentrenprägenden Wirkung der Lebensmittelmärkte ist besonderes Augenmerk auf eine städtebauliche und funktionale Integration der Lebensmittelsuper- und -discountmärkte in die Nahversorgungszentren zu legen. Stadträumlich isoliert gelegene Lebensmittelmärkte sollten verhindert werden, damit die Ausprägung eines Mindestangebotes an Versorgungseinrichtungen in den Nahversorgungszentren mit Verbundwirkungen ermöglicht wird.

2.6 Förderung bestandsfähiger, städtebaulicher Strukturen/Investitionssicherheit für Grundstückseigentümer/Betreiber

Die der Stadt Frankfurt am Main empfohlene Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Ordnungskriterien erfordert einen hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand sowohl für die Stadtplanung als auch für die Investoren/Betreiber. Daher ist es ein wichtiges Anliegen, durch eine konsequente Anwendung der Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes öffentliche und private Entwicklungsinteressen in Einklang zu bringen. Eine ungesteuerte räumliche Entwicklung der Einzelhandelsstruktur liefe Gefahr, außerhalb der geschichtlich gewachsenen Siedlungskerne der Innenstadt und der Stadtteile isolierte Einzelhandelsschwerpunkte zu initiieren, so dass den städtebaulich integrierten Versorgungszentren die wirtschaftliche Grundlage entzogen würde.

Grundstückseigentümern/Projektentwicklern/Investoren/Betreibern soll die nötige Planungssicherheit vermittelt werden, dass Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von der Stadt und den kooperierenden Partnern der Wirtschaftsverbände, der Wirtschaftsförderung und der Indus-

trie- und Handelskammer unterstützt und konstruktiv begleitet werden. Damit ist sichergestellt, dass Konkurrenten an außerhalb des Ordnungskonzeptes gelegenen Standorten keine Wettbewerbsvorteile durch niedrige Grundstückskosten, bessere Verkehrserschließung und geringere städtebauliche Ansprüche an die Bauweise erhalten, so dass gleiche Ansiedlungschancen für alle Einzelhandelsinvestitionen in der Stadt Frankfurt am Main gewährleistet werden.

2.7 Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen für Industrie/Handwerk

Ausgelöst durch ein starkes Preisgefälle bei den Grundstücks-, Miet- und Stellplatzkosten sowie erheblichen Unterschieden bei den städtebaulichen Anforderungen zwischen städtebaulich integrierten und gewerblich genutzten Lagen hat der Ansiedlungsdruck auf Gewerbegebiete zugenommen und teilweise eine Verdrängung von Betrieben des produzierenden Gewerbes und des Handwerks zugunsten von Einzelhandelsagglomerationen bewirkt. Eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels auf gewerblichen Bauflächen würde die Bestandsfähigkeit der städtebaulich integrierten Versorgungszentren dauerhaft gefährden und zugleich die Bodenpreise der Gewerbegebiete soweit erhöhen, dass gewerbliche Neuansiedlungen erschwert oder verhindert würden.

Demgemäß wird empfohlen, die Entwicklungsfähigkeit bestehender produzierender/verarbeitender Unternehmen zu sichern, die Neuansiedlung von handwerklich ausgerichteten Betrieben zu fördern und großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den eigens ausgewiesenen dezentralen Agglomerationsbereichen des Stadtgebietes zuzulassen. Hierzu sind die bestehenden Bebauungspläne für Gewerbegebiete zu überprüfen und gegebenenfalls mit entsprechenden Beschränkungen/Ausschlüssen von Einzelhandelsnutzungen zu überplanen.

2.8 Stärkeres Engagement privater Akteure für die Standortentwicklung der Stadtteile

Zur Unterstützung der Aktivitäten zur Vitalisierung der Stadtteilzentren kann auf unterschiedliche Förderprogramme zurückgegriffen werden:

- Programm „Mandie“ – Kofinanzierung INTERREG – (managing district centres in north west europe) der Europäischen Union, Beispiel Höchst,
- Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche, Beispiel Höchst,
- Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren „INGE“ zur Schaffung eines Innovationsbereichs in einem Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum,
- Förderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkte in Innenstädten/Stadtteilen, Beispiel Fechenheim,
- Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Hessen, Beispiele Gallus/Unterliederbach,
- städtebauliches Förderprogramm der Stadt Frankfurt am Main zur Modernisierung von Wohngebäuden, Beispiele Alt-Sachsenhausen/Bahnhofsviertel
- Ostend im förmlichen Sanierungsverfahren
- Stadtbau Hessen („Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“), Beispiel Bahnhofsviertel
- StadtteilInitiative „Pro Frankfurt“, Dachverband von 24 Gewerbevereinen in Frankfurter Stadtteilen zur Koordinierung gemeinschaftlicher Aktivitäten
- „Werkstatt Frankfurt“ Beschäftigungsgesellschaft für arbeitslose Sozialhilfeempfänger (Affentor-Manufaktur, Catering für Kinder, Secondhand-Warenhaus Griesheim, Lebensmittelmarkt „Smart“ in Eckenheim).

Bundesweite Erfahrungen zeigen jedoch, dass die öffentlichen Haushalte nur noch in begrenztem Umfang in der Lage sind, städtebauliche, stadtgestalterische oder marketingorientierte Maßnahmen auf Stadtteilenebene zu finanzieren. Demgemäß muss auch in der Stadt Frankfurt am Main künftig der Grundgedanke des „privat-public-partnership“ einen höheren Stellenwert in der Stadtentwicklung erhalten.

2.9 Handlungsschwerpunkte im Entwicklungszeitraum bis 2020

- Verbesserung der Nahversorgung, insbesondere in den Stadtteilen Westend, Bornheim, Gallus, Bockenheim, Sachsenhausen, Oberrad, Niederrad, Schwanheim, Praunheim, Niederursel, Eschersheim, Bonames, Höchst, Sindlingen und Unterliederbach durch Ergänzung der SB-Marktversorgung,
- Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in den zentralen Versorgungsbereichen seitens der Stadt Frankfurt am Main (Verkehrslenkung, Verkehrsberuhigung, Gestaltung des öffentlichen Raums etc.),
- kooperatives Flächen- und Leerstandsmanagement von Stadt, Wirtschaftsförderung, Grundstückseigentümern für die Bereitstellung geeigneter Entwicklungsflächen zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen (Angebotsplanung für Einzelhandelsinvestitionen),
- Initiativen der Eigentümer/Betreiber zum Abbau von Mindernutzungen und zur Verbesserung des architektonischen und werblichen Erscheinungsbildes der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Versorgungszentren,
- betriebliche Initiativen zur Verbesserung der Einzelhandelsstrukturen durch Anpassung/Modernisierung von Sortimenten, Ladenbau- und Schaufenstergestaltung.

2.10 Leitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- **Die in der Stadt Frankfurt am Main in jüngster Zeit realisierten Großprojekte (z. B. MyZeil, Riedberg) und Projektplanungen (z. B. Skyline Plaza, Honseldreieck, Gateway Gardens) dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich in den kleineren Stadtteilzentren ein dramatischer Substanzverlust im Einzelhandel vollzieht.**
- **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.**
- **Die Frankfurter Stadtteile sind ohne funktionsfähige Einzelhandelsstrukturen nicht lebenswert: Der Einzelhandel in Wohnungsnahe ist ein unverzichtbarer Eckpfeiler eines attraktiven und intakten Wohnumfeldes!**

VERZEICHNISSE

Verzeichnisse

| KARTENVERZEICHNIS | | SEITE |
|--------------------------|---|--------------|
| Karte 1: | Lage im Raum und Einzugsgebiet | 25 |
| Karte 2: | Großflächige Einzelhandelsbetriebe | 45 |
| Karte 3: | Zentrenkonzept | 63 |
| Karte 4: | Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt | 77 |
| Karte 5: | Zentraler Versorgungsbereich Bahnhofsviertel | 80 |
| Karte 6: | Zentraler Versorgungsbereich Berger Straße | 83 |
| Karte 7: | Zentraler Versorgungsbereich Leipziger Straße | 87 |
| Karte 8: | Zentraler Versorgungsbereich Schweizer Straße | 91 |
| Karte 9: | Zentraler Versorgungsbereich Nordwestzentrum | 94 |
| Karte 10: | Zentraler Versorgungsbereich Höchst | 97 |
| Karte 11: | Zentraler Versorgungsbereich Grünburgweg | 100 |
| Karte 12: | Zentraler Versorgungsbereich Oeder Weg | 103 |
| Karte 13: | Zentraler Versorgungsbereich Glauburgstraße/Eckenheimer Landstraße | 106 |
| Karte 14: | Zentraler Versorgungsbereich Friedberger Landstraße | 109 |
| Karte 15: | Zentraler Versorgungsbereich Ostend | 112 |
| Karte 16: | Zentraler Versorgungsbereich Gutleutviertel | 115 |
| Karte 17: | Zentraler Versorgungsbereich Gallus | 119 |
| Karte 18: | Zentraler Versorgungsbereich Dreieichstraße/Textorstraße/Darmstädter Landstraße | 122 |
| Karte 19: | Zentraler Versorgungsbereich Brückenstraße/Elisabethenstraße/Wallstraße | 125 |
| Karte 20: | Zentraler Versorgungsbereich Ziegelhüttenplatz | 128 |
| Karte 21: | Zentraler Versorgungsbereich Oberrad | 131 |
| Karte 22: | Zentraler Versorgungsbereich Bruchfeldstraße/Schwarzwaldstraße | 134 |
| Karte 23: | Zentraler Versorgungsbereich Schwanheim | 137 |
| Karte 24: | Zentraler Versorgungsbereich Griesheim | 140 |
| Karte 25: | Zentraler Versorgungsbereich Rödelsheim | 143 |
| Karte 26: | Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Marbachweg | 146 |
| Karte 27: | Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Am Weißen Stein | 149 |
| Karte 28: | Zentraler Versorgungsbereich Eckenheim | 152 |
| Karte 29: | Zentraler Versorgungsbereich Fechenheim | 155 |
| Karte 30: | Zentraler Versorgungsbereich Unterliederbach | 158 |
| Karte 31: | Zentraler Versorgungsbereich Nieder-Eschbach | 161 |
| Karte 32: | Zentraler Versorgungsbereich Riedbergzentrum | 164 |
| Karte 33: | Zentraler Versorgungsbereich Grünhof/Eschersheimer Landstraße | 166 |
| Karte 34: | Zentraler Versorgungsbereich Rotlintstraße | 169 |
| Karte 35: | Zentraler Versorgungsbereich Habsburgerallee/Wittelsbacherallee | 172 |
| Karte 36: | Zentraler Versorgungsbereich Dahlmannstraße/Rhönstraße | 175 |
| Karte 37: | Zentraler Versorgungsbereich Friedberger Warte | 178 |
| Karte 38: | Zentraler Versorgungsbereich Mörfelder Landstraße/Stresemannallee | 181 |
| Karte 39: | Zentraler Versorgungsbereich Lamboysstraße/Ziegelhüttenweg | 184 |
| Karte 40: | Zentraler Versorgungsbereich Melibocusstraße | 187 |
| Karte 41: | Zentraler Versorgungsbereich Hausen | 190 |
| Karte 42: | Zentraler Versorgungsbereich Praunheim | 193 |
| Karte 43: | Zentraler Versorgungsbereich Heddernheim | 196 |
| Karte 44: | Zentraler Versorgungsbereich Niederursel | 199 |
| Karte 45: | Zentraler Versorgungsbereich Thomas-Mann-Straße | 202 |
| Karte 46: | Zentraler Versorgungsbereich Merton's Passage | 205 |
| Karte 47: | Zentraler Versorgungsbereich Ginnheim | 208 |
| Karte 48: | Zentraler Versorgungsbereich Eschersheimer Landstraße/Hügelstraße | 211 |
| Karte 49: | Zentraler Versorgungsbereich Preungesheim | 214 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| Karte 50: | Zentraler Versorgungsbereich Bonames | 217 |
| Karte 51: | Zentraler Versorgungsbereich Nied | 220 |
| Karte 52: | Zentraler Versorgungsbereich Sindlingen | 223 |
| Karte 53: | Zentraler Versorgungsbereich Zeilsheim | 226 |
| Karte 54: | Zentraler Versorgungsbereich Sossenheim | 229 |
| Karte 55: | Zentraler Versorgungsbereich Kalbach | 232 |
| Karte 56: | Zentraler Versorgungsbereich Ben-Gurion-Ring | 235 |
| Karte 57: | Zentraler Versorgungsbereich Bergen, Marktstraße | 238 |
| Karte 58: | Zentraler Versorgungsbereich Enkheim, Triebstraße | 241 |
| Karte 59: | Sonderstandort Einkaufszentrum Hessen-Center | 243 |
| Karte 60: | Dezentrale Agglomeration westliche Hanauer Landstraße | 245 |
| Karte 61: | Dezentrale Agglomeration Flughafen | 246 |
| Karte 62: | Dezentrale Agglomeration Mainzer Landstraße | 248 |
| Karte 63: | Dezentrale Agglomeration August-Schanz-Straße/Am Dachsberg | 249 |
| Karte 64: | Dezentrale Agglomeration Borsigallee | 251 |
| Karte 65: | Dezentrale Agglomeration östliche Hanauer Landstraße | 252 |
| Karte 66: | Dezentrale Agglomeration Berner Straße/Züricher Straße | 253 |
| Karte 67: | Dezentrale Agglomeration Victor-Slotosch-Straße/Röntgenstraße | 255 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Die Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010 | 14 |
| Abb. 2: | Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels | 16 |
| Abb. 3: | Die Beschäftigtenstruktur im Vergleich | 28 |
| Abb. 4: | Vergleich der Verkaufsflächenausstattung 2002 - 2009 | 36 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | Die Betriebstypendynamik im Einzelhandel | 15 |
| Tabelle 2: | Struktur im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2008 | 16 |
| Tabelle 3: | Bevölkerungsprognose der Stadt Frankfurt am Main | 26 |
| Tabelle 4: | Einwohnerverteilung in der Stadt Frankfurt am Main | 27 |
| Tabelle 5: | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial p. a. in der Stadt Frankfurt am Main nach Sortimenten 2008 - 2020 | 30 |
| Tabelle 6: | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial p. a. in der Stadt Frankfurt am Main nach Stadtteilen 2008 | 31 |
| Tabelle 7: | Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten | 35 |
| Tabelle 8: | Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen | 37 |
| Tabelle 9: | Einwohnerbezogene Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen | 39 |
| Tabelle 10: | Vergleich der stadtteilbezogenen Verkaufsflächenausstattung 2002 – 2009 (Teil 1) | 41 |
| Tabelle 11: | Vergleich der stadtteilbezogenen Verkaufsflächenausstattung 2002 – 2009 (Teil 2) | 42 |
| Tabelle 12: | Großflächiger Einzelhandel nach Stadtteilen | 44 |
| Tabelle 13: | Die Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen | 47 |
| Tabelle 14: | Die Szenarien zur Umsatzerwartung für den Einzelhandel in der Stadt Frankfurt am Main im Prognosezeitraum 2020 | 51 |
| Tabelle 15: | Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2020 nach Standortlagen (Modellrechnungen) | 53 |
| Tabelle 16: | Standortkriterien des Zentrenkonzeptes | 61 |
| Tabelle 17: | Zentrenstruktur in der Stadt Frankfurt am Main | 64 |
| Tabelle 18: | Vergleich der Zentrenstruktur 2003 - 2009 | 66 |
| Tabelle 19: | Sortimentsliste für die Stadt Frankfurt am Main | 70 |
| Tabelle 20: | Bewertungsmatrix für die Versorgungszentren | 73 |

Impressum

Herausgeber

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz
Stadtplanungsamt

Postanschrift

Stadtplanungsamt Frankfurt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Redaktion:

Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung
Nicole Altmann
Melanie Göbel

Gestaltung

Stadtplanungsamt, Öffentlichkeitsarbeit
Marion Woitalla

Druck

Henrich Druck + Medien

Auflage

1.500

Frankfurt am Main, Dezember 2010