

Gutachten zum
**EINZELHANDELS- UND
ZENTRENKONZEPT**
für die Stadt Frankfurt am Main

-Fortschreibung-

Anhang zum Endbericht



Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

LEGENDE	5
PROFILE DER STADTTEILE IN FRANKFURT AM MAIN.....	6
1 ORTSBEZIRK INNENSTADT I.....	8
1.1 STADTTEIL ALTSTADT.....	8
1.2 STADTTEIL INNENSTADT	15
1.3 STADTTEIL BAHNHOFSVIERTEL.....	20
1.4 STADTTEIL GUTLEUTVIERTEL	24
1.5 STADTTEIL GALLUS.....	28
2 ORTSBEZIRK INNENSTADT II.....	38
2.1 STADTTEIL WESTEND-SÜD.....	38
2.2 STADTTEIL WESTEND-NORD	45
2.3 STADTTEIL BOCKENHEIM	49
3 ORTSBEZIRK INNENSTADT III.....	56
3.1 STADTTEIL NORDEND-WEST	56
3.2 STADTTEIL NORDEND-OST.....	69
4 ORTSBEZIRK BORNHEIM / OSTEND.....	75
4.1 STADTTEIL OSTEND	75
4.2 STADTTEIL BORNHEIM	85
5 ORTSBEZIRK SÜD.....	89
5.1 STADTTEIL SACHSENHAUSEN-NORD	89
5.2 STADTTEIL SACHSENHAUSEN-SÜD	98
5.3 STADTTEIL FLUGHAFEN	105
5.4 STADTTEIL OBERRAD	108
5.5 STADTTEIL NIEDERRAD.....	114
6 ORTSBEZIRK WEST	120
6.1 STADTTEIL SCHWANHEIM	120
6.2 STADTTEIL GRIESHEIM	127
6.3 STADTTEIL HÖCHST	135
6.4 STADTTEIL NIED	141
6.5 STADTTEIL SINDLINGEN	145
6.6 STADTTEIL ZEILSHEIM	149
6.7 STADTTEIL UNTERLIEDERBACH.....	153
6.8 STADTTEIL SOSENHEIM.....	159
7 ORTSBEZIRK MITTE-WEST	163
7.1 STADTTEIL RÖDELHEIM	163
7.2 STADTTEIL HAUSEN.....	171
7.3 STADTTEIL PRAUNHEIM.....	175

8	ORTSBEZIRK NORD-WEST	179
8.1	STADTTEIL HEDDERNHEIM	179
8.2	STADTTEIL NIEDERURSEL	186
9	ORTSBEZIRK MITTE-NORD	192
9.1	STADTTEIL GINNHEIM	192
9.2	STADTTEIL DORNBUSCH	197
9.3	STADTTEIL ESCHERSHEIM	201
10	ORTSBEZIRK NORD-OST	205
10.1	STADTTEIL ECKENHEIM	205
10.2	STADTTEIL PREUNGESHEIM.....	210
10.3	STADTTEIL BONAMES	215
10.4	STADTTEIL BERKERSHEIM	218
10.5	STADTTEIL FRANKFURTER BERG	222
11	ORTSBEZIRK OST	226
11.1	STADTTEIL RIEDERWALD.....	226
11.2	STADTTEIL SECKBACH	231
11.3	STADTTEIL FECHENHEIM.....	237
12	ORTSBEZIRK KALBACH-RIEDBERG	245
12.1	STADTTEIL KALBACH-RIEDBERG	245
13	ORTSBEZIRK NIEDER-ERLENBACH	252
13.1	STADTTEIL NIEDER-ERLENBACH	252
14	ORTSBEZIRK HARHEIM	257
14.1	STADTTEIL HARHEIM	257
15	ORTSBEZIRK NIEDER-ESCHBACH	262
15.1	STADTTEIL NIEDER-ESCHBACH.....	262
16	ORTSBEZIRK BERGEN-ENKHEIM	271
16.1	STADTTEIL BERGEN-ENKHEIM	271
ANHANG	280	
	DETAILLIERTES INHALTSVERZEICHNIS.....	280
	TABELLEN- UND KARTENVERZEICHNIS	285

Hinweis: Ein detailliertes Inhaltsverzeichnis (inkl. weiterer Unterkapitel) befindet sich im Anhang.

Legende

Für die in den Stadtteilprofilen – als Anhang zum Endbericht – dargestellten Karten dient die folgende Gesamtlegende als Erläuterung:

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Blumen (Indoor) / Zoo
-  Gesundheit und Körperpflege
-  PBS*
-  Bekleidung
-  Schuhe / Lederwaren
-  GPK**
-  Spielwaren / Hobbyartikel
-  Sport und Freizeit
-  Warenhaus
-  Möbel
-  Wohneinrichtung
-  Elektronik / Multimedia
-  Gartenmarktsortimente
-  Baumarktsortimente

Sonstiger Einzelhandel (≤ 800 m²)

- Bedarfsstufen**
-  kurzfristige Bedarfsstufe
 -  mittelfristige Bedarfsstufe
 -  langfristige Bedarfsstufe
 -  sonstiger Bedarf
- Größenklassen**
-  < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
 -  100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
 -  400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche
- Nutzungssituation**
-  Leerstand
- Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**
-  1 Betrieb
 -  2-4 Betriebe
 -  mehr als 4 Betriebe
- Grundversorgungssituation**
-  SB-Warenhaus (ab 5.000 m²)
 -  Verbrauchermarkt (1.500 bis < 5.000 m²)
 -  Supermarkt (> 800 bis < 1.500 m²)
 -  Supermarkt (400 bis 800 m²)
 -  Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)
 -  Lebensmitteldiscounter (bis 800 m²)
 -  Lebensmittelmarkt (200 bis < 400 m²)
 -  Lebensmittelladen (< 200 m²)
 -  Getränkemarkt
 -  Lebensmittelhandwerk
 -  Kiosk / Tankstellenshop
 -  Sonstiger Lebensmittelanbieter

Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten

-  Erreichbarkeit (ab 800 m² Verkaufsfläche)
-  Erreichbarkeit (400 bis < 800 m² Verkaufsfläche)
-  Erreichbarkeit (200 bis < 400 m² Verkaufsfläche)
-  "unterversorgte" Bereiche

Standortagglomeration

-  Abgrenzungen gem. GMA-Bericht 2011
-  Innenstadt (A-Zentrum)
-  Ortsbezirkszentren (B-Zentren)
-  Grundversorgungszentren (C-Zentren)
-  Perspektivische Grundversorgungszentren (C-Zentren)
-  Ergänzungsstandorte

Flächennutzung

-  Siedlungsflächen
-  Gewerbeflächen
-  Freiflächen
-  Gewässer
-  Bahnflächen
-  Verkehrsflächen
-  Autobahnen
-  Bundesstraßen

Quelle: eigene Darstellung

* Warengruppe Papier, Büroartikel, Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher

** Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren

Allgemeiner Hinweis

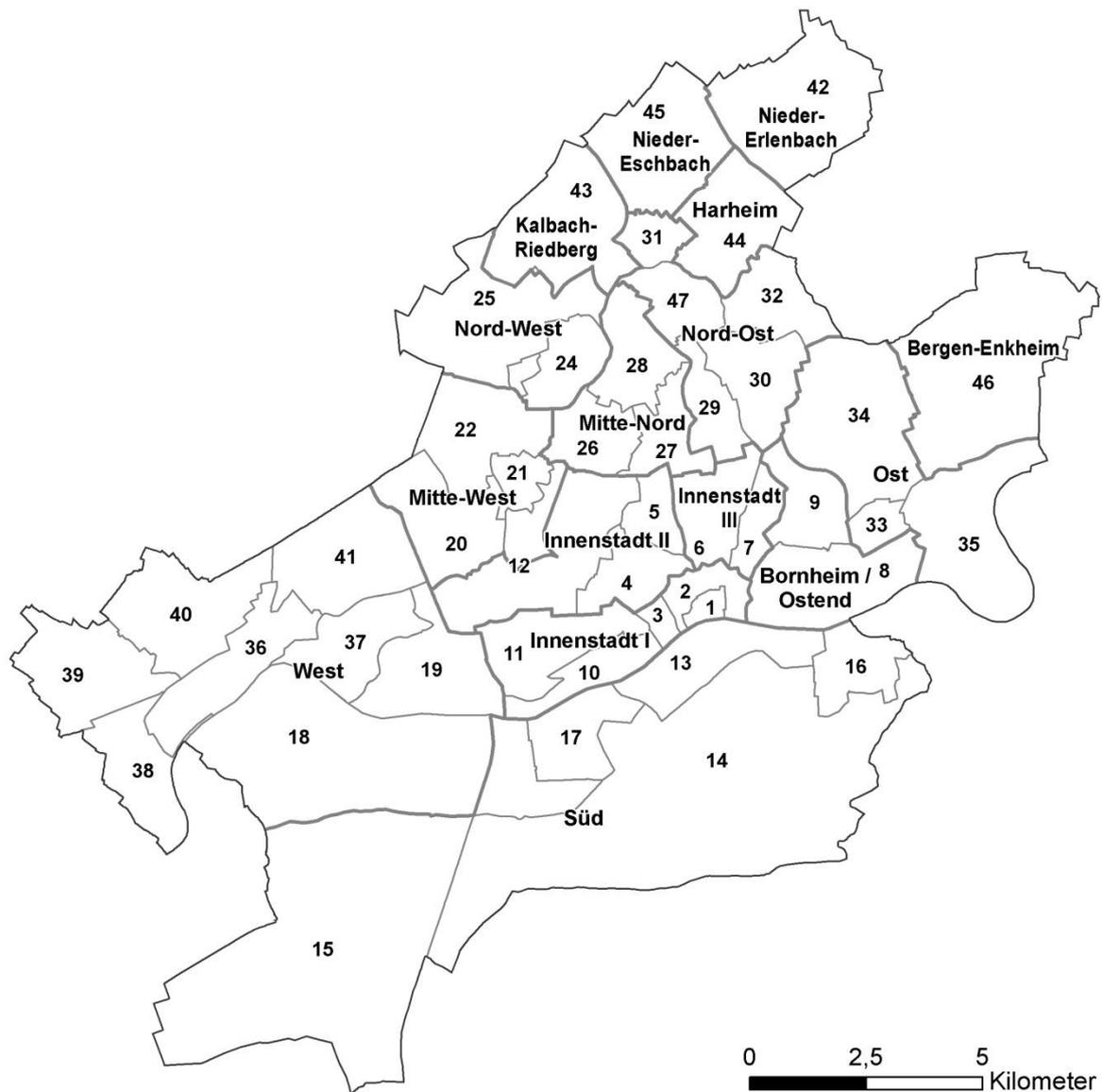
Die in diesem Dokument aufgeführten Zahlen und Daten basieren grundsätzlich auf der Einzelhandelsbestandserhebung des Büros Junker + Kruse 2014 / 2015. Sofern sich durch die im Juli 2017 durchgeführte Teilaktualisierung im Nahversorgungsbereich relevante Veränderungen in den einzelnen Stadtteilen ergeben haben, sind diese an entsprechender Stelle ergänzt worden.¹

¹ Dem Erhebungsstand entsprechend bilden auch die Einwohnerzahlen und Umsätze sowie die daraus ermittelten weiteren Daten den Stand aus dem Jahr 2015 ab, um die Zusammenhänge und somit die Aussagekraft der Daten zu bewahren. Die Einwohnerzahl für 2015 (in Klammern für 2017) bezeichnet die mit Hauptwohnung gemeldeten Einwohner zum Vorjahres-Stichtag 31.12.2014 (bzw. 31.12.2016).

Profile der Stadtteile in Frankfurt am Main

Nachdem die analytischen und konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt am Main mit Blick auf die Gesamtstadt im Konzeptbericht dargestellt wurden, erfolgt in diesem Dokument eine räumlich detaillierte Analyse der quantitativen und qualitativen Versorgungssituation in den Frankfurter Stadtteilen. Dazu werden strukturelle und / oder räumliche Versorgungsdefizite identifiziert, um jeweils anschließend Empfehlungen zur Sicherung einer funktionsfähigen Zentrenstruktur und einer räumlich ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung auf Stadtteilebene zu formulieren.

Karte 1: Übersicht der Ortsbezirke und Stadtteile in Frankfurt am Main



1 Innenstadt I

- 1 Altstadt
- 2 Innenstadt
- 3 Bahnhofsviertel
- 10 Gutleutviertel
- 11 Gallus

2 Innenstadt II

- 4 Westend-Süd
- 5 Westend-Nord
- 12 Bockenheim

3 Innenstadt III

- 6 Nordend-West
- 7 Nordend-Ost

4 Bornheim / Ostend

- 8 Ostend
- 9 Bornheim

5 Süd

- 13 Sachsenhausen-Nord
- 14 Sachsenhausen-Süd
- 15 Flughafen
- 16 Oberrad
- 17 Niederrad

6 West

- 18 Schwanheim
- 19 Griesheim
- 36 Höchst
- 37 Nied
- 38 Sindlingen
- 39 Zeilsheim
- 40 Unterliederbach
- 41 Sossenheim

7 Mitte-West

- 20 Rödelheim
- 21 Hausen
- 22 Praunheim

8 Nord-West

- 24 Heddernheim
- 25 Niederursel

9 Mitte-Nord

- 26 Ginnheim
- 27 Dornbusch
- 28 Eschersheim

10 Nord-Ost

- 29 Eckenheim
- 30 Preungesheim
- 31 Bonames
- 32 Berkersheim
- 47 Frankfurter Berg

11 Ost

- 33 Riederwald
- 34 Seckbach
- 35 Fechenheim

12 Kalbach Riedberg

- 43 Kalbach-Riedberg

13 Nieder-Erlenbach

- 42 Nieder-Erlenbach

14 Harheim

- 44 Harheim

15 Nieder-Eschbach

- 45 Nieder-Eschbach

16 Bergen-Enkheim

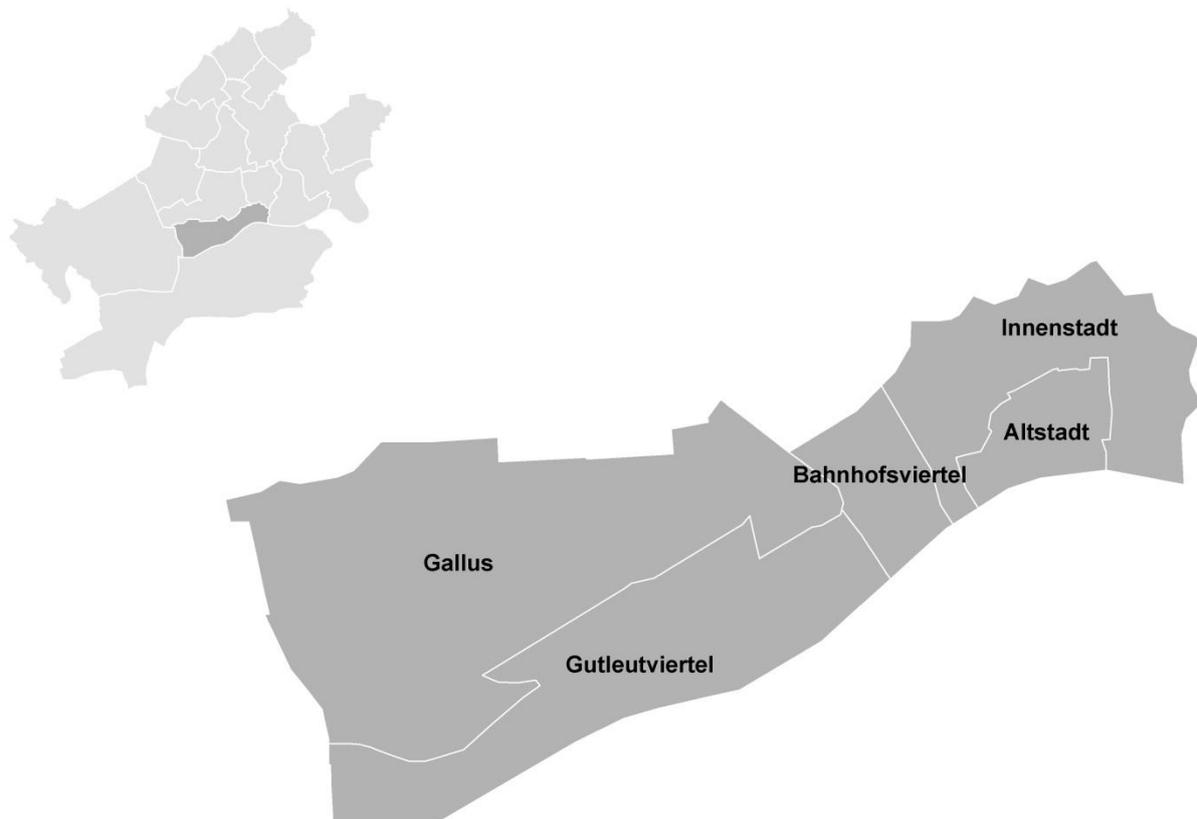
- 46 Bergen-Enkheim

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

1 Ortsbezirk Innenstadt I

Zentral im Frankfurter Stadtgebiet befindet sich der Ortsbezirk Innenstadt I. Dort leben rund 53.250 Einwohner (2017: 58.950). Der Ortsbezirk umfasst die Stadtteile Altstadt, Bahnhofsviertel, Gallus, Gutleutviertel und Innenstadt.

Karte 2: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Innenstadt I



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

1.1 Stadtteil Altstadt

Der Stadtteil Altstadt liegt zentral im Frankfurter Stadtgebiet, nördlich des Mains, im Ortsbezirk Innenstadt I. Die Altstadt ist hauptsächlich vom Stadtteil Innenstadt umgeben, südlich des Mains grenzt der Stadtteil Sachsenhausen-Nord an. An der östlichen Stadtteilgrenze verläuft mit der Kurt-Schumacher-Straße eine wichtige Verkehrsachse innerhalb der Frankfurter Kernstadt, durch die auch die Altstadt aus dem nördlichen Stadtgebiet gut zu erreichen ist. Eine weitere wichtige Verkehrsachse stellt die Berliner Straße für die Altstadt dar, die den Stadtteil in west-östlicher Richtung durchkreuzt. Die Einwohnerzahl in der Frankfurter Altstadt beläuft sich auf rund 3.700 (2017: 4.000).

1.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Altstadt

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von annähernd 18.800 m², die sich auf insgesamt 262 Betriebe verteilen, ist die Angebotsausstattung im Stadtteil Altstadt als überdurchschnittlich zu beschreiben. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner beträgt 5,06 m² über alle Warengruppen und übersteigt damit die durchschnittliche Verkaufsfläche von 1,50 m² im Bundesgebiet deutlich. Zudem weist auch die Zentralität von 3,86 auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils hin.

Der Stadtteil Altstadt ist vollständig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt enthalten. Dementsprechend befinden sich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtteils, die einen wichtigen Beitrag zum innerstädtischen Einzelhandelsangebot in der Stadt Frankfurt am Main leisten. Der einzige großflächige Betrieb in der Altstadt war zum Erhebungszeitpunkt die Buchhandlung Carolus (mittlerweile umgezogen in die Vilbeler Straße in der Innenstadt). Da sich die Altstadt vorrangig durch Nebenlagen des innerstädtischen Frankfurter Einzelhandels auszeichnet und der historische Innenstadtbereich vor allem durch eine kompakte Bebauungsstruktur geprägt ist, ist das Einzelhandelsangebot überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Mit über 8.400 m² Verkaufsfläche stellen die zentrentypischen Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe den Verkaufsflächenschwerpunkt im Bereich der Altstadt dar.

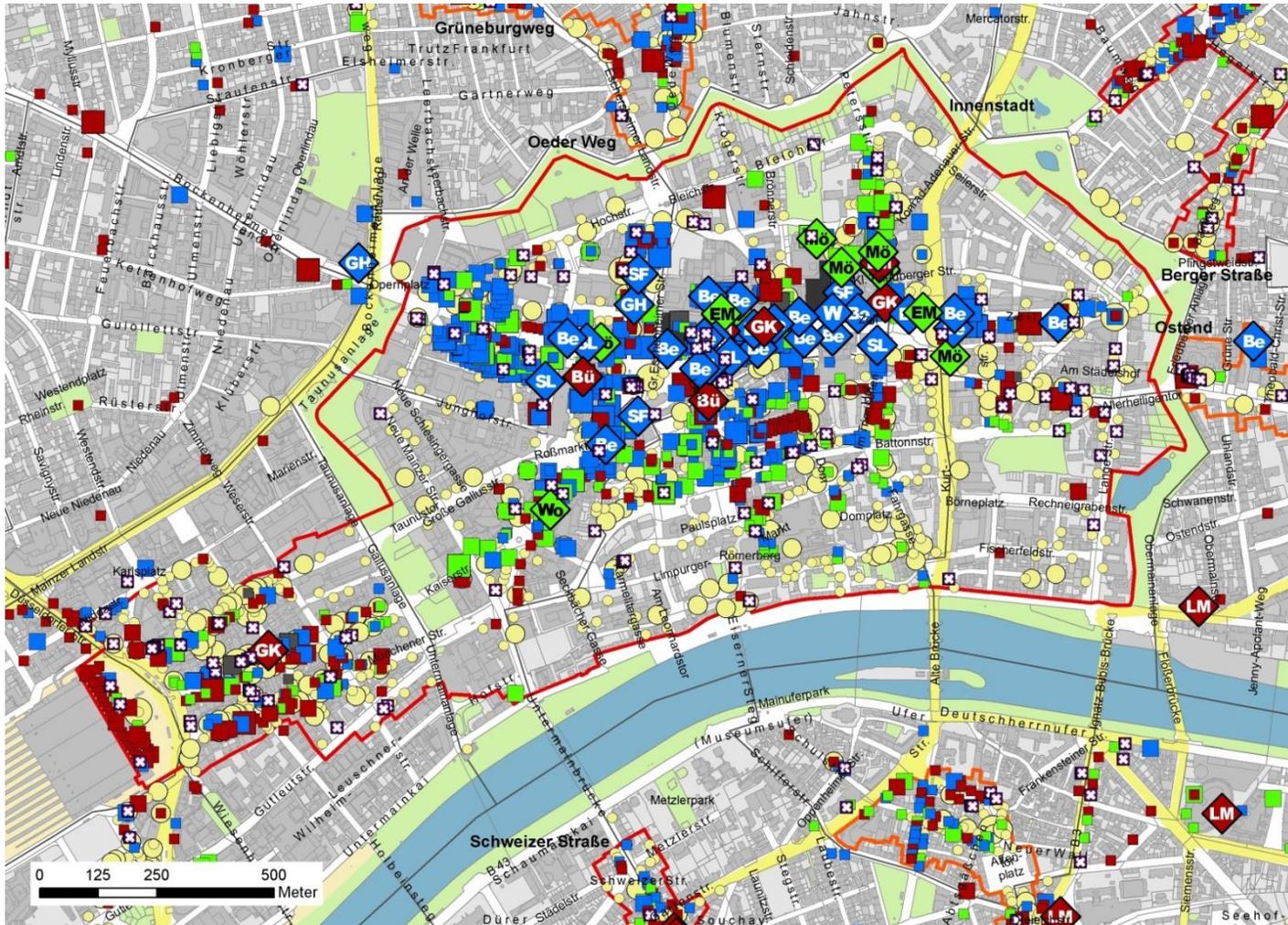
1.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Altstadt

Der räumliche Angebotsschwerpunkt im Frankfurter Stadtkern ist der Hauptgeschäftsbereich, der neben der Altstadt auch den Stadtteil Innenstadt und weite Teile des Stadtteils Bahnhofsviertel umfasst. Im Folgenden wird der für diese Stadtteile räumliche Angebotsschwerpunkt dargestellt:

- Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

Standortprofil Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Zentrenkategorie

- Hauptzentrum Innenstadt (A-Zentrum)

Lage

- Zentrale Lage im Stadtgebiet
- Historischer Innenstadtbereich innerhalb der „Befestigungsanlage“ sowie westlich angrenzender Bereich zwischen Innenstadt und Bahnhof

Verkehrsanbindung

- B 3, B 8, B 43 und B 44, Innenstadtring
- U. a. Frankfurter Hauptbahnhof als zentraler Verkehrsknotenpunkt (Haltestellen: Hauptwache und Konstabler Wache); Anschluss an nahezu alle Linien

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet
- Vergleichbare oberzentrale Konkurrenzstandorte: Köln, Stuttgart, Nürnberg
- Regionaler Wettbewerb zu Einkaufszentren wie z. B. Main-Taunus-Zentrum sowie Mittel- und Oberzentren der Region

Einzelhandelsstruktur

- 1.054 Betriebe mit 272.100 m² Verkaufsfläche (2009: 1.303 Betriebe, 285.910 m² Verkaufsfläche)
- Angebote aller Bedarfsstufen und ausgeprägte Sortimentsbreite und -tiefe
- Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

Räumlich-funktionale Einordnung

- Hauptlage: Zeil (Konzentration von großflächigen Einkaufszentren, Kauf- und Warenhäusern)
- Spezialisierte Lagen wie z. B. Goethestraße (hochwertige Marken)
- Abnehmende Geschäftsdichte in den Randlagen
- Synergien mit Märkten, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen
- Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von Stadt und Region

Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen

- Erhalt, Ausbau und Sicherung der attraktiven Versorgungsstruktur und Versorgungsqualität
- Schwerpunkt: innenstadtrelevante Branchen, weitere qualitative und funktionale Verbesserungen
- Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt lebende Bevölkerung

1.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Altstadt

Im Stadtteil Altstadt beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot in der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.800 m², wovon ca. 2.200 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Ungefähr 200 m² beträgt die Verkaufsfläche für Angebote in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Diese wird zu einem Großteil von zwei Apotheken als Hauptsortimentsanbieter gestellt.

Mit 0,59 m² pro Einwohner liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowohl über dem bundesdeutschen Orientierungswert von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner als auch über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 0,33 m² pro Einwohner. Auch die Zentralitäten im kurzfristigen Bedarfsbereich zeigen durchgängig überdurchschnittliche Zentralitäten von über 1,0 und weisen somit auf zum Teil deutliche Kaufkraftzuflüsse von Standorten außerhalb der Altstadt hin.

Tabelle 1: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Altstadt

Einwohnerzahl	3.700
Kaufkraft	23,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	12,0 Mio.€
nur Nahrungs- und Genussmittel	9,3 Mio.€
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,5 Mio.€
Einzelhandelsbetriebe	262
davon Nahrungs- und Genussmittel	77
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	18.750 m²
davon kurzfristiger Bedarf	4.750 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.200 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	200 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	5,06 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,59 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,06 m ²
Umsatz	90,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	31,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	15,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,8 Mio. €
Zentralität	3,86
nur kurzfristiger Bedarf	2,64
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,63
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,89

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Junker + Kruse 2014/2015

In der Frankfurter Altstadt befinden sich keine größeren strukturprägenden Lebensmittelmärkte, sondern ausschließlich kleinteilige nahversorgungsrelevante Anbieter. Die wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil wird in erster Linie von Betrieben des Lebensmittelhandwerks – wie Bäckereien und Metzgereien – sowie kleineren Lebensmittelläden mit Verkaufsflächen von

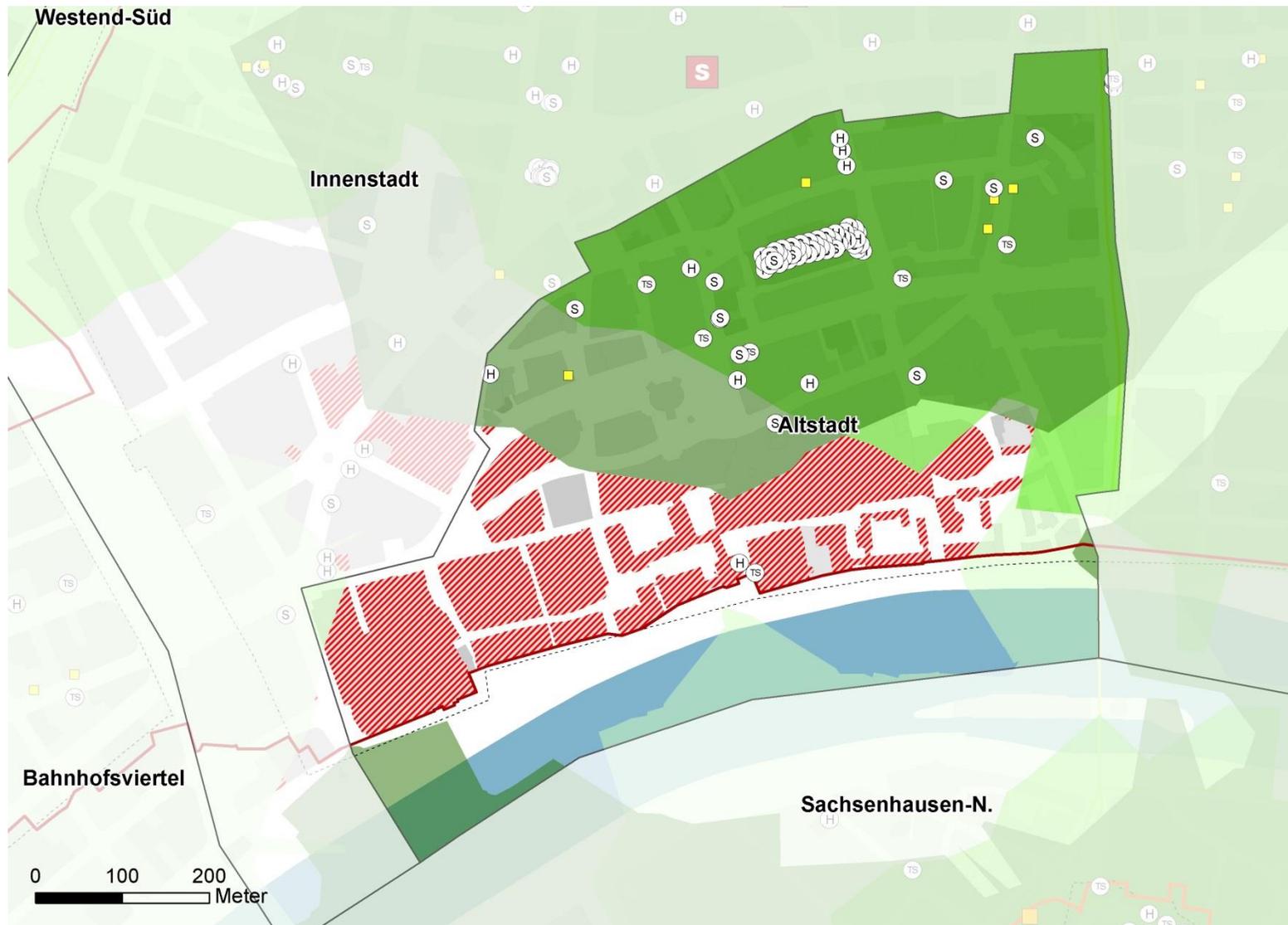
weniger als 200 m² gewährleistet. Der Großteil des nahversorgungsrelevanten Angebotes befindet sich in der Kleinmarkthalle im nördlichen Bereich der Altstadt. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte sind in unmittelbarer Nähe in den nördlich und westlich angrenzenden Innenstadtbereichen ansässig.

Als Teil des Frankfurter Hauptgeschäftsbereiches kommt auch der Altstadt eine Versorgungsfunktion zu, die deutlich über die Grenzen des Stadtteils hinausgeht. Dies bezieht sich zwar in erster Linie auf die Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe, allerdings weisen auch die Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner sowie die Zentralitäten in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf teilweise hohe Kaufkraftzuflüsse hin.

Mit Blick auf die fußläufigen Erreichbarkeiten von nahversorgungsrelevanten Anbietern wird deutlich, dass im Stadtteil Altstadt grundsätzlich eine gute Versorgungsabdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs besteht. Insbesondere aus den nördlichen Siedlungsbereichen der Altstadt sind die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der angrenzenden Innenstadt fußläufig gut zu erreichen. Ausnahmen bilden hier die Siedlungsflächen in der südlichen Altstadt. Hier leben etwa 900 Einwohner außerhalb einer 600 m-Isodistanz um strukturprägende Lebensmittelanbieter. Da ein strukturprägender Lebensmittelmarkt im Stadtteil fehlt, belaufen sich die Entfernungen zu den nächstgelegenen größeren Lebensmittelanbietern auf mehr als 600 Meter. Mit der Kleinmarkthalle im nördlichen Bereich der Altstadt besteht allerdings eine Agglomeration von zahlreichen kleineren Lebensmittelanbietern, die in ihrer Gesamtheit einen gewissen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

Zur Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Altstadt ist in erster Linie der Fokus auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte innerhalb des gesamten Innenstadtbereichs zu legen. Die vier strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Stadtteil Innenstadt, das Netz der zahlreichen kleineren Lebensmittelmärkte und -läden sowie der Betriebe des Lebensmittelhandwerks sind möglichst zu sichern, um insbesondere der in diesen Siedlungsbereichen lebenden Bevölkerung eine gute Versorgungsstruktur zu gewährleisten. Im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Bevölkerungszahl in der Altstadt und die insgesamt hohe Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner – bzw. ebenso die hohe Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – ist ein Ausbau des Nahversorgungsnetzes grundsätzlich nicht erforderlich. Zudem ist gerade im Bereich der Kernstadt mit den historischen Gebäuden, kulturellen und sonstigen innenstadtprägenden Einrichtungen der Spielraum zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben entsprechend gering.

Karte 4: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Altstadt



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

1.2 Stadtteil Innenstadt

Der Stadtteil Innenstadt befindet sich zentral im Frankfurter Stadtgebiet im Ortsbezirk Innenstadt I. Zusammen mit der Altstadt bildet die Innenstadt den eindeutigen Schwerpunkt an Kultur-, Verwaltungs- und Einzelhandelseinrichtungen der Stadt Frankfurt am Main und wird so dem Versorgungsauftrag der Stadt als Oberzentrum gerecht. In der Innenstadt des Oberzentrums Frankfurt am Main leben derzeit rund 6.750 Einwohner (2017: 6.650).

An die Innenstadt grenzen die Stadtteile Bahnhofsviertel, Westend-Süd, Nordend-West, Nordend-Ost, Ostend sowie – südlich des Mains – Sachsenhausen-Nord an. Die Altstadt wird vom Stadtteil Innenstadt größtenteils umschlossen. Die ehemalige „Befestigungsanlage“ schließt den Stadtteil vollständig ein und dient heute hauptsächlich der verkehrlichen Erschließung der Innenstadt. Zudem stellt auch die in nord-südliche Richtung verlaufende Konrad-Adenauer-Straße eine wichtige Verkehrsachse innerhalb der Innenstadt dar, die im Süden an die Kurt-Schumacher-Straße und im Norden an die Friedberger Landstraße anschließt.

1.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Innenstadt

Auch der Stadtteil Innenstadt ist – ebenso wie die Altstadt – nahezu vollständiger Bestandteil des Frankfurter Hauptgeschäftsbereiches. Als Innenstadt des Oberzentrums Frankfurt am Main ist die Angebotsausstattung und Dichte an Einzelhandelsbetrieben entsprechend hoch. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 236.500 m² und 611 Betrieben (2017: rd. 237.000 m² Verkaufsfläche, 612 Betriebe) ist die Innenstadt der mit Abstand bedeutendste Angebotsstandort in Frankfurt am Main. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt mit 35,04 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,50 m². Auch die Zentralität über alle Warengruppen von 26,90 zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse von Standorten außerhalb des Stadtteils auf und unterstreicht damit die oberzentrale Funktion Frankfurts.

Die größten Betriebe in der Innenstadt sind die Warenhäuser Karstadt, Galeria Kaufhof sowie Peek & Cloppenburg. Insgesamt befinden sich in der Innenstadt mehr als 40 großflächige Betriebe, die ihren Schwerpunkt vor allem im Bereich der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung haben. Dementsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt der Innenstadt mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 163.100 m² und über 300 Betrieben eindeutig innerhalb der Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe. Die Warengruppe Bekleidung stellt hier mit rund 200 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von über 110.600 m² den weitaus größten Anteil.

Insgesamt zeichnet sich die Innenstadt durch einen attraktiven Mix aus verschiedenen Betriebsformen und -größen aus. Die Angebotsvielfalt ist für ein Oberzentrum dieser Größenordnung entsprechend und weist hohe Zentralitätswerte auf, die insbesondere in den innenstadttypischen Warengruppen – wie Bekleidung und Schuhe / Lederwaren – die durchschnittlichen Werte der Gesamtstadt um ein Vielfaches übersteigen.

1.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Innenstadt

Der Frankfurter Hauptgeschäftsbereich umfasst als räumlicher Angebotsschwerpunkt nahezu den gesamten Stadtteil Innenstadt und geht – unter Einbeziehung der Altstadt sowie Teilen des

Bahnhofsviertels – sogar darüber hinaus. Aufgrund der stadtteilübergreifenden Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt ist dieser bereits im Rahmen des Kapitels 1.1.2 aufgeführt.

1.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Innenstadt

Das nahversorgungsrelevante Angebot in der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe im Stadtteil Innenstadt beläuft sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 28.000 m² (2017: rd. 28.500 m²), wovon ca. 10.700 m² (2017: 11.100 m²) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Knapp 10.000 m² beträgt die Verkaufsfläche für Angebote in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege.

Mit 1,58 m² pro Einwohner liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel etwa viermal so hoch wie der bundesdeutsche Orientierungswert von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner. Überdurchschnittlich hoch sind auch die Zentralitäten in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches in der Innenstadt. Diese liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei einem Wert von 4,22, in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sogar bei 32,48. Die Agglomeration zahlreicher größerer Drogeriemärkte (dm und Rossmann), Parfümerien, Apotheken usw. entspricht der innerstädtischen Ausstattung eines Oberzentrums. Auch die in der Innenstadt ansässigen Betriebe der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe dienen nicht nur der Versorgung der im Innenstadtbereich lebenden Bevölkerung, ihre Versorgungsfunktion geht weit über die Stadtteilgrenzen hinaus.

Tabelle 2: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Innenstadt

Einwohnerzahl	6.750
Kaufkraft	42,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	21,8 Mio.€
nur Nahrungs- und Genussmittel	16,9 Mio.€
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,7 Mio.€
Einzelhandelsbetriebe	611
davon Nahrungs- und Genussmittel	80
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	42
Gesamtverkaufsfläche	236.500 m²
davon kurzfristiger Bedarf	27.950 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	10.650 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	10.000 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	35,04 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	1,58 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,48 m ²
Umsatz	1.141,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	201,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	71,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	88,1 Mio. €
Zentralität	26,90
nur kurzfristiger Bedarf	9,23
nur Nahrungs- und Genussmittel	4,22
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	32,48

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

In der Frankfurter Innenstadt befinden sich vier (2017: fünf) strukturprägende Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Davon sind zwei (2017: drei) Betriebe – der Lebensmitteldiscounter Netto und der Lebensmittelvollsortimenter tegut sowie der im Rahmen der Teilaktualisierung neu aufgenommene Penny an der Stiftstraße – kleinflächig, zwei Betriebe – der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Lebensmittelvollsortimenter Rewe – überschreiten jeweils die Verkaufsfläche von 800 m². Der Lebensmittelvollsortimenter Rewe im innerstädtischen Einkaufszentrum MyZeil stellt dabei den größten Lebensmittelbetrieb dar. Diese Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten gewährleisten zum einen die wohnungsnah Grundversorgung in der Innenstadt selbst als auch zum anderen in den angrenzenden Siedlungsbereichen der benachbarten Stadtteile. Durch die hohe Ausstrahlungskraft der Frankfurter Innenstadt insgesamt können auch die Betriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf ein größeres Einzugsgebiet zurückgreifen, das über den Stadtteil hinausgeht.

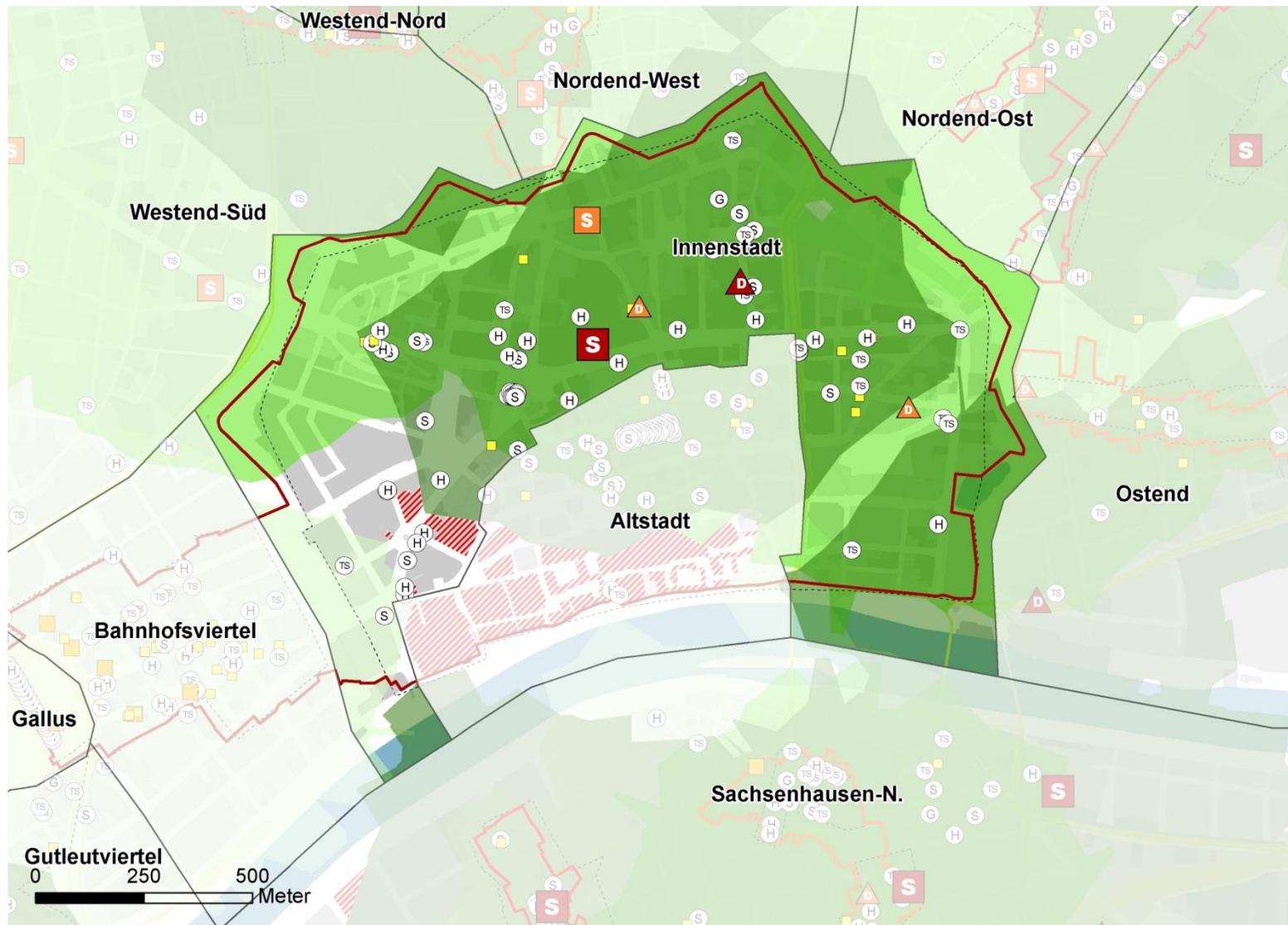
Weiterhin befinden sich im Stadtteil Innenstadt zahlreiche kleinere Lebensmitteläden mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, Betriebe des Lebensmittelhandwerks – v. a. Bäckereien, Metzgereien – sowie insgesamt viele spezialisierte Anbieter, die die Angebote der größeren Lebensmittelmärkte im Stadtteil ergänzen und zu einem breiten Angebots- und Betriebsformenmix in der Frankfurter Innenstadt beitragen.

Der Innenstadt kommt hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung vor allem der Versorgungsauftrag für die Bewohner des Stadtteils zu. Durch den hohen Anteil an Berufspendlern, Touristen, Besuchern etc. erreicht die Innenstadt jedoch eine weitaus höhere Bedeutung im Bereich der Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe.

Mit Blick auf die fußläufigen Erreichbarkeiten von größeren nahversorgungsrelevanten Anbietern wird deutlich, dass sich die Frankfurter Innenstadt durch eine gute Versorgungsabdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs auszeichnet. Vor allem die vier strukturprägenden Lebensmittelmärkte im nördlichen und östlichen Stadtteilbereich sind innerhalb der Innenstadt als auch aus angrenzenden Stadtteilen (v. a. der Altstadt) fußläufig gut zu erreichen. Durch die nahegelegenen nahversorgungsrelevanten Anbieter innerhalb der angrenzenden Stadtteile überschneiden sich deren Einzugsbereiche im Gebiet der Innenstadt teilweise mehrfach und lassen auf eine insgesamt gute Versorgungsstruktur schließen.

Zur Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung in der Frankfurter Innenstadt sind die bestehenden Nahversorgungsstandorte innerhalb des Stadtteils zu erhalten. Zusammen mit einer Vielzahl an kleinteiligen Nahversorgungsangeboten stellen die vier strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der Innenstadt wichtige Versorgungseinrichtungen dar, die neben der Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil auch Versorgungsfunktionen für darüber hinausreichende Siedlungsbereiche übernehmen. Um die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung weiterhin zu gewährleisten, sollte eine Sicherung und ggf. ein Ausbau bestehender Betriebe vorrangiges Ziel für die Innenstadt sein, gerade auch mit Blick auf die dort vorherrschenden kompakten Siedlungsstrukturen.

Karte 5: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

1.3 Stadtteil Bahnhofsviertel

Westlich an die Innenstadt angrenzend liegt der Stadtteil Bahnhofsviertel, der zum Ortsbezirk Innenstadt I gehört. Das Bahnhofsviertel ist umgeben von den Stadtteilen Westend-Süd im Norden, der Innenstadt im Osten, Sachsenhausen-Nord im Süden sowie Gallus und Gutleutviertel im Westen. Insgesamt leben in diesem Stadtteil rund 3.750 Einwohner (2017: 3.800). An das (über)regionale Straßennetz ist das Bahnhofsviertel über die B 44 bzw. die Mainzer Landstraße angebunden.

1.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Bahnhofsviertel

Im Bahnhofsviertel halten 157 (2017: 158) Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 14.200 m² (2017: 14.300 m²) bereit. Die Verkaufsfächenausstattung pro Einwohner liegt bei 3,77 m² pro Einwohner. Dieser Wert liegt deutlich über dem Frankfurter Durchschnitt von 1,38 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und auch über dem deutschen Durchschnitt von 1,50 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Ebenfalls weist der warengruppenübergreifende Zentralitätswert von 3,72 hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils auf.

53 % (rund 7.500 m² (2017: 7.600 m²) Verkaufsfläche) der Gesamtverkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe vorgehalten. Im Stadtteil ist lediglich ein großflächiger Betrieb (Drogeriemarkt Rossmann) angesiedelt. Das übrige Angebot stellt sich sehr kleinteilig dar. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei nur rund 90 m².

Die Mehrheit des Einzelhandelsangebotes befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die übrigen Betriebe sind in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen angesiedelt.

1.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bahnhofsviertel

Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Bahnhofsviertel ist ein Teilbereich des Frankfurter Hauptzentrums Innenstadt. Dieser gesamte zentrale Versorgungsbereich wurde bereits in Kapitel 1.1.2 vorgestellt.

1.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bahnhofsviertel

Im Stadtteil Bahnhofsviertel beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 7.500 m² (2017: 7.600 m²) Verkaufsfläche, von denen knapp 4.500 m² (2017: 4.600 m²) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Durch den neuen Rewe To Go an der Kaiserstraße kam es in dieser Warengruppe zu einem Verkaufsflächenzuwachs von rund 100 m². Rund 2.400 m² werden im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten. Die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe verzeichnen mit Blick auf die Zentralität von 4,24 insgesamt hohe Kaufkraftzuflüsse. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Wert von 3,05 erreicht. Ebenfalls spiegelt sich dies auch bei den Werten der Verkaufsfächenausstattung je Einwohner wider: Eine Verkaufsfächenausstattung je Einwohner von 1,19 m² in der Warengruppe Nahrungs- und

Genussmittel liegt sowohl deutlich über dem bundesdeutschen (0,35 – 0,40 m²) als auch über dem Frankfurter Durchschnitt (0,33 m²).

Noch überstiegen wird diese Ausstattung von den Werten der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Für diese Warengruppe liegt die Zentralität bei 12,95, somit sind sehr hohe Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Dies ist in erster Linie auf das Vorhandensein von drei Drogeriemärkten zurückzuführen. Das Sortiment pharmazeutische Artikel wird von vier Apotheken im Stadtteil geführt.

Tabelle 3: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bahnhofsviertel

Einwohnerzahl	3.750
Kaufkraft	23,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	12,1 Mio.€
nur Nahrungs- und Genussmittel	9,4 Mio.€
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,5 Mio.€
Einzelhandelsbetriebe	157
davon Nahrungs- und Genussmittel	59
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	12
Gesamtverkaufsfläche	14.200 m²
davon kurzfristiger Bedarf	7.500 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	4.450 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.400 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	3,77 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	1,19 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,64 m ²
Umsatz	87,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	51,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	28,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	19,6 Mio. €
Zentralität	3,72
nur kurzfristiger Bedarf	4,24
nur Nahrungs- und Genussmittel	3,05
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	12,95

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Bahnhofsviertel befinden sich keine strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelmärkte. Es sind sechs Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächengrößen zwischen rund 200 und 350 m² vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen Rewe-Markt sowie fünf spezialisierte ethnische Lebensmittelanbieter. Auch aufgrund dieser Anbieter handelt es sich beim Angebotsstandort Bahnhofsviertel um einen Standort mit einem speziellen Flair.

Alle diese Anbieter sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in der Nähe des Frankfurter Hauptbahnhofs angesiedelt.

Ergänzt wird das durch die Lebensmittelmärkte vorgehaltene Angebot durch zahlreiche kleinteilige Nahversorgungsangebote.

Mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit der genannten Lebensmittelmärkte (siehe Karte 6) wird deutlich, dass der gesamte Siedlungsbereich des Bahnhofsviertels innerhalb der fußläufigen Distanz von 600 Metern liegt. Somit lässt sich eine ausgewogene räumliche Verteilung des Nahversorgungsangebotes sowie eine hohe quantitative Angebotsausstattung innerhalb des Stadtteils festhalten. Konkurrenzstandorte für die Anbieter im Stadtteil Bahnhofsviertel sind die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in den benachbarten Stadtteilen Gutleutviertel, Gallus und Westend-Süd.

Karte 6: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bahnhofsviertel



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

1.4 Stadtteil Gutleutviertel

Im südlichen Frankfurter Stadtgebiet befindet sich der Stadtteil Gutleutviertel, nördlich des Mains, und ist dem Ortsbezirk Innenstadt I zugehörig. Der ca. 6.500 Einwohner (2017: 6.900) zählende Stadtteil gehört zu den kleineren Stadtteilen in Frankfurt am Main. Umgeben ist der Stadtteil Gutleutviertel von den Stadtteilen Gallus im Norden, Griesheim im Westen, Bahnhofsviertel im Osten sowie südlich des Mains Sachsenhausen-Nord, Niederrad und Schwanheim.

1.4.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Gutleutviertel

Im Stadtteil Gutleutviertel halten 32 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.000 m² vor. Im Verhältnis zu den Einwohnern des Stadtteils ist die Verkaufsflächenausstattung gering. Diese liegt mit 0,46 m² sehr deutlich unter dem bundesdeutschen (1,50 m² pro Einwohner) als auch unter dem Frankfurter Durchschnittswert (1,38 m² pro Einwohner). Auch die Zentralität über alle Warengruppen verzeichnet mit einem Wert von 0,35 sehr deutliche Kaufkraftabflüsse von 65 % an Standorte außerhalb des Stadtteils Gutleutviertel.

Mit rund 1.850 m² Verkaufsfläche (62 % der Gesamtverkaufsfläche) liegt der Angebotsschwerpunkt im Gutleutviertel eindeutig auf den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Mit dem Supermarkt Rewe ist der größte und gleichzeitig einzige großflächige Betrieb des Stadtteils dieser Bedarfsstufe zuzuordnen.

Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt rund 90 m². Das Einzelhandelsangebot im Gutleutviertel ist ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen lokalisiert und verteilt sich über den gesamten Stadtteil.

1.4.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Gutleutviertel

Im Stadtteil Gutleutviertel sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

1.4.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Gutleutviertel

Im Stadtteil Gutleutviertel besteht ein nahversorgungsrelevantes Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe mit einer Verkaufsfläche von rund 1.800 m². Rund 1.700 m² Verkaufsfläche hiervon entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und weitere 100 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Warengruppenübergreifend ist ein hoher Kaufkraftabfluss von 65 % an Standorte außerhalb des Stadtteils zu verzeichnen. Auch für die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe wird ein Kaufkraftabfluss von 47 % ermittelt. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt dieser Wert 40 %. Dementsprechend gering fällt auch die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus. Mit 0,26 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt der Wert sowohl unter dem gesamtstädtischen (0,33 m² pro Einwohner) als auch unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner).

Ähnlich stellt sich die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel dar. Mit einer Zentralität von 0,39 sind noch höhere Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtteils nachweisbar. Es ist kein Drogeriefachmarkt im Stadtteil vorhanden. Pharmazeutische Artikel werden als Hauptsortiment von einer Apotheke angeboten und Drogeriewaren als Randsortiment des Lebensmittelmarktes.

Tabelle 4: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gutleutviertel

Einwohnerzahl	6.500
Kaufkraft	40,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	21,0 Mio.€
nur Nahrungs- und Genussmittel	16,2 Mio.€
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,6 Mio.€
Einzelhandelsbetriebe	32
davon Nahrungs- und Genussmittel	22
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	3.000 m²
davon kurzfristiger Bedarf	1.850 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.650 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,46 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,26 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	14,5 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	11,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	9,8 Mio.€
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,0 Mio. €
Zentralität	0,35
nur kurzfristiger Bedarf	0,53
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,60
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,39

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Gutleutviertel ist ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Speicherstraße, Rewe-Supermarkt) ansässig, welcher zugleich der bedeutendste Nahversorgungsbetrieb im Stadtteil ist. Ansonsten überwiegen kleinteilige Nahversorgungsangebote. Das ehemalige C-Zentrum Gutleutviertel bleibt der wichtigste Angebotsstandort innerhalb des Stadtteils und übernimmt mit den dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Angeboten die Grundversorgungsfunktion für diesen. Angebotsstandorte in den angrenzenden Stadtteilen sind am Ergänzungsstandort Skyline Plaza sowie in der Innenstadt vorhanden.

Der Stadtteil Gutleutviertel befindet sich in einer isolierten Lage. Im Norden begrenzt eine Bahntrasse den Stadtteil und im Süden der Main. Dadurch ist auch die fußläufige Grundversorgung vor allem auf den bestehenden Lebensmittelmarkt beschränkt; es bestehen jedoch keine nennenswerten räumlichen Versorgungslücken. Lediglich das kleine Wohngebiet im ansonsten eher durch Gewerbe- und Büronutzungen geprägten Südwesten des Stadtteils befindet sich außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Hier leben knapp 1.000 Einwohner.

Insgesamt betrachtet sind im Stadtteil Gutleutviertel quantitative, qualitative und städtebauliche Entwicklungsspielräume vorhanden. Hierbei wäre vor allem eine Nachverdichtung anzustreben.

Karte 7: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Gutleutviertel



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

1.5 Stadtteil Gallus

Nördlich angrenzend an den Stadtteil Gutleutviertel liegt – ebenfalls im Ortsbezirk Innenstadt I, aber getrennt durch das Gleisvorfeld des Hauptbahnhofs – der Stadtteil Gallus. Begrenzt wird der Stadtteil zudem im Norden durch die Stadtteile Bockenheim und Westend-Süd, im Osten durch das Bahnhofsviertel sowie im Westen durch den Stadtteil Griesheim. Mit einer Einwohnerzahl von mehr als 32.500 Einwohnern (2017: 37.650) ist Gallus der zweitgrößte Stadtteil im Frankfurter Stadtgebiet. Durchkreuzt wird Gallus durch die Mainzer Landstraße. Zudem befinden sich in der Nähe des Stadtgebiets die Anschlüsse an die Autobahnlinien A 5 und A 648.

1.5.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Gallus

Im Stadtteil Gallus ist das Einkaufszentrum Skyline Plaza ansässig. In diesem befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 115 Einzelhandelsbetriebe. Vor allem aufgrund dieser großmaßstäbigen Ansiedlung beläuft sich das gesamte Angebot im Stadtteil auf 262 (2017: 266) Einzelhandelsbetriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von rund 42.800 m² (2017: 48.200 m²) bereitstellen. Es wird eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 1,32 m² erreicht, welche sowohl unter dem bundesdeutschen (1,50 m² pro Einwohner), als auch leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (1,38 m² pro Einwohner) liegt. Die warengruppenübergreifende Zentralität weist Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils von 13 % nach. Besonders überdurchschnittliche Zentralitäten verzeichnen die Warengruppen Gesundheits- und Körperpflegeartikel (2,19), Bekleidung (2,92), Schuhe / Lederwaren (2,45) sowie Uhren / Schmuck (2,43).

Der Angebotsschwerpunkt liegt im Stadtteil Gallus mit rund 20.300 m² (2017: 20.415 m²) Verkaufsfläche in den Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe und hier vor allem auf der Warengruppe Bekleidung (rund 15.000 m²). Dieses Angebot wird zu einem hohen Anteil im Einkaufszentrum Skyline Plaza vorgehalten und auch die großflächigen Anbieter dieser Warengruppe befinden sich ausschließlich dort.

Ein weiterer Angebotsschwerpunkt im Stadtteil liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Beinahe 100 Einzelhändler bieten das Sortiment auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 10.300 m² (2017: 14.800 m²) an. Hierzu gehören auch acht (2017: elf) strukturprägende Lebensmittelmärkte, wovon sechs (2017: sieben) Betriebe eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen und somit die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Neu hinzugekommen sind hier seit der Erhebung 2014 / 2015 die Lebensmittelmärkte Penny, Rewe und Aldi Süd an der Mainzer Landstraße.

Die durchschnittliche Betriebsgröße im Stadtteil liegt bei rund 150 m² (2017: 181 m²) Verkaufsfläche. Die Betriebe befinden sich im Grundversorgungszentrum Gallus, in wohnsiedlungsräumlich integrierten und nicht integrierten Lagen sowie am Ergänzungsstandort Skyline Plaza, welcher ebenfalls als in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage befindlich einzuordnen ist.

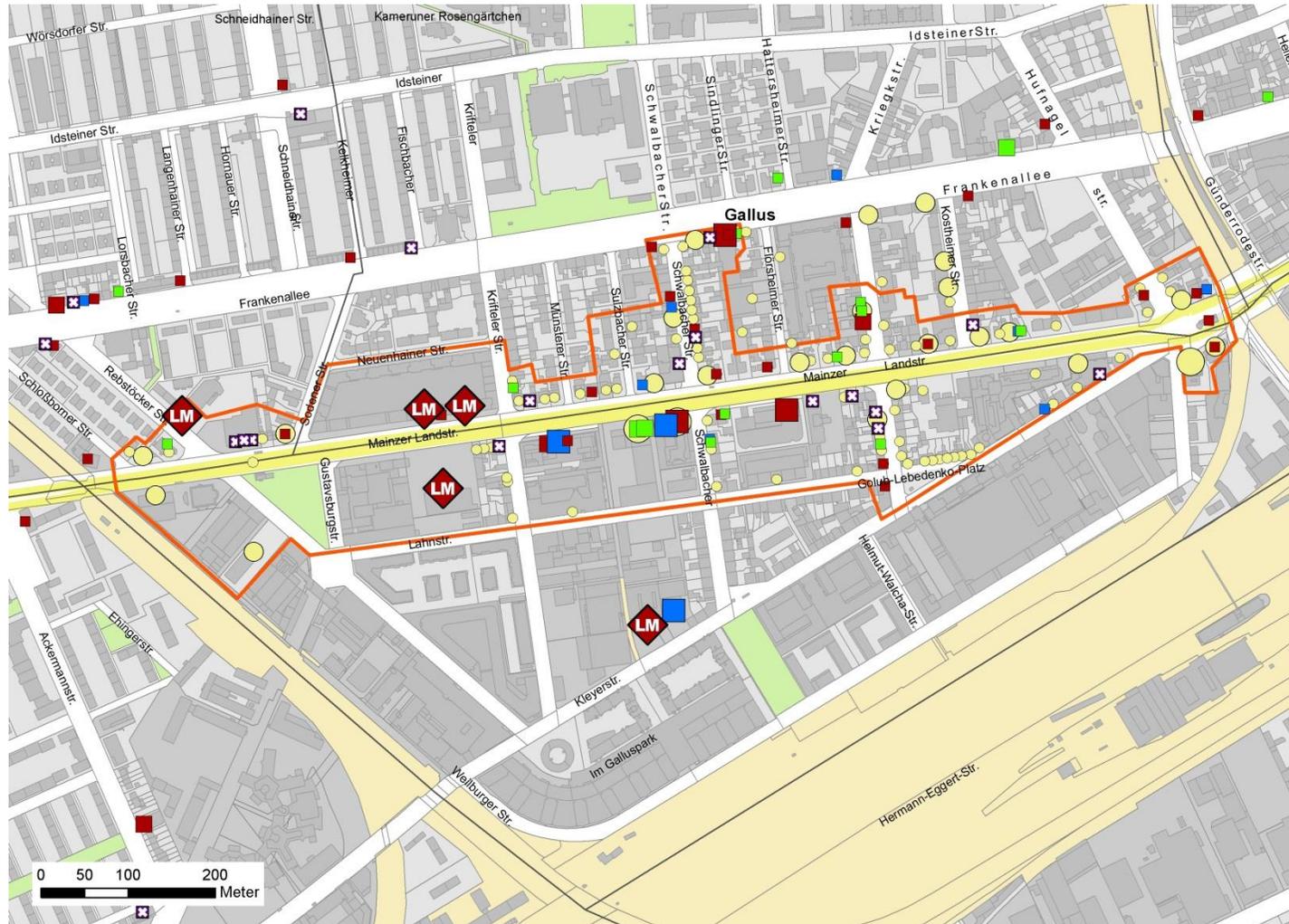
1.5.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Gallus

Im Stadtteil Gallus sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Gallus
- Ergänzungsstandort Skyline Plaza

Grundversorgungszentrum Gallus

Karte 8: Grundversorgungszentrum Gallus



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Gallus

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage ca. 1,5 km westlich der Innenstadt im Stadtteil Gallus
- Ausdehnung des Geschäftsbesatzes auf mehr als 1 km entlang Hauptverkehrsachse Mainzer Landstraße (sowie seitlichen Abzweigungen) zwischen Schloßborner Straße und Galluswarte

Verkehrsanbindung

- Mainzer Landstraße als zentrale Verkehrsachse
- S-Bahnanschluss im Bahnhof Galluswarte im Osten
- Straßenbahnlinien 11 und 21
- Aus nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen fußläufig erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche
- Ausgeprägte Konkurrenz zu Skyline Plaza

Einzelhandelsstruktur

- 48 Einzelhandelsbetriebe mit rund 11.900 m² Verkaufsfläche (2009: 40; 6.950 m²)
- Lebensmittelmärkte als größte Anbieter und Nahversorger
- Durch Neuansiedlung der Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi und Penny (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017) hat sich insbesondere das nahversorgungsrelevante Angebot im Zentrum deutlich erhöht
- Kleinteiliges Angebot überwiegend mit Schwerpunkt auf kurzfristigem Bedarf oder preisorientierten Angeboten bzw. Kfz-Zubehör

Räumlich-funktionale Einordnung

- Trotz des quantitativ umfangreichen Angebotes keine wirkliche „Laufwege“ vorhanden
- Bahntrassen und Verkehrsfrequenz mit Barrierewirkung
- Hohe Verkehrsbelastung und eingeschränkte gestalterische Qualität schränken Aufenthaltsqualität stark ein

Entwicklungsperspektiven

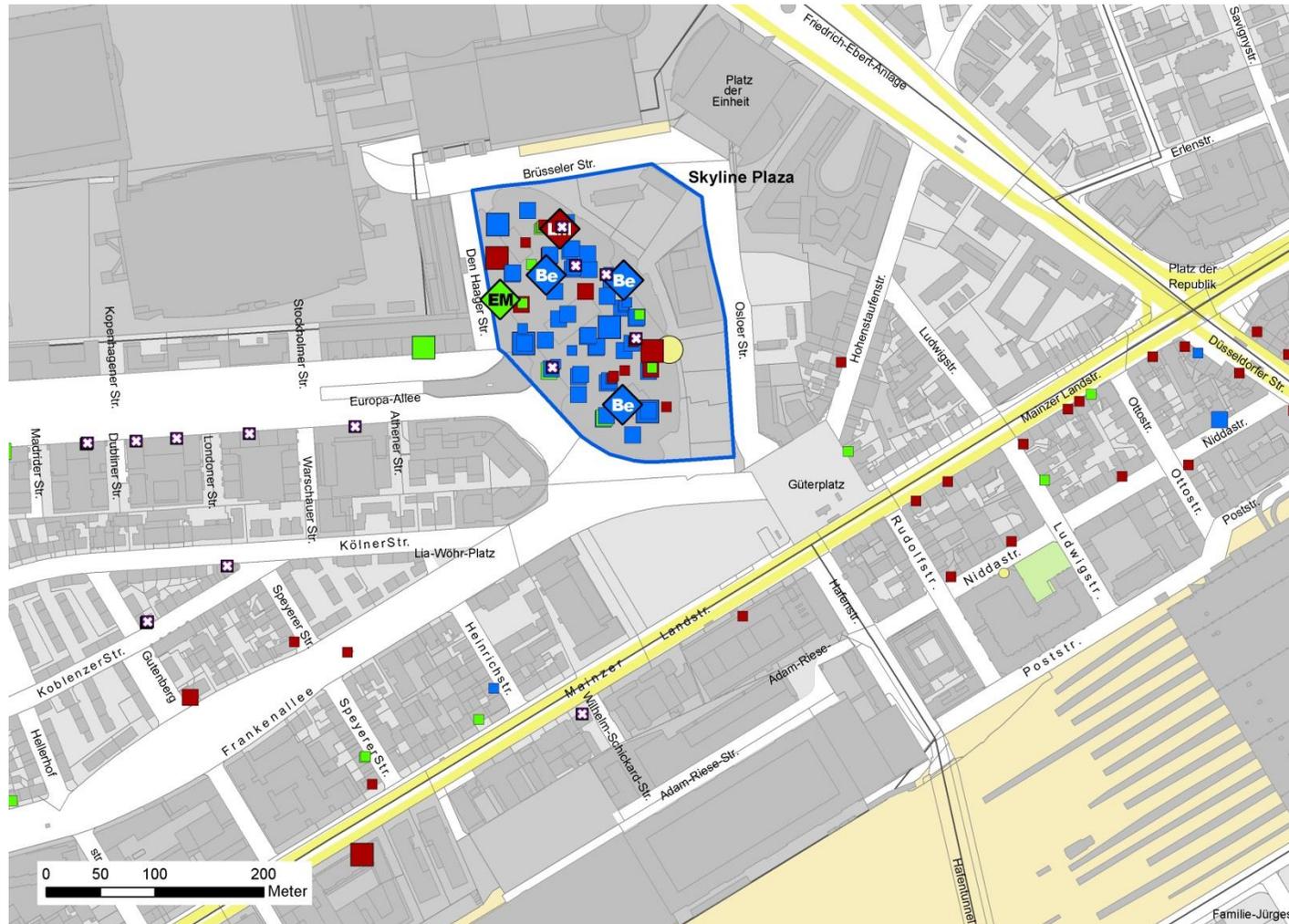
- Absatzwirtschaftliche Potenziale durch Entwicklung des Skyline Plaza sehr beschränkt
- Nachverdichtungen vereinzelt möglich
- Verkehrsbelastung problematisch

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Vereinzelt Nachverdichtungen zur Sicherung der Grundversorgungsfunktion möglich; durch die Neuansiedlung der Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny sowie des Verbrauchermarktes Rewe an der Mainzer Landstraße wurde seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2014 / 2015 ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Grundversorgungsfunktion geleistet
- Anbindung der Lebensmittelmärkte an übrige Geschäftslagen (Synergien) wenn möglich verbessern

Ergänzungsstandort Skyline Plaza

Karte 9: Ergänzungsstandort Skyline Plaza



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Skyline Plaza

Zentrenkategorie

- Typ A: Gesamtstädtisch und regional bedeutsames Einkaufszentrum

Lage und Verkehrsanbindung

- Westlich der Innenstadt im Osten des Stadtteils Gallus gelegen
- Mainzer Landstraße (K 803) und B 44 in direkter Nähe
- Mehrere Zentren in unmittelbarer Nachbarschaft (Bahnhofsviertel, Gallus, Leipziger Straße, Innenstadt)

Einzelhandelsstruktur

- 115 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 24.900 m²
- Fünf großflächige Magnetbetriebe: Peek & Cloppenburg, Saturn, Zara, H&M, Rewe City
- Angebotsschwerpunkte: Bekleidung, Elektronik / Multimedia, Schuhe / Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege
- Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Einkaufszentrum mit gesamtstädtischer und regional bedeutsamer Ausstrahlungskraft

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung, evtl. zentrenverträglicher Ausbau, in der Funktion als Einkaufszentrum zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion Frankfurts
- Keine weitere Ausweitung von zentrenrelevanten Angeboten im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes
- Nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen denkbar

1.5.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Gallus

Im Stadtteil Gallus beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 15.700 m² (2017: 20.900 m²) Verkaufsfläche. Den Großteil (rund 10.300 m² (2017: 14.800 m²)) hiervon vereinnahmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel entfallen rund 3.300 m² (2017: 3.700 m²). Bei einem Zentralitätswert von 1,02 aller Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs lassen sich leichte Kaufkraftzuflüsse von 2 % nachweisen. Das im Stadtteil vorhandene Angebot ist also in etwa bedarfsdeckend. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt dieser Wert jedoch nur bei 0,82, es sind also Kaufkraftabflüsse nachweisbar. Dies unterstreicht auch die Verkaufsflächenausstattung von 0,32 m² pro Einwohner in dieser Warengruppe. Der Wert liegt leicht unter dem Frankfurter (0,33 m²) und dem deutschen Durchschnitt (0,35 – 0,40 m²).

Durch die Neuansiedlungen der Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny sowie des Verbrauchermarktes Rewe an der Mainzer Landstraße im Grundversorgungszentrum Gallus kann – seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2014 /2015 – eine Verbesserung im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Angebote sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht für den Stadtteil Gallus konstatiert werden.

Deutlich höher fällt die Zentralität der Warengruppe Gesundheits- und Drogeriewaren aus. Der Wert liegt bei 2,19; es ist also ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtteils nachweisbar. Dies ist auf die hohe Ausstattung im Bereich dieser Warengruppe zurückzuführen: Vier Drogeriemärkte, sieben Apotheken sowie neun Parfümerien und Kosmetikanbieter bieten die Sortimente dieser Warengruppe an.

Tabelle 5: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gallus

Einwohnerzahl	32.500
Kaufkraft	204,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	105,0 Mio.€
nur Nahrungs- und Genussmittel	81,2 Mio.€
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	13,1 Mio.€
Einzelhandelsbetriebe	262
davon Nahrungs- und Genussmittel	95
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	20
Gesamtverkaufsfläche	42.850 m²
davon kurzfristiger Bedarf	15.700 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	10.300 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3.300 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,32 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,32 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,10 m ²
Umsatz	231,9 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	106,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	66,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	28,6 Mio. €
Zentralität	1,13
nur kurzfristiger Bedarf	1,02
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,82
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,19

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

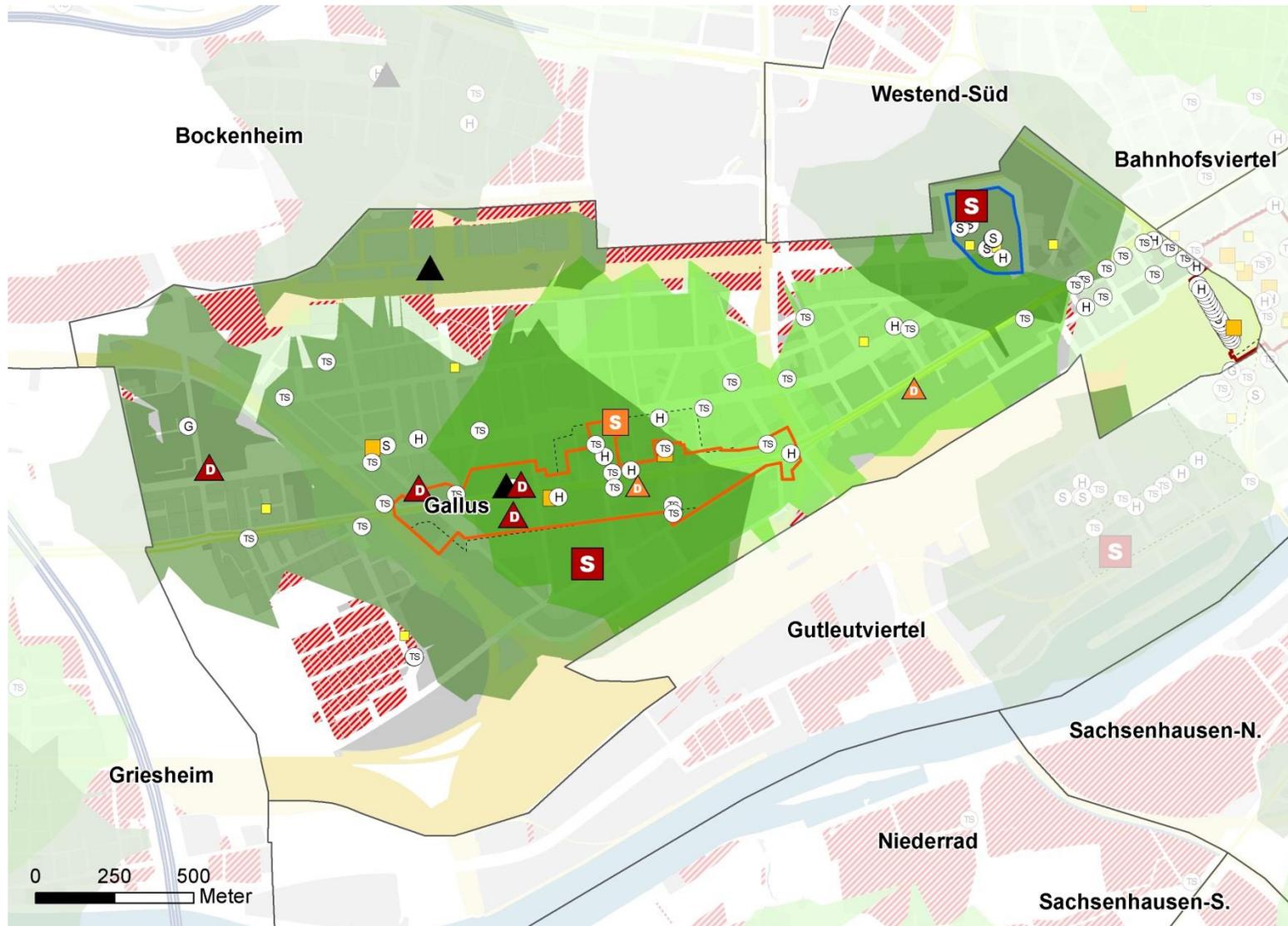
Im Stadtteil Gallus sind acht (2017: elf) strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Gallus (drei (2017: sechs) Anbieter) und dem Ergänzungsstandort Skyline Plaza (ein Anbieter) befinden sich diese u. a. an den folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Europa-Allee, Rewe-Verbrauchermarkt
- Kleyer Straße, Intermarkt-Supermarkt
- Frankenallee, „Merhaba Supermarkt“ (Lebensmittelmarkt)
- Ackermannstraße, „Eylen Supermarkt“ (Lebensmittelladen, < 200 m² Verkaufsfläche)

Weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte an der Mainzer Landstraße (Penny-Lebensmitteldiscounter) sowie an der Schmidtstraße (Aldi-Lebensmitteldiscounter) befinden sich in einer wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lage. Das Grundversorgungszentrum Gallus mit Lebensmittelmärkten entlang der Mainzer Landstraße bildet den wichtigsten Angebotsstandort des Stadtteils. Im Umfeld des Ergänzungsstandorts Skyline Plaza im Osten des Stadtteils sind Angebotsausweitungen geplant. Zudem befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Bahnhofsviertel in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das strukturprägende Lebensmittelangebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter.

Die wohnungsnahе Grundversorgung stellt sich gut dar. Außer an den Siedlungsrandbereichen sind keine unterversorgten Gebiete zu ermitteln. Lediglich das südwestliche Gebiet außerhalb der 600 m-Isodistanzen ist hierbei mit 1.700 Einwohnern von nennenswerter Größe. Ansonsten überschneiden sich die 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe zum Teil sogar. Der Zentralitätswert der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 0,82 und zeigt somit an, dass leichte quantitative Entwicklungsspielräume bezüglich der Grundversorgung im Stadtteil vorhanden sind.

Karte 10: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Gallus



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

2 Ortsbezirk Innenstadt II

Nördlich an den Ortsbezirk Innenstadt I angrenzend befindet sich der Ortsbezirk Innenstadt II. Dort leben rund 62.000 Einwohner (2017: 64.400). Der Ortsbezirk umfasst die Stadtteile Bockenheim, Westend-Nord und Westend-Süd. Der Stadtteil Bockenheim ist zum Teil im Ortsbezirk Mitte-West gelegen.

Karte 11: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Innenstadt II



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

2.1 Stadtteil Westend-Süd

Nordwestlich an die Innenstadt angrenzend liegt der Stadtteil Westend-Süd, der zum Ortsbezirk Frankfurt-Innenstadt II gehört. Der Stadtteil grenzt neben der Innenstadt an die Stadtteile Westend-Nord und Nordend-West im Norden, Bockenheim im Westen und Gallus sowie Bahnhofsviertel im Süden. Insgesamt leben in diesem Stadtteil ca. 17.750 Einwohner (2017: 18.350).

2.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Westend-Süd

Zum Erhebungszeitpunkt hielten im Stadtteil Westend-Süd 73 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.100 m² vor. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner be-

trägt somit 0,29 m². Dies ist stark unterdurchschnittlich, da der Wert sowohl unterhalb des bundesdeutschen (1,50 m² pro Einwohner) als auch unter dem Frankfurter Durchschnittswert (1,38 m² pro Einwohner) liegt. Die warengruppenübergreifende Zentralität ist mit 0,24 nicht annähernd bedarfsdeckend. Es können hohe Kaufkraftabflüsse (76 %) nachgewiesen werden.

Der Angebotsschwerpunkt in Westend-Süd liegt mit rund 2.800 m² bzw. 54 % in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Auch die größten Betriebe sind dieser Bedarfsstufe zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um zwei Märkte des Lebensmittelvollsortimenters Rewe und den Biolebensmittelmarkt Alnatura. Alle drei Märkte weisen geringe Gesamtverkaufsflächen zwischen rund 400 und 500 m² auf. Im Stadtteil ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt. Dabei handelt es sich um den Betrieb Manufactum an der Bockenheimer Anlage.

Das durch geringe Betriebsgrößen geprägte Einzelhandelsangebot im Stadtteil Westend-Süd befindet sich durchweg in städtebaulich integrierten Lagen bzw. im zentralen Versorgungsbereich Grüneburgweg.

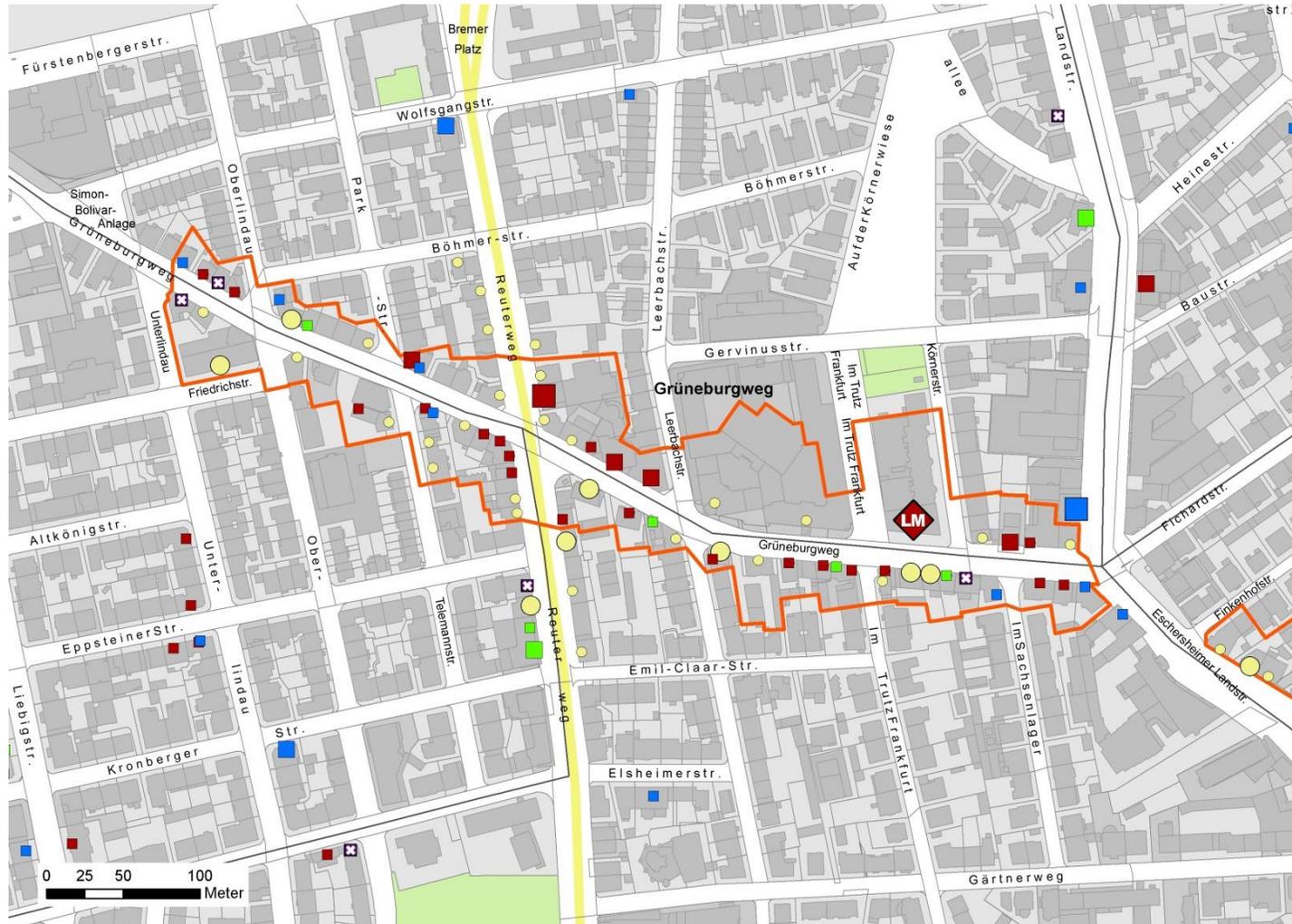
2.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Westend-Süd

Im Stadtteil Westend-Süd ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Grüneburgweg

Grundversorgungszentrum Grüneburgweg

Karte 12: Grundversorgungszentrum Grüneburgweg



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Grüneburgweg

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Zentrale Lage in den dichten Siedlungsbereichen nördlich der Innenstadt (Nordend, Westend)
- Weitläufige, bandartige Ausdehnung entlang des Grüneburgwegs um Kreuzung Reuterweg zwischen Unterlindau im Westen und Eschersheimer Landstraße im Osten (rund 700 m)

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit vor allem über Reuterweg, Eschersheimer Landstraße und Grüneburgweg
- ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestelle Grüneburgweg im Osten und Buslinien am Reuterweg
- Aus umliegenden dichten Siedlungsbereichen zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche (Nordend-West und Westend)
- Ausgeprägte Konkurrenzangebote in der Innenstadt und Skyline-Plaza
- Wettbewerb vor allem zum benachbarten Grundversorgungszentrum Oeder Weg

Einzelhandelsstruktur

- 35 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.300 m² Verkaufsfläche (2009: 45 Betriebe; rund 3.800 m² Verkaufsfläche)
- Supermarkt Rewe, Lebensmitteldiscounter Penny und Drogeriemarkt dm als Magnetbetriebe
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzende Fachangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Weitläufiges Zentrum mit sehr aufgelockertem Geschäftsbesatz
- Schwacher Einzelhandelsbesatz vor allem im Abschnitt westlich des Reuterwegs
- Ergänzende Dienstleistungsangebote vorhanden

Entwicklungsperspektiven

- Nachverdichtung im Bestand sinnvoll und möglich
- Ausgeprägter Wettbewerb zu umliegenden Angebotsstandorten schränkt absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven ein
- Hohe Bevölkerungsdichte im Umfeld

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie Angebotsergänzungen und Nachverdichtungen im Bestand zur Grundversorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet (umliegende Siedlungsbereiche Westend und Nordend-West)
- Räumliche Konzentration

2.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Westend-Süd

Im Stadtteil Westend-Süd besteht ein nahversorgungsrelevantes Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe mit einer Verkaufsfläche von rund 2.800 m². Rund 2.000 m² Verkaufsfläche hiervon entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und weitere 500 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Warengruppenübergreifend ist ein hoher Kaufkraftabfluss von 76 % zu verzeichnen. Auch für die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe wird ein Kaufkraftabfluss von rund 70 % ermittelt. Dieser Wert wird ebenfalls für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verzeichnet. Dementsprechend gering fällt auch die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus. Mit 0,11 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt der Wert deutlich unter dem gesamtstädtischen (0,33 m² pro Einwohner) als auch unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner).

Anders dagegen stellt sich die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel dar. Mit einer Zentralität von 0,76 sind geringere Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtteils nachweisbar. Es ist kein Drogeriefachmarkt im Stadtteil vorhanden, jedoch werden pharmazeutische Artikel als Hauptsortiment von sieben Apotheken angeboten und Drogeriewaren als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten.

Tabelle 6: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Westend-Süd

Einwohnerzahl	17.750
Kaufkraft	111,5 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	57,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	44,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,1 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	73
davon Nahrungs- und Genussmittel	33
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7
Gesamtverkaufsfläche	5.150 m²
davon kurzfristiger Bedarf	2.800 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.000 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	500 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,29 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,11 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Umsatz	27,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	18,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	11,9 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,4 Mio. €
Zentralität	0,24
nur kurzfristiger Bedarf	0,32
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,27
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,76

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

In Westend-Süd sind drei strukturprägende Lebensmittelmärkte in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen angesiedelt, welche jedoch nur geringe Gesamtverkaufsflächen zwischen rund 400 und 500 m² aufweisen. Hierbei handelt es sich um drei (solitäre) Nahversorgungsstandorte:

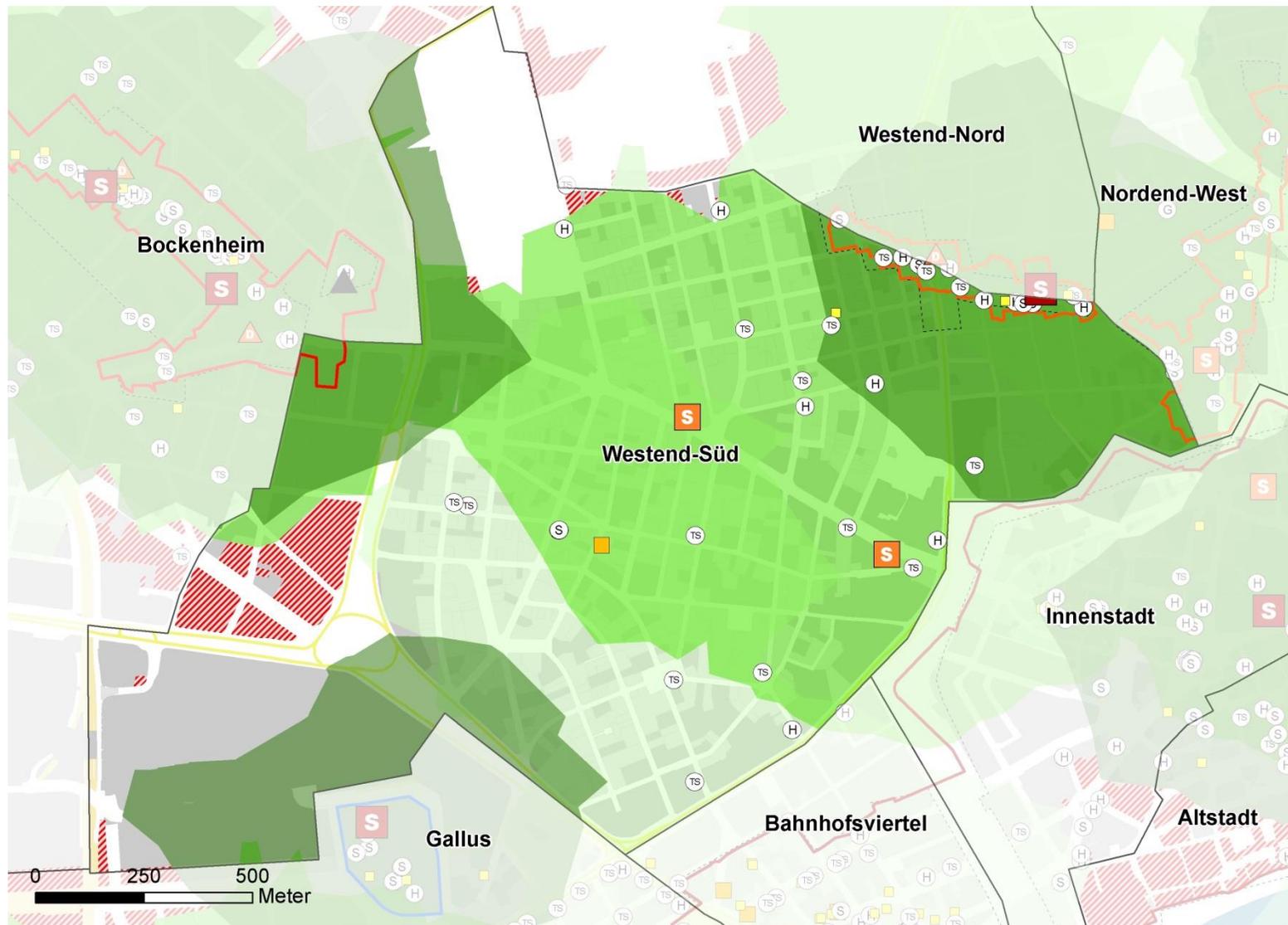
- Bockenheimer Landstraße, Rewe-Supermarkt
- Bockenheimer Landstraße, Alnatura-Markt
- Arndtstraße, Rewe-Lebensmittelmarkt

Weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte sind am wichtigsten (Nah-)Versorgungsstandort des Stadtteils, dem Grundversorgungszentrum Grüneburgweg ansässig und übernehmen eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Westend-Süd, liegen jedoch de facto im Stadtteil Westend-Nord. Ergänzt wird dieses Angebot durch kleinteilige Betriebe, welche im gesamten Stadtteil angesiedelt sind. Zudem wird die Nahversorgungssituation im Stadtteil Westend-Süd durch die räumliche Nähe zum Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße, zum Grundversorgungszentrum Oeder Weg sowie zur Innenstadt und zum Bahnhofsviertel geprägt.

Von den Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelanbieter (fußläufiger Radius von 600 m) werden große Bereiche des Stadtteils abgedeckt (siehe Karte 13). Die beiden größten Märkte befinden sich zentral gelegen im Stadtteil an der Bockenheimer Landstraße. Kleinere Betriebe übernehmen ebenfalls Grundversorgungsaufgaben. Räumliche Versorgungslücken sind nur marginal in den Randbereichen zu finden sowie im südwestlichen Bereich, welcher jedoch hauptsächlich durch die Messe und Bürogebäude geprägt ist.

Aus quantitativer Sicht bestehen in Westend-Süd Erweiterungspotenziale, da die Verkaufsfächenausstattungen der Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe gering ausfallen. Dies untermauert auch ein Zentralitätswert dieser Warengruppen von 0,32. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt dieser Wert ebenfalls nur bei 0,27. Dies ist vor allem auf die Kleinflächigkeit der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Stadtteil zurückzuführen. Mehrere großflächige Lebensmittelmärkte befinden sich an den Stadtteil Westend-Süd angrenzend in den benachbarten Stadtteilen bzw. innerhalb der nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche. Mit Blick auf eine möglichst flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung sind die bestehenden Lebensmittelmärkte in Westend-Süd möglichst zu sichern und ggf. auszubauen. So kann auch weiterhin eine fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte von maximal 600 Metern im Stadtteil ermöglicht werden.

Karte 13: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Westend-Süd



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

2.2 Stadtteil Westend-Nord

Zum Ortsbezirk Frankfurt-Innenstadt II wird ebenfalls der Stadtteil Westend-Nord gezählt. Umgeben ist der Stadtteil von den Stadtteilen Dornbusch im Norden, Nordend-West im Osten, Westend-Süd im Süden sowie Bockenheim im Westen. Im Stadtteil leben rund 9.350 Einwohner (2017: 9.850). Im westlichen Bereich des Stadtteils beginnt die A 66.

2.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Westend-Nord

Im Stadtteil Westend-Nord halten 39 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 9.500 m² vor. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ist mit 1,02 m² unterdurchschnittlich, da der bundesdeutsche Durchschnitt 1,50 m² pro Einwohner beträgt und auch der Frankfurter Durchschnittswert mit 1,38 m² pro Einwohner höher liegt. Die Zentralität über alle Warengruppen hinweg liegt bei 0,88. Dieser Wert sagt also aus, dass rund 12 % der Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtteils Westend-Nord abfließen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt deutlich mit rund 75 % des gesamten Angebotes in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Hiervon dominiert die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 5.900 m² Verkaufsfläche bzw. einem Angebotsanteil von rund 60 %. Mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe (drei Betriebe) und dem Lebensmittel-discounter Penny (zwei Betriebe) sind die größten Betriebe in Westend-Nord dieser Bedarfsstufe zuzuordnen. Zwei Rewe-Märkte überschreiten die Grenze zur Großflächigkeit. Neben den fünf erwähnten Lebensmittelmärkten befindet sich noch ein weiterer Betrieb, der eine Verkaufsfläche von mehr als 400 m² hat, in Westend-Nord. Hierbei handelt es sich um das Klavierhaus Bechstein.

Das kleinteilig strukturierte Einzelhandelsangebot (durchschnittliche Verkaufsfläche rund 200 m² pro Betrieb) ist sowohl in städtebaulich integrierten Lagen als auch im zentralen Versorgungsbereich Grüneburgweg vorhanden, der sich auf mehrere Stadtteile aufteilt.

2.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Westend-Nord

Im Stadtteil Westend-Nord sind – neben dem Grundversorgungszentrum Grüneburgweg – keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden. Der zentrale Versorgungsbereich Grüneburgweg wurde bereits in Kapitel 2.1.2 vorgestellt.

2.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Westend-Nord

Im Stadtteil Westend-Nord beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 7.300 m² Verkaufsfläche, von denen knapp 5.900 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Weitere rund 700 m² werden im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten. Die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe verzeichnen insgesamt hohe Kaufkraftzuflüsse von über 40 %. Dieser Wert wird auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erreicht. Ebenfalls spiegelt sich dies auch bei den Werten der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner wider: Eine Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von 0,63 m² in der Warengruppe Nahrungs- und

Genussmittel liegt sowohl über dem bundesdeutschen (0,35 – 0,40 m² je Einwohner) als auch über dem Frankfurter Durchschnitt (0,33 m² je Einwohner).

Tabelle 7: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Westend-Nord

Einwohnerzahl	9.350
Kaufkraft	58,7 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	30,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	23,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,8 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	39
davon Nahrungs- und Genussmittel	14
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3
Gesamtverkaufsfläche	9.550 m²
davon kurzfristiger Bedarf	7.250 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	5.900 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	650 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,02 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,63 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,07 m ²
Umsatz	51,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	43,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	34,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,7 Mio. €
Zentralität	0,88
nur kurzfristiger Bedarf	1,43
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,47
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,51

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

Leicht übertroffen werden diese Werte noch von der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Für diese Warengruppe liegt die Zentralität bei 1,51. Es finden somit Kaufkraftzuflüsse von etwas über 50 % statt. Dies ist in erster Linie auf den im Grundversorgungszentrum Grüneburgweg ansässigen Drogeriemarkt zurückzuführen, der mit einer Gesamtverkaufsfläche von annähernd 300 m² den weitaus größten Anteil der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren) vorhält. Daneben werden im Stadtteil pharmazeutische Artikel als Hauptsortiment in zwei Apotheken sowie Drogeriewaren als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten in Westend-Nord angeboten.

Im Stadtteil Westend-Nord sind fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig. Drei Märkte sind in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt. Hierbei handelt es sich um die (solitären) Nahversorgungsstandorte:

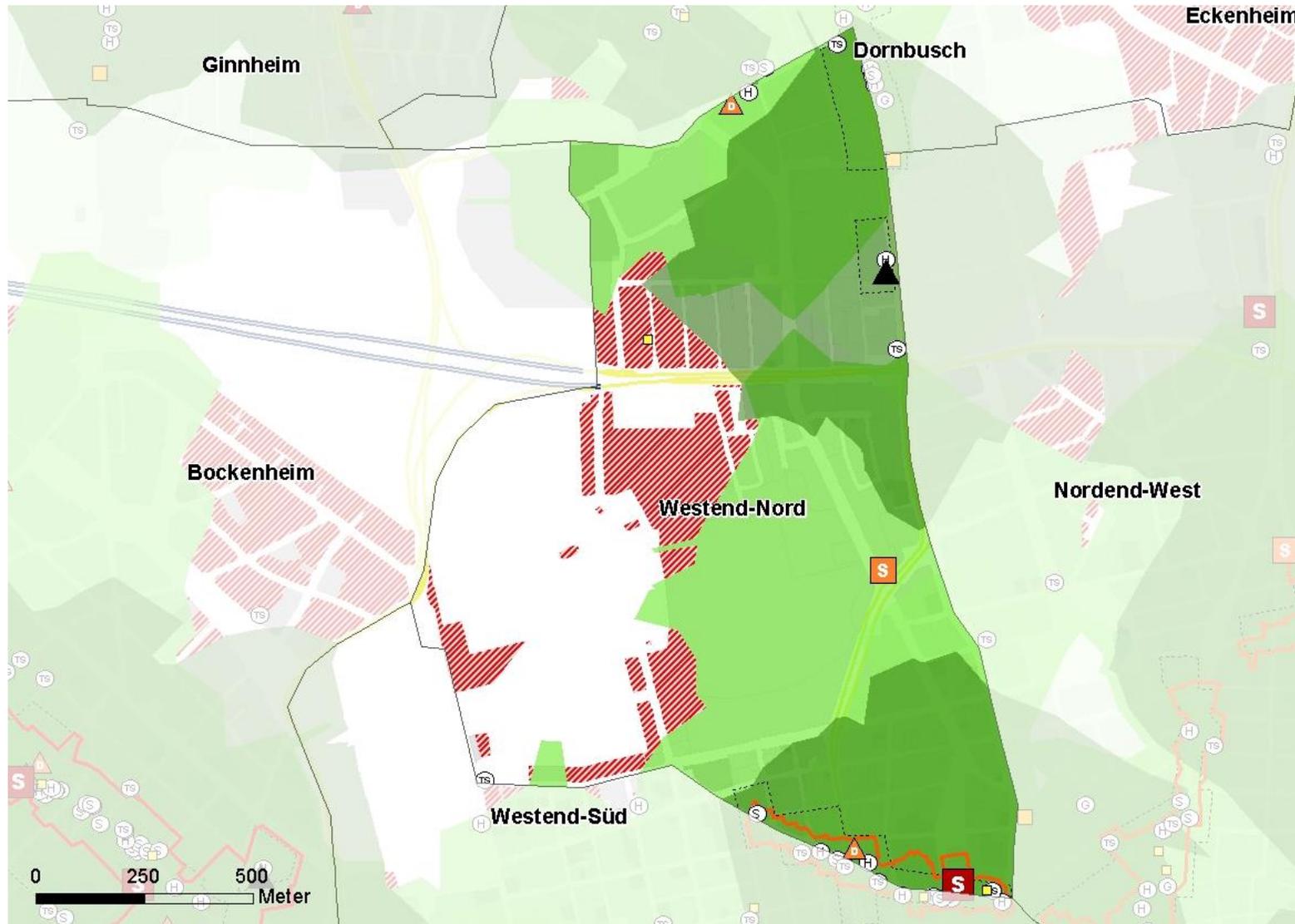
- Hansaallee, Rewe-Supermarkt
- Eschersheimer Landstraße, Rewe-Verbrauchermarkt

- Am Dornbusch, Penny-Lebensmitteldiscounter

Zwei weitere Märkte, ein Rewe-Supermarkt und ein Penny-Lebensmitteldiscounter, befinden sich im Grundversorgungszentrum Grüneburgweg. Dieses Zentrum ist der wichtigste Angebotsstandort innerhalb des Stadtteils und befindet sich zum Teil auch im Stadtteil Westend-Süd, für den das Zentrum auch eine Versorgungsfunktion übernimmt. Ferner wird der Stadtteil durch zahlreiche kleinteilige Nahversorgungsangebote geprägt.

Karte 14 zeigt die wohnungsnah Grundversorgung in Westend-Nord. Die 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte zeigen, dass in großen Teilen des Stadtteils eine fußläufige Erreichbarkeit eines solchen Marktes gegeben ist. Im westlichen Bereich, rund um den Grüneburgpark, sind räumliche Versorgungslücken festzustellen. Die hier außerhalb der 600 m-Isodistanzen lebende Bevölkerung beläuft sich auf etwa 1.000 Einwohner. Dieser Bereich umfasst jedoch zum Großteil das Universitätsgelände und Siedlungsrandbereiche. In quantitativer Hinsicht besteht eine gute Ausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zentralitätswert 1,47). Die bestehenden Lebensmittelmärkte verteilen sich insgesamt ausgeglichen im Siedlungsgebiet und sind von weiten Teilen der Bevölkerung im Stadtteil Westend-Nord fußläufig gut zu erreichen. Um dies weiterhin zu gewährleisten, sind die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Westend-Nord möglichst zu sichern und ggf. auszubauen.

Karte 14: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Westend-Nord



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

2.3 Stadtteil Bockenheim

Bockenheim ist mit seinen rund 37.400 Einwohnern (2017: 39.200) der einwohnerstärkste Stadtteil der Stadt Frankfurt am Main. Bockenheim gehört zum Ortsbezirk Innenstadt II, in dem er den westlichsten Stadtteil darstellt – mit Ausnahme des Industriebetriebs, dieser Stadtbezirk gehört zum Ortsbezirk Mitte-West. Im Osten ist der Stadtteil von den ebenfalls im Ortsbezirk Innenstadt II liegenden Stadtteilen Westend-Süd und Westend-Nord umgeben. Im Süden und Westen grenzen die Stadtteile Griesheim, Gallus, Hausen und Rödelheim an. Im Norden schließen der Stadtteil Ginnheim und Dornbusch an Bockenheim an. An der nordwestlichen Grenze verläuft die A 66, an der westlichen Grenze die A 5. Zudem besteht ein direkter Anschluss an die A 648, so dass Bockenheim über sehr gute überregionale Verkehrsanbindungen verfügt.

2.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Bockenheim

In Bockenheim halten 192 (2017: 193) Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 25.900 m² (2017: 27.400 m²) bereit. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt bei 0,59 m² pro Einwohner. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Frankfurter Durchschnitt von 1,38 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und auch unter dem deutschen Durchschnitt von 1,50 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Ebenfalls weist der warengruppenübergreifende Zentralitätswert von 0,59 hohe Kaufkraftabflüsse von 41 % an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils aus.

55 % (rund 14.300 m² (2017: 15.800 m²) Verkaufsfläche) der Gesamtverkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe vorgehalten. Vier der acht (2017: Fünf der neun) großflächigen Betriebe im Stadtteil sind dieser Warengruppe zuzuordnen. Seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2014 / 2015 ist der tegut an der Leonardo-da-Vinci-Straße zu den bestehenden vier neu hinzugekommen. Weitere großflächige Anbieter sind das Zalando Outlet, das Warenhaus Woolworth, der Farbenhändler Jenisch sowie der Getränkemarkt ixi.

Das Einzelhandelsangebot ist neben zentralen Versorgungsbereichen und wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen auch in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen angesiedelt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei rund 135 m².

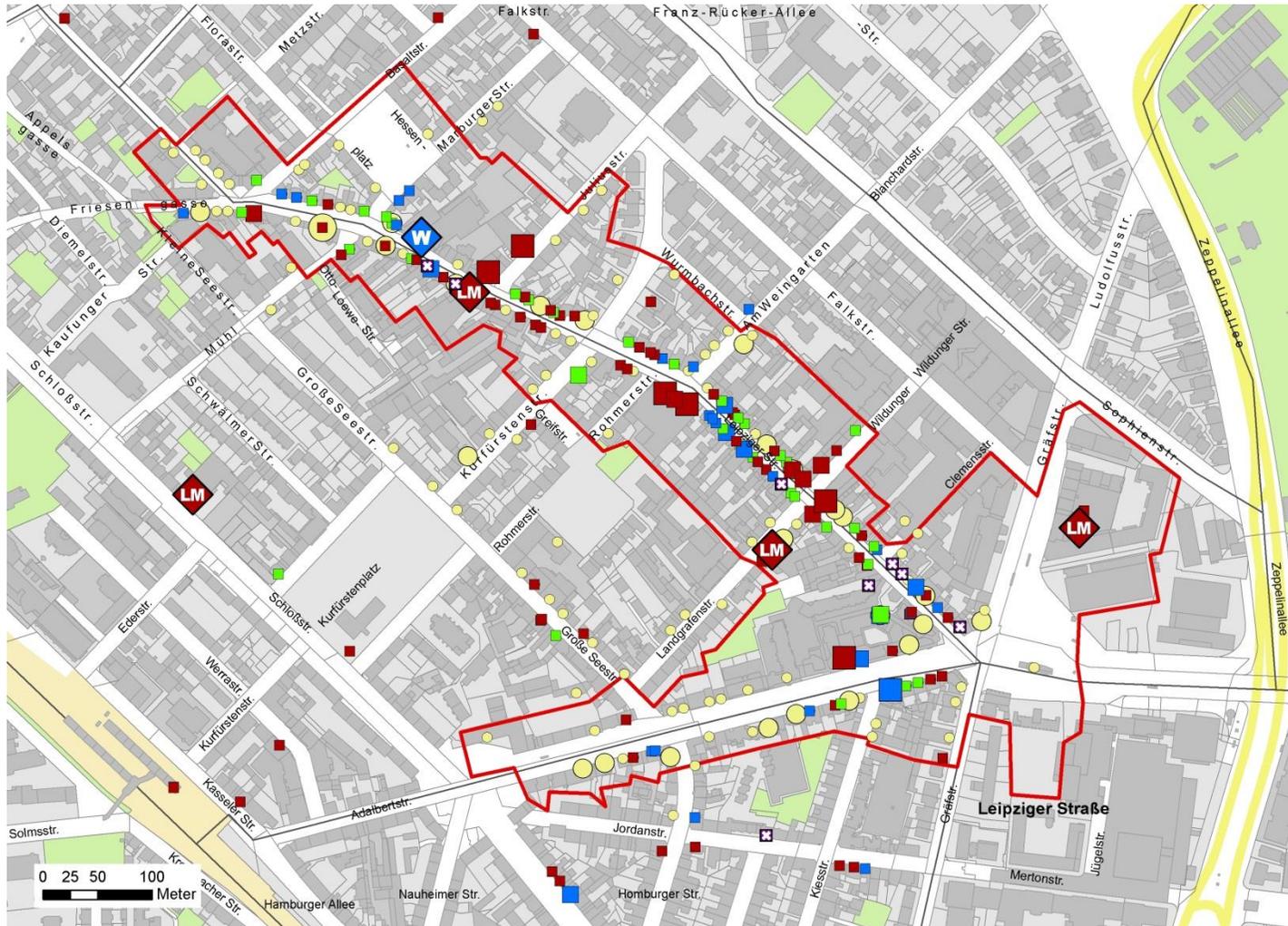
2.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bockenheim

Im Stadtteil Bockenheim ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Ortsbezirkzentrum Leipziger Straße

Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße

Karte 15: Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße

Zentrenkategorie

- Ortsbezirkszentrum (B-Zentrum)

Lage

- Zentrale Lage rund 1,5 km nordwestlich der Frankfurter Innenstadt im Stadtteil Bockenheim
- Kernachse Leipziger Straße zwischen Carlo-Schmid-Platz / Bockenheimer Warte im Osten und Einmündung Gremppstraße im Osten (Länge rund 800 – 1.000 m)

Verkehrsanbindung

- Großräumig erreichbar über A 66 / A 648; B 8 / B 44, Schloßstraße, Adalbertstraße etc.
- ÖPNV-Anbindung über U4, U6 und U7
- Straßenbahnlinie 16, mehrere Buslinien im Umfeld
- Gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad aus umliegenden Siedlungsgebieten

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Mittelzentrales Einzugsgebiet mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion vor allem für den dichten Kernstadtbereich nordwestlich der Innenstadt (vor allem Bockenheim, Westend, Hausen)
- Ausgeprägter Wettbewerb zu Frankfurter Innenstadt, Nordwestzentrum und Skyline Plaza

Einzelhandelsstruktur

- 124 Einzelhandelsbetriebe mit rund 17.850 m² Verkaufsfläche (2009: 152; 16.950 m²)
- Lebensmittelmärkte, Zalando-Outlet und Woolworth als Magnetbetriebe
- Sonst v. a. kleinteilig gut strukturiertes Nahversorgungsangebot und attraktive Nutzungsmischung

Räumlich-funktionale Einordnung

- Hauptlage Leipziger Straße zwischen Hessenplatz und Bockenheimer Warte
- Starker südlicher Pol mit Rewe, Wochenmarkt, Bockenheimer Depot etc.
- Gut integrierte Neuentwicklungen um Clemensstraße, abzweigende und parallele Nebenlagen nahezu ohne Einzelhandelbedeutung

Entwicklungsperspektiven

- Verdichtete Bebauungsstrukturen, Entwicklungspotenziale durch Zusammenlegung und Umnutzungen von Flächen im Kontext der Leipziger Straße als Kern- und Orientierungsachse
- Kein dringender Handlungsbedarf erkennbar

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Zentral gelegenes und integriertes Zentrum mit hoher Versorgungsbedeutung
- V. a. ist die Sicherung der bestehenden Strukturen anzustreben
- Die moderate Weiterentwicklung im räumlichen Kontext zum Kernbereich Leipziger Straße ist möglich
- Reaktivierung von Leerständen (ggf. Zusammenlegung von kleinen Ladenlokalen) und punktuelle Weiterentwicklungen im räumlichen Kontext des Kernbereichs (keine Ausdehnung)

2.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bockenheim

Im Stadtteil Bockenheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 14.300 m² (2017: 15.800 m²) Verkaufsfläche, von denen knapp 10.900 m² (2017: 12.300 m²) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Weitere 2.100 m² (2017: 2.200 m²) werden im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten. Die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe verzeichnen insgesamt Kaufkraftabflüsse von 23 %. Ein ähnlicher Wert (29 %) wird auch für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel festgestellt. Dies spiegelt sich auch bei den Werten der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner wider: Eine Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von 0,29 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt sowohl unter dem bundesdeutschen (0,35 – 0,40 m²) als auch unter dem Frankfurter Durchschnitt (0,33 m²).

Übertroffen werden diese Werte von der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Für diese Warengruppe liegt die Zentralität bei 1,32, es finden somit Kaufkraftzuflüsse von etwas über 30 % statt. Dies ist in erster Linie auf die im Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße ansässigen dm-Drogeriemärkte zurückzuführen, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 1.000 m² den weitaus größten Anteil der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Sortiment Drogeriewaren) vorhalten. Daneben werden im Stadtteil pharmazeutische Artikel als Hauptsortiment in neun Apotheken sowie Drogeriewaren als Hauptsortiment von einer Parfümerie und einer Drogerie sowie als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten.

Tabelle 8: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bockenheim

Einwohnerzahl	37.400
Kaufkraft	219,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	112,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	87,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	14,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	192
davon Nahrungs- und Genussmittel	83
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	13
Gesamtverkaufsfläche	25.850 m²
davon kurzfristiger Bedarf	14.250 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	10.950 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.100 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,69 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,29 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,06 m ²
Umsatz	139,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	92,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	66,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	19,8 Mio. €
Zentralität	0,59
nur kurzfristiger Bedarf	0,77
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,71
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,32

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

In Bockenheim sind mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter angesiedelt. Diese befinden sich im Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße bzw. an den folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

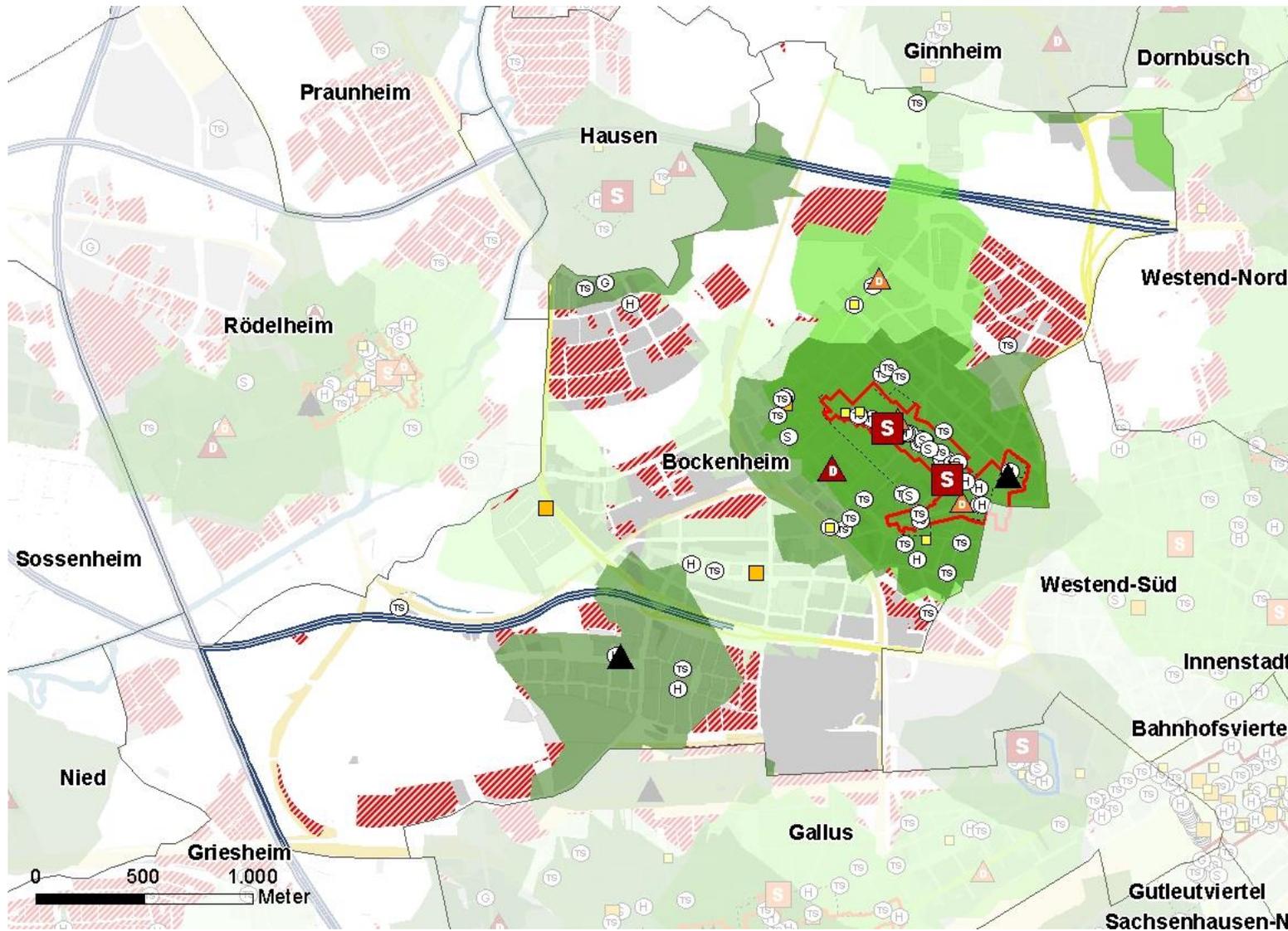
- Schloßstraße, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Ginnheimer Landstraße, Penny-Lebensmitteldiscounter
- Voltastraße, tegut-Lebensmittelladen
- Kohlrauschweg, „Rödelheimer Supermarkt und Kiosk“ (Lebensmittelmarkt, < 200 m² Verkaufsfläche)
- Leonardo-da-Vinci-Allee, tegut-Verbrauchermarkt (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017)

Ergänzt wird das strukturprägende Lebensmittelangebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter. Das Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße mit seinem umfangreichen Nahversorgungsangebot stellt den wichtigsten (Nah-)Versorgungsstandort im Stadtteil dar. Aus den Randbereichen des Stadtteils sind zum Teil die Angebotsstandorte in den benachbarten Stadtteilen (z. B. in Gallus,

Rödelheim und Hausen) besser zu erreichen als der zentrale Versorgungsbereich Leipziger Straße.

Bezogen auf die wohnungsnahе Grundversorgung bestehen zum Teil räumliche Versorgungslücken (siehe Karte 16). Diese finden sich sowohl in Siedlungsrandbereichen, als auch in überwiegend gewerblich geprägten Gebieten. Das größte als Wohnort dienende Gebiet außerhalb der 600 m-Isodistanzen besteht aus den westlichen Siedlungsbereichen, in denen etwa 1.500 Einwohner leben. Ein weiteres großräumliches Angebotsdefizit südlich der Theodor-Heuss-Allee („Kuhwalsiedlung“) konnte durch die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes beseitigt werden. Für den südlichen Bereich des Stadtteils ist die Ansiedlungsmöglichkeit eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes zu prüfen. Auch die bisherige quantitative Ausstattung (Verkaufsfläche pro Einwohner der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,29 m²; Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,71) zeigt Entwicklungsspielräume auf. Laut Wohnbauand-Entwicklungsprogramms kann zukünftig durch das Potenzial „Südlich Rödelheimer Landstraße“ bis zum Jahr 2025 mit bis zu 3.750 Einwohnern mehr im Stadtteil Bockenheim gerechnet werden.

Karte 16: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bockenheim

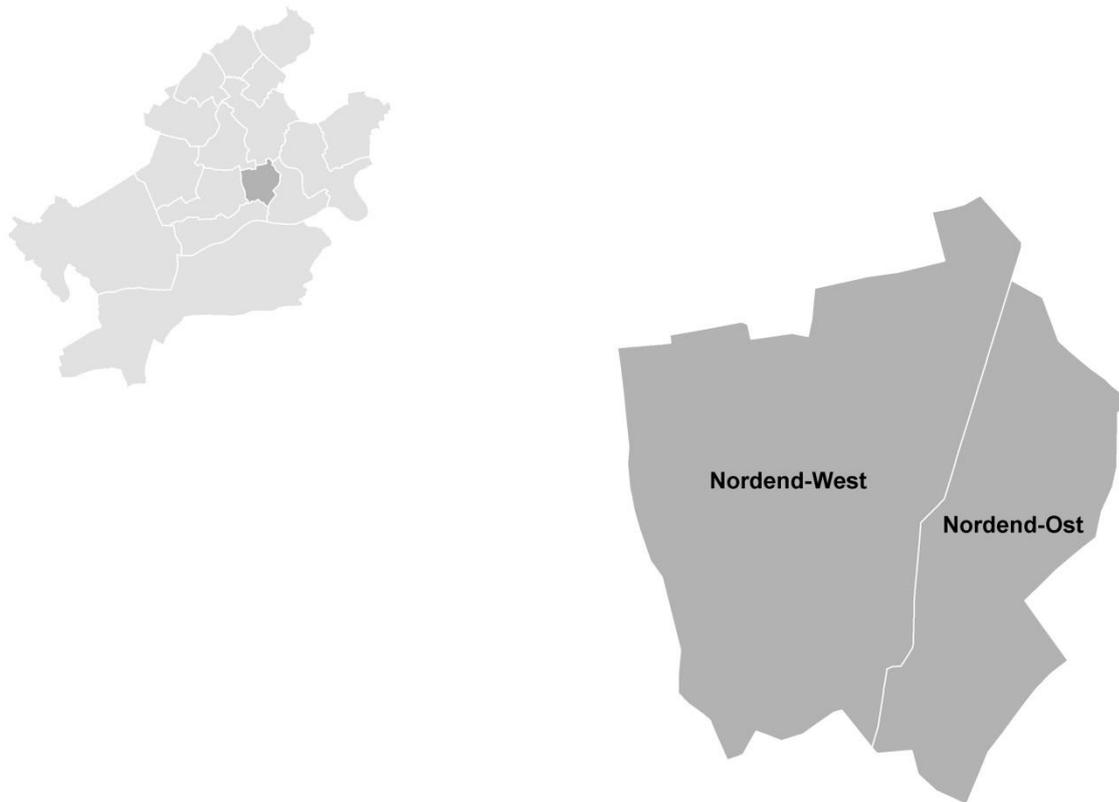


Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation) ; Legende: siehe vorne

3 Ortsbezirk Innenstadt III

Nördlich an die Frankfurter Innenstadt ist der Ortsbezirk Innenstadt III gelegen. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf rund 52.800 Einwohner (2017: 52.900). Der Ortsbezirk umfasst die Stadtteile Nordend-Ost und Nordend-West.

Karte 17: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Innenstadt III



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

3.1 Stadtteil Nordend-West

Der Stadtteil Nordend-West bildet zusammen mit dem östlich angrenzenden Stadtteil Nordend-Ost das Frankfurter Nordend. Im Süden grenzt die Innenstadt, im Norden die Stadtteile Dornbusch, Eckenheim und Preungesheim sowie im Westen die Stadtteile Westend-Nord und Westend-Süd an. Der rund 29.800 Einwohner (2017: 30.150) zählende Stadtteil ist dem Ortsbezirk Innenstadt III zugehörig.

3.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Nordend-West

Im Stadtteil Nordend-West besteht ein Einzelhandelsangebot mit einer Gesamtverkaufsfläche zum Erhebungszeitpunkt von rund 19.800 m². Dieses wird von 166 Betrieben vorgehalten. Im Hinblick auf die Einwohnerzahl ist dieses Angebot als gering einzustufen. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt mit 0,66 m² unter dem Frankfurter Durchschnitt (1,38 m² pro Einwohner) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner). Dies spiegelt sich auch in dem warengruppenübergreifenden Zentralitätswert von 0,57 wider. Das heißt mehr als 40 % der im Stadtteil vorhandenen Kaufkraft fließt an Standorte in anderen Stadtteilen bzw. Städten ab.

Der Angebotsschwerpunkt im Stadtteil liegt in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe und hier in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Diese Warengruppe wird von insgesamt 60 Betrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 8.200 m² vorgehalten. Zehn dieser Betriebe sind als strukturprägende Lebensmittelmärkte einzustufen. Diese befinden sich in den vier zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils bzw. in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen. Vier dieser zehn Betriebe sind großflächig.

Ein weiterer großflächiger Betrieb im Stadtteil Nordend-West ist der Toom Baumarkt im zentralen Versorgungsbereich Friedberger Warte. Besonders durch diesen Magnetbetrieb ist die Warengruppe Baumarktsortimente die auf die Verkaufsflächengröße bezogene, zweitgrößte Warengruppe.

Ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe in Nordend-West befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils. Zudem ist das Angebot in städtebaulich integrierten Lagen sowie in den vier zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.

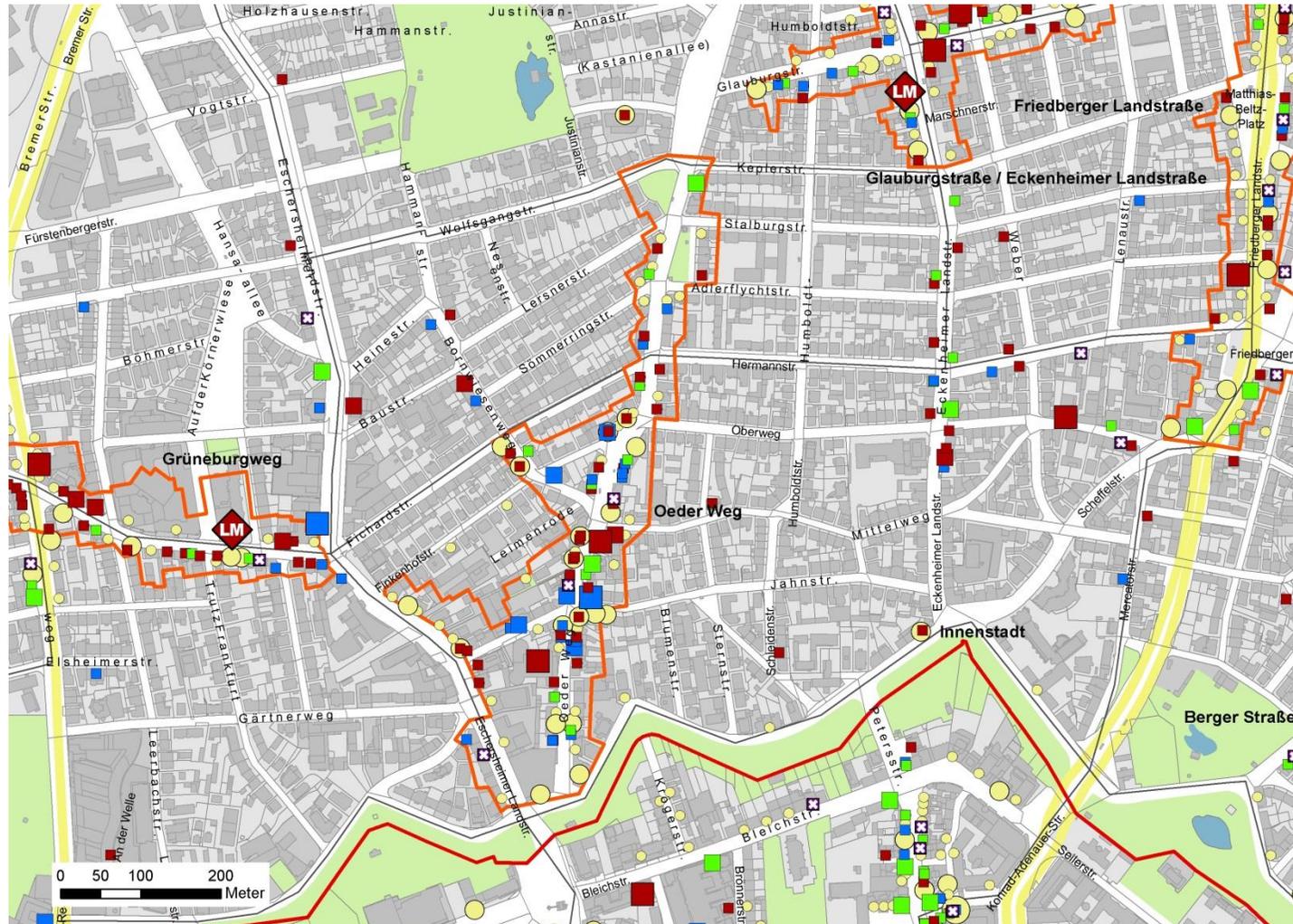
3.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nordend-West

Im Stadtteil Nordend-West sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Oeder Weg
- Grundversorgungszentrum Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße
- Grundversorgungszentrum Friedberger Landstraße
- Grundversorgungszentrum Friedberger Warte

Grundversorgungszentrum Oeder Weg

Karte 18: Grundversorgungszentrum Oeder Weg



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Oeder Weg

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Zentrale Lage in den dichten Siedlungsbereichen nördlich der Innenstadt (Nordend-West)
- Bandförmige Ausdehnung entlang des Oeder Wegs zwischen Innenstadt im Süden und Einmündung Keplerstraße im Norden (rund 800 m)

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit vor allem über B 8 und Oeder Weg sowie Innenstadterschließungsring
- ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestelle Eschenheimer Tor im Süden, Buslinie 36
- Aus umliegenden dichten Siedlungsbereichen zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche (Nordend)
- Ausgeprägte Konkurrenzangebote in der Innenstadt
- Wettbewerb zu benachbarten Grundversorgungszentren Grüneburgweg (westlich) und Glauburgstraße (östlich)

Einzelhandelsstruktur

- 67 Einzelhandelsbetriebe mit rund 5.700 m² Verkaufsfläche (2009: 69 Betriebe; rund 4.800 m² Verkaufsfläche)
- Rewe-Supermarkt und dm-Drogeriemarkt als Magnetbetriebe und Nahversorger, überwiegend jedoch kleinteiliges, individuelles und teilweise hochwertiges Fachangebot aller Bedarfsstufen

Räumlich-funktionale Einordnung

- Attraktiver Geschäftsbesatz mit guter Nutzungsmischung und Aufenthaltsqualität

Entwicklungsperspektiven

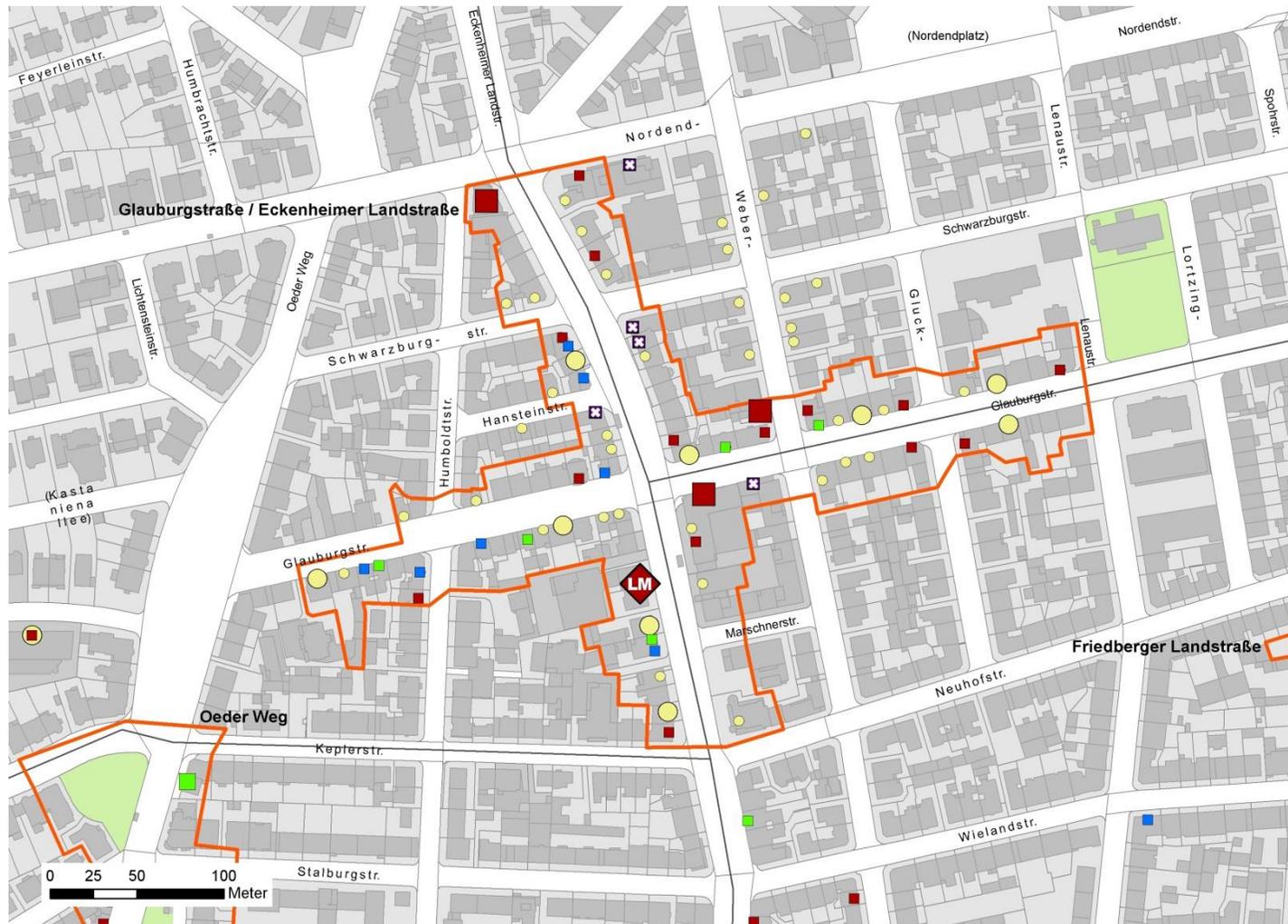
- Hohe bauliche Dichte und kleinteilige Strukturen erschweren Nachverdichtung
- Attraktiver Geschäftsbesatz
- Derzeit kein akuter Entwicklungsbedarf erkennbar

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Nahversorger / Magnetbetriebe
- Angebotsergänzungen und Nachverdichtungen im Bestand möglich (insbesondere auch weitere kleinteilige zentrenrelevante Fachangebote)
- Gestalterische Verbesserungen im öffentlichen und privaten Raum als flankierende Maßnahme

Grundversorgungszentrum Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße

Karte 19: Grundversorgungszentrum Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Zentrale Lage in den dichten Siedlungsbereichen nördlich der Innenstadt (Nordend-West) um den Kreuzungsbereich Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit vor allem über Eckenheimer Landstraße als wichtige Nord-Süd-Achse
- ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Linie 5 (Haltestelle Glauburgstraße)
- Aus umliegenden dichten Siedlungsbereichen zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche (Nordend)
- Ausgeprägte Konkurrenzangebote in der Innenstadt
- Wettbewerb zu benachbarten Angebotsstandorten Oeder Weg (westlich) und Friedberger Landstraße (östlich)

Einzelhandelsstruktur

- 28 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.300 m² Verkaufsfläche (2009: 37 Betriebe; rund 3.600 m² Verkaufsfläche)
- Rewe-Supermarkt sowie Aldi- und Penny-Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe und Nahversorger
- Ansonsten kleinteiliges Grundversorgungsangebot
- Schwerpunkt: kurzfristiger Bedarf

Räumlich-funktionale Einordnung

- Teilweise sehr aufgelockerter Geschäftsbesatz
- Insbesondere in der Glauburgstraße hohe Verkehrsbelastung und eine teilweise verbesserungsfähige Gestaltung schränken die Aufenthaltsqualität ein
- Abzweigende Straßen ohne nennenswerte Zentralität

Entwicklungsperspektiven

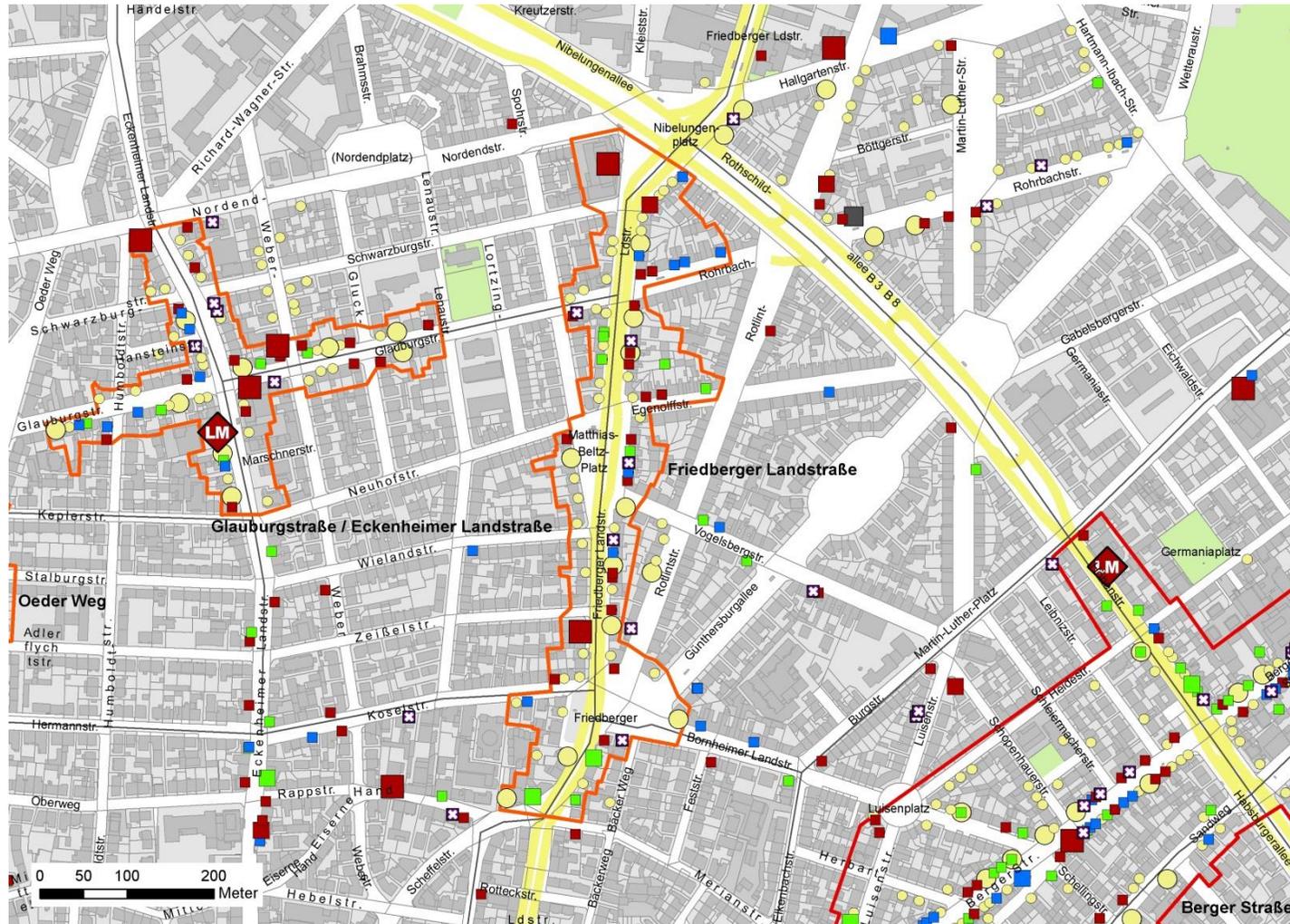
- Hohe bauliche Dichte und kleinteilige Strukturen erschweren Nachverdichtung
- Hohe Bevölkerungsdichte im Umfeld

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung des Geschäftsbesatzes, wenn möglich Ergänzungen und Nachverdichtungen im Bestand (Schwerpunkt: Nahversorgung)
- Evtl. gestalterische Verbesserungen im öffentlichen und privaten Raum als flankierende Maßnahme

Grundversorgungszentrum Friedberger Landstraße

Karte 20: Grundversorgungszentrum Friedberger Landstraße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Friedberger Landstraße

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Zentrale Lage in den dichten Siedlungsbereichen nördlich der Innenstadt (Nordend)
- Weitläufige Ausdehnung (rund 800 m) entlang der Hauptverkehrsachse Friedberger Landstraße
- Kaum seitliche Vertiefungen

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit vor allem über Friedberger Landstraße als wichtige Nord-Süd-Achse
- ÖPNV-Anbindung: Straßenbahnlinien 12 und 18 sowie Buslinie 30
- Aus umliegenden dichten Siedlungsbereichen zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche (Nordend)
- Ausgeprägte Konkurrenzangebote in der Innenstadt und an der Berger Straße (östlich)
- Wettbewerb zu benachbarten Angebotsstandorten Berger Straße und Glauburgstraße

Einzelhandelsstruktur

- 37 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.350 m² Verkaufsfläche (2009: 35 Betriebe; rund 2.800 m² Verkaufsfläche)
- Kleine Lebensmittelanbieter (Rewe, Netto-City (2017: ersetzt durch denn's Biomarkt) und kleinteiliges Grundversorgungsangebot mit ergänzenden Dienstleistungen (teilweise spezialisierte Angebote)

Räumlich-funktionale Einordnung

- Aufgelockerter Geschäftsbesatz und hohe Verkehrsbelastung sowie überwiegend verbesserungsfähige Gestaltung schränken Geschäftsatmosphäre und Aufenthaltsqualität stark ein
- Rückwärtige Lage des Rewe-Marktes (kaum Bezug zur Hauptachse)

Entwicklungsperspektiven

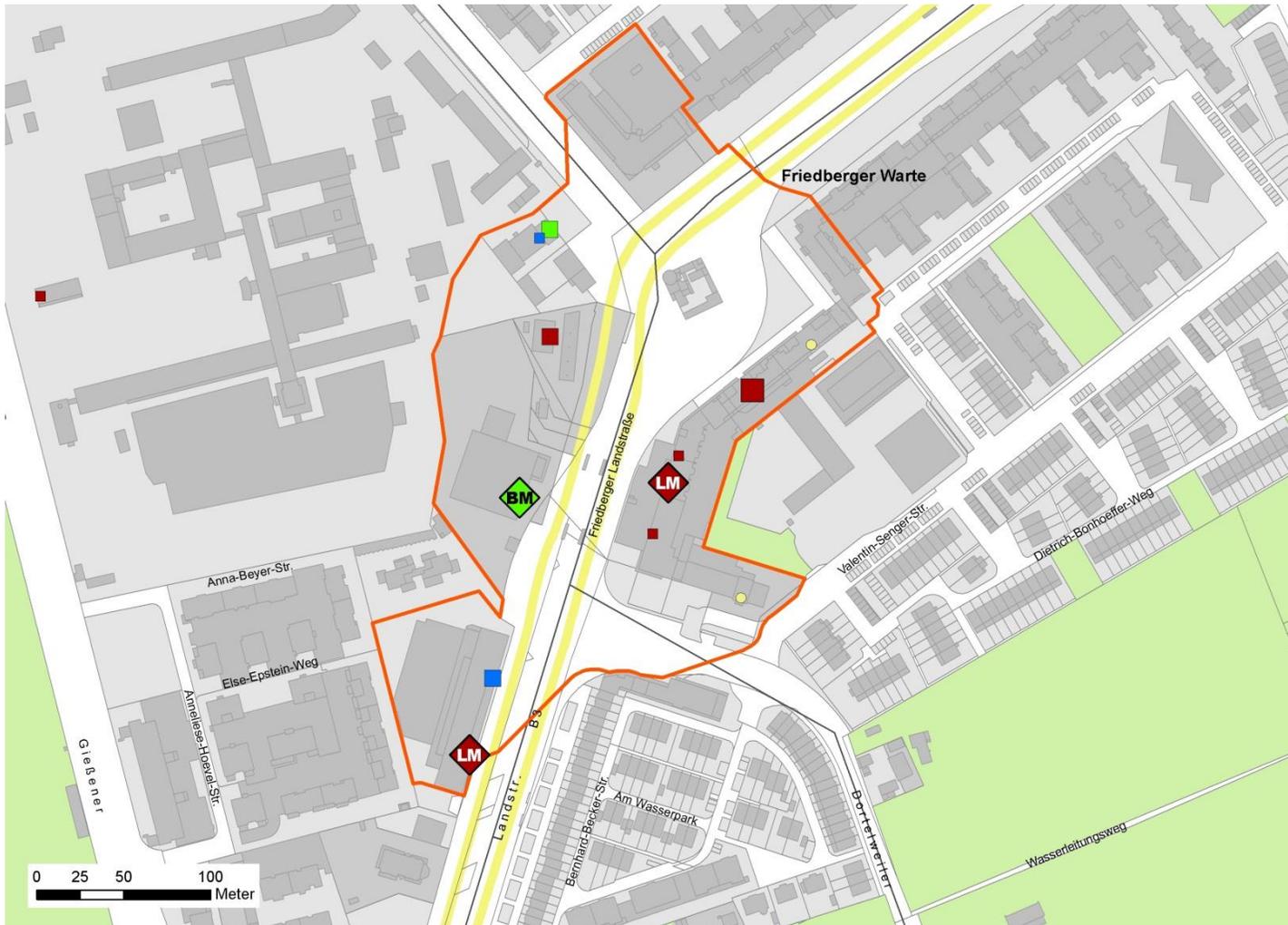
- Hohe bauliche Dichte und kleinteilige Strukturen erschweren Nachverdichtung
- Hohe Bevölkerungsdichte im Umfeld

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung des Geschäftsbesatzes, wenn möglich Ergänzungen und Nachverdichtungen im Bestand (Schwerpunkt: Nahversorgung)
- Evtl. gestalterische Verbesserungen im öffentlichen und privaten Raum als flankierende Maßnahme

Grundversorgungszentrum Friedberger Warte

Karte 21: Grundversorgungszentrum Friedberger Warte



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Friedberger Warte

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im östlichen Stadtgebiet im Grenzbereich der Stadtteile Bornheim, Nordend-Ost, Nordend-West und Preungesheim
- Einzelhandelsbesatz um die „Friedberger Warte“ entlang Friedberger Landstraße zwischen Ecke Homburger Landstraße und Friedberger Landstraße 295/297 (Aldi)

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit durch direkte Lage an der Friedberger Landstraße (B 3) mit Anschluss an die A 661 in unmittelbarer Nähe
- ÖPNV-Anbindung: Straßenbahnlinie 18 (Haltestelle Friedberger Warte); Buslinien 30 und 34
- Fußläufige Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohngebiet

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsgebiete der Stadtteile Bornheim, Nordend-Ost, Nordend-West, Eckenheim und Preungesheim
- Geringe Wettbewerbssituation durch südlich gelegenes Ortsbezirkszentrum Berger Straße sowie nahegelegene Grundversorgungszentren

Einzelhandelsstruktur

- Elf Betriebe mit rund 6.250 m² Verkaufsfläche – bisherige Abgrenzung (2009: drei Betriebe; rund 1.900 m² Verkaufsfläche; potenzielles Versorgungszentrum)
- Großflächiger Verbrauchermarkt tegut als Magnetbetrieb und Nahversorger
- Aldi und Toom als weitere großflächige Betriebe, ansonsten eher kleinteiliges Angebot

Räumlich-funktionale Einordnung

- Kompakter Angebotsstandort in gut erreichbarer Lage
- Optisch prägende Friedberger Warte als Identifikationspunkt
- Ausreichend „Platzfläche“ für Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Entwicklungsperspektiven

- Flächenpotenziale im Umfeld des Zentrums wurden in den letzten Jahren genutzt
- Erweiterung der Anzahl der Betriebe sowie der Verkaufsflächen in überwiegend nahversorgungsrelevanten Angebotssegmenten

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Erweiterung der Abgrenzung des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs
- Evtl. weitere Stärkung des Zentrums durch Angebotsergänzungen
- Entwicklungen im Bestand
- Stärkung des Standortes

3.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nordend-West

Im Stadtteil Nordend-West besteht ein nahversorgungsrelevantes Angebot im Bereich der Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe von rund 11.100 m². Hiervon entfallen rund 8.200 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Weitere 1.500 m² werden in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel vorgehalten. Die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe verzeichnen insgesamt einen Kaufkraftabfluss von rund 20 %. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt dieser Wert bei rund 25 %. Verdeutlicht wird dies auch durch die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner. Dieser Wert liegt für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 0,28 m², also sowohl unterhalb des bundesdeutschen (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner) als auch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (0,33 m² pro Einwohner).

Lediglich in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ist ein Kaufkraftzufluss von rund 20 % festzustellen. Die Zentralität liegt für diese Warengruppe bei 1,20. Hauptanbieter dieser Warengruppe sind zwei dm-Drogeriefachmärkte, sieben Apotheken und ein Kosmetikgeschäft. Zudem wird die Warengruppe als Randsortiment von den Lebensmittelmärkten im Stadtteil angeboten.

Tabelle 9: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nordend-West

Einwohnerzahl	29.800
Kaufkraft	187,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	96,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	74,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	12,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	166
davon Nahrungs- und Genussmittel	60
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	10
Gesamtverkaufsfläche	19.800 m²
davon kurzfristiger Bedarf	11.100 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	8.250 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.500 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,66 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,28 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,05 m ²
Umsatz	107,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	76,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	55,9 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	14,3 Mio. €
Zentralität	0,57
nur kurzfristiger Bedarf	0,80
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,75
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,20

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Junker + Kruse 2014/2015

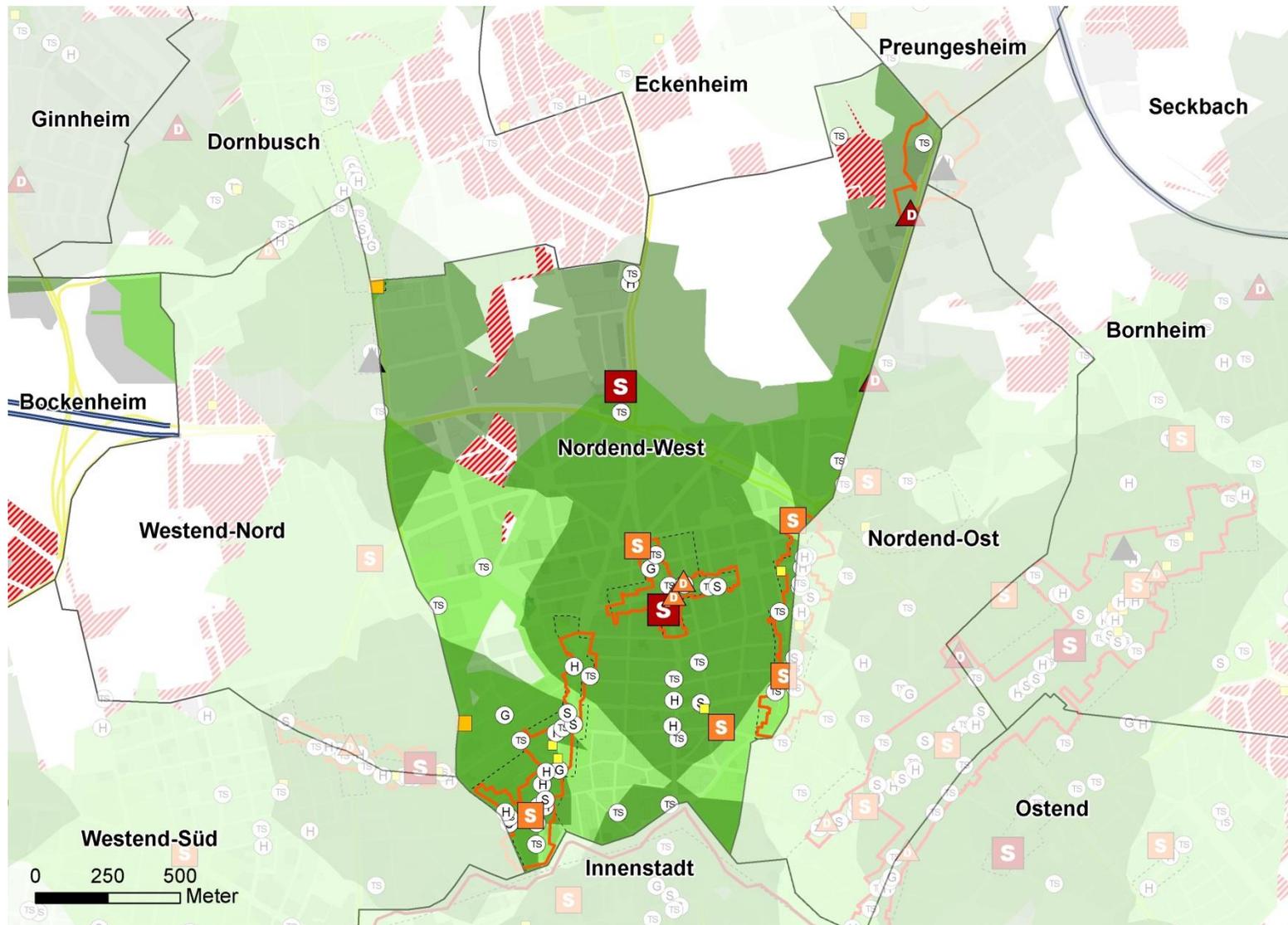
In Nordend-West sind zehn strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig. Diese befinden sich in den vier zentralen Versorgungsbereichen sowie an folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Eckenheimer Landstraße, Rewe-Supermarkt
- Eiserne Hand, Rewe-Supermarkt
- Eschersheimer Landstraße, Alnatura-Lebensmittelmarkt

Die vier Grundversorgungszentren (Oeder Weg, Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße, Friedberger Landstraße und Friedberger Warte) sind die wichtigsten (Nah-)Versorgungsstandorte im Stadtteil. Bis auf das Zentrum Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße befinden sich alle Zentren zum Teil auch in anderen Stadtteilen. Darüber hinaus befinden sich die Innenstadt, das Ortsbezirkszentrum Berger Straße und das Grundversorgungszentrum Grüneburgweg in unmittelbarer Nähe in benachbarten Stadtteilen.

Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter verteilen sich im Stadtteil, wodurch keine relevanten räumlichen Versorgungslücken ersichtlich sind. Die 600 m-Isodistanzen (siehe Karte 22) decken das Siedlungsgebiet des Stadtteils beinahe vollständig ab. Da sieben der zehn strukturprägenden Lebensmittelmärkte kleinflächig sind, ergibt sich – in Verbindung mit einer hohen Bevölkerungszahl – trotzdem eine etwas unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,28 m² pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auch der Zentralitätswert von 0,75 dieser Warengruppe deutet auf Ausbaupotenziale hin. Hier ist der Fokus in erster Linie auf die Sicherung und den Ausbau nahversorgungsrelevanter Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu legen, um diese in ihrer Gesamtheit zu stärken und die Lebensmittelmärkte als Magnetbetriebe in den Zentren zu festigen.

Karte 22: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nordend-West



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

3.2 Stadtteil Nordend-Ost

Der Stadtteil Nordend-Ost liegt ebenfalls im Ortsbezirk Innenstadt III. Insgesamt leben in dem Stadtteil nördlich der Innenstadt rund 23.000 Einwohner (2017: 22.800). Weitere angrenzende Stadtteile sind Ostend und Bornheim im Osten sowie Nordend-West im Westen.

3.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Nordend-Ost

Im Stadtteil Nordend-Ost halten 156 Betriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 13.900 m² bereit. In Relation zur Einwohnerzahl ergibt dies eine Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 0,60 m² über alle Warengruppen hinweg. Verglichen mit dem gesamtstädtischen (1,38 m² pro Einwohner) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner) fällt dieser Wert gering aus. Dies zeigt sich auch in dem warengruppenübergreifenden Zentralitätswert von 0,41. Folglich fließen rund 60 % der im Stadtteil vorhandenen Kaufkraft an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils ab.

In Nordend-Ost liegt der Angebotsschwerpunkt mit rund 45 % der Gesamtverkaufsfläche in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Viele kleinteilige Lebensmittelanbieter und fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte bieten dieses Sortiment an, wovon ein Lebensmitteldiscounter in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage großflächig ist. Der größte Betrieb im Stadtteil Nordend-Ost ist die Gärtnerei Friedrichs, welche auf über 3.000 m² die Warengruppe Gartenmarktsortimente anbietet. Diese gehört zu den Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe, welche mit rund 38 % der Gesamtverkaufsfläche ebenfalls stark im Stadtteil vertreten sind.

Das sehr kleinteilig strukturierte Einzelhandelsangebot in Nordend-Ost (durchschnittliche Betriebsgröße rund 90 m²) verteilt sich vor allem im südlichen Bereich des Stadtteils. Angebotsschwerpunkt ist vor allem der zentrale Versorgungsbereich Berger Straße, aber auch die zentralen Versorgungsbereiche Friedberger Landstraße und Friedberger Warte befinden sich zum Teil im Stadtteil Nordend-Ost.

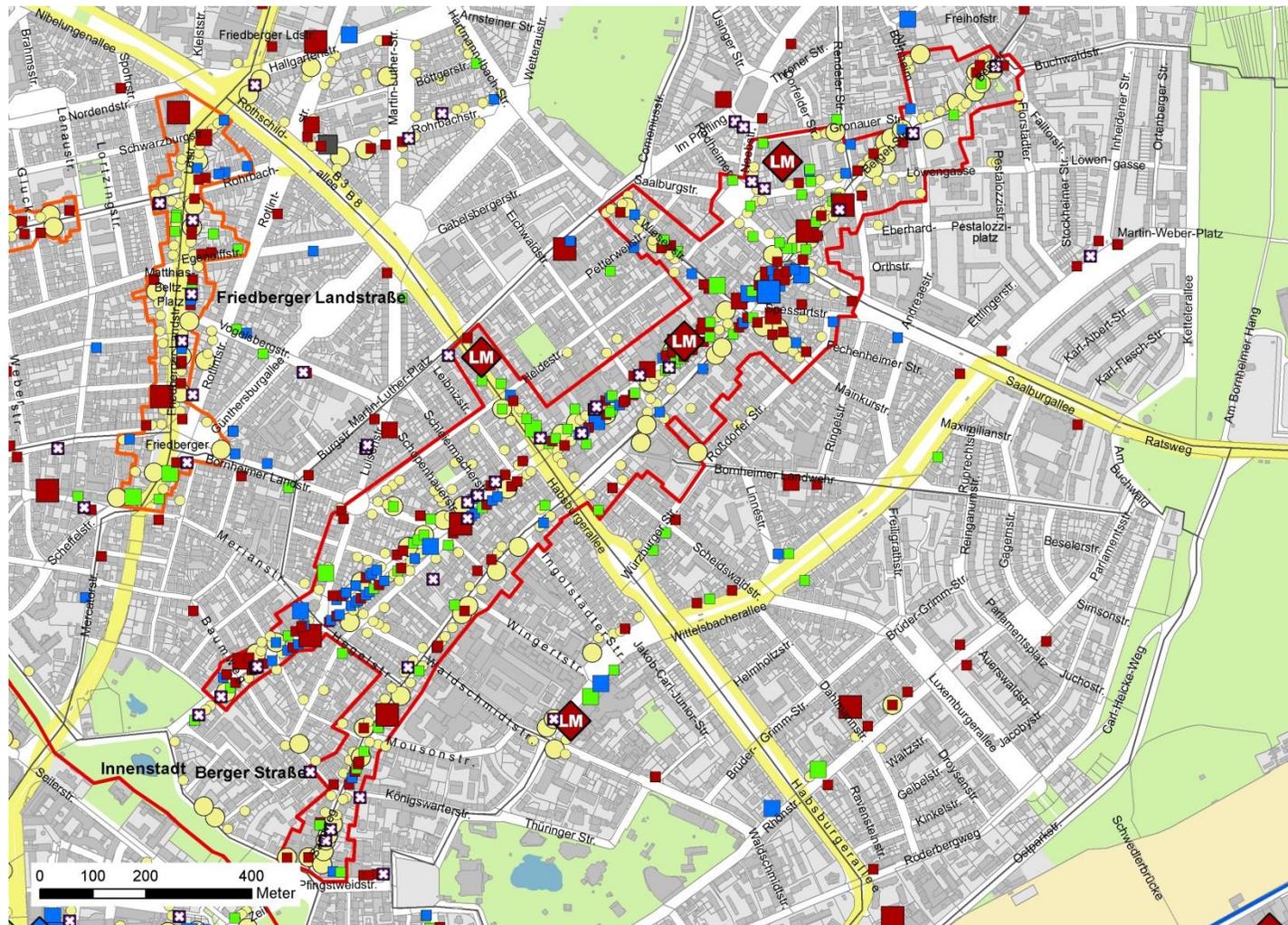
3.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nordend-Ost

Im Stadtteil Nordend-Ost ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Ortsbezirkszentrum Berger Straße

Ortsbezirkszentrum Berger Straße

Karte 23: Ortsbezirkszentrum Berger Straße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ortsbezirkszentrum Berger Straße

Zentrenkategorie

- Ortsbezirkszentrum (B-Zentrum)

Lage

- Zentrale, innenstadtnahe Lage im Frankfurter Osten
- Sehr weitläufige, bandförmige Ausdehnung entlang der Kernachse Berger Straße (rund 2 km) zwischen Friedberger Anlage / Bethmannpark im Südwesten und Freihofstraße im Nordosten

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über B 8 und B 3, Saalburgstraße, Waldschmidtstraße, Wittelsbacher Allee
- ÖPNV-Anbindung über U 4 (drei Haltestellen), Straßenbahnlinie 12 und Busverbindungen
- Gute Erreichbarkeit mit dem Rad und zu Fuß aus dichten, umliegenden Siedlungsgebieten

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Mittelzentrales Einzugsgebiet mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion für den Frankfurter Osten (vor allem Bornheim, Nordend-Ost, Ostend)
- Wettbewerb vor allem zur Frankfurter Innenstadt und dem östlich gelegenen Hessen-Center

Einzelhandelsstruktur

- 238 Einzelhandelsbetriebe mit rund 19.500 m² Verkaufsfläche
- Zu 2009 deutlicher Rückgang (2009: 284 Betriebe; rund 29.400 m² Verkaufsfläche; u. a. Schließung Saturn; Sanierung Woolworth)
- Überwiegend kleinteiliges Angebot (Ø 50 m² VKF) des mittelfristigen Bedarfs

Räumlich-funktionale Einordnung

- Sehr kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstrukturen innerhalb des dichten Siedlungsbereichs
- Hauptlagen / Kernbereiche zwischen Merianplatz und Bornheimer Fünffingerplätzchen
- Rand- und Nebenlagen mit hohen Anteilen Dienstleistung / Gastronomie und auch Leerstand

Entwicklungsperspektiven

- Keine un bebauten Freiflächen vorhanden
- Nachnutzung des ehemaligen Saturn-Marktes von großer Bedeutung
- Es fehlen größere Ladenlokale und Entwicklungsflächen
- Leerstandsquote von rund 10 % (überwiegend sehr kleinteilige Ladenlokale)

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Lebendiger Standort mit attraktivem kleinteiligen Fachangebot und guter Nutzungsmischung
- Reaktivierung von Leerständen (ggf. Zusammenlegung von kleinen Ladenlokalen) und punktuelle Weiterentwicklungen im räumlichen Kontext des Kernbereichs (keine Ausdehnung)

3.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nordend-Ost

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich im Stadtteil Nordend-Ost auf rund 6.200 m² Verkaufsfläche. Hiervon entfallen rund 4.200 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie rund 500 m² auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die Zentralität aller Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe liegt bei 0,51. Rund 50 % der im Stadtteil vorhandenen Kaufkraft fließt somit an andere Angebotsstandorte ab. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt dieser Wert bei 0,46. Diese Warengruppe hat somit auch hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 0,18 m² untermauert diese niedrige Angebotsausstattung. Der Wert liegt deutlich unter dem Frankfurter (0,33 m² pro Einwohner) und dem deutschen Durchschnitt (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner).

Ebenfalls gering ist die Zentralität der Warengruppe Gesundheits- und Drogeriewaren mit einem Wert von 0,56. Dies ist darauf zurückzuführen, dass kein Drogeriemarkt im Stadtteil Nordend-Ost ansässig ist (Stand 2015; mittlerweile hat auf der unteren Berger Straße ein dm-Drogeriemarkt eröffnet). Die Warengruppe bzw. das Sortiment pharmazeutische Artikel wird von sieben Apotheken als Hauptsortiment angeboten. Hingegen wird das flächenintensivere Sortiment Drogeriewaren ausschließlich als Randsortiment der Lebensmittelanbieter vorgehalten.

Tabelle 10: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nordend-Ost

Einwohnerzahl	23.000
Kaufkraft	144,7 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	74,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	57,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	9,3 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	156
davon Nahrungs- und Genussmittel	56
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7
Gesamtverkaufsfläche	13.850 m²
davon kurzfristiger Bedarf	6.200 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	4.200 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	500 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,60 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,18 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	60,0 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	37,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	26,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,2 Mio. €
Zentralität	0,41
nur kurzfristiger Bedarf	0,51
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,46
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,56

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

In Nordend-Ost sind fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt. Diese befinden sich im Ortsbezirkszentrum Berger Straße bzw. an folgendem (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Hallgartenstraße, Rewe-Supermarkt

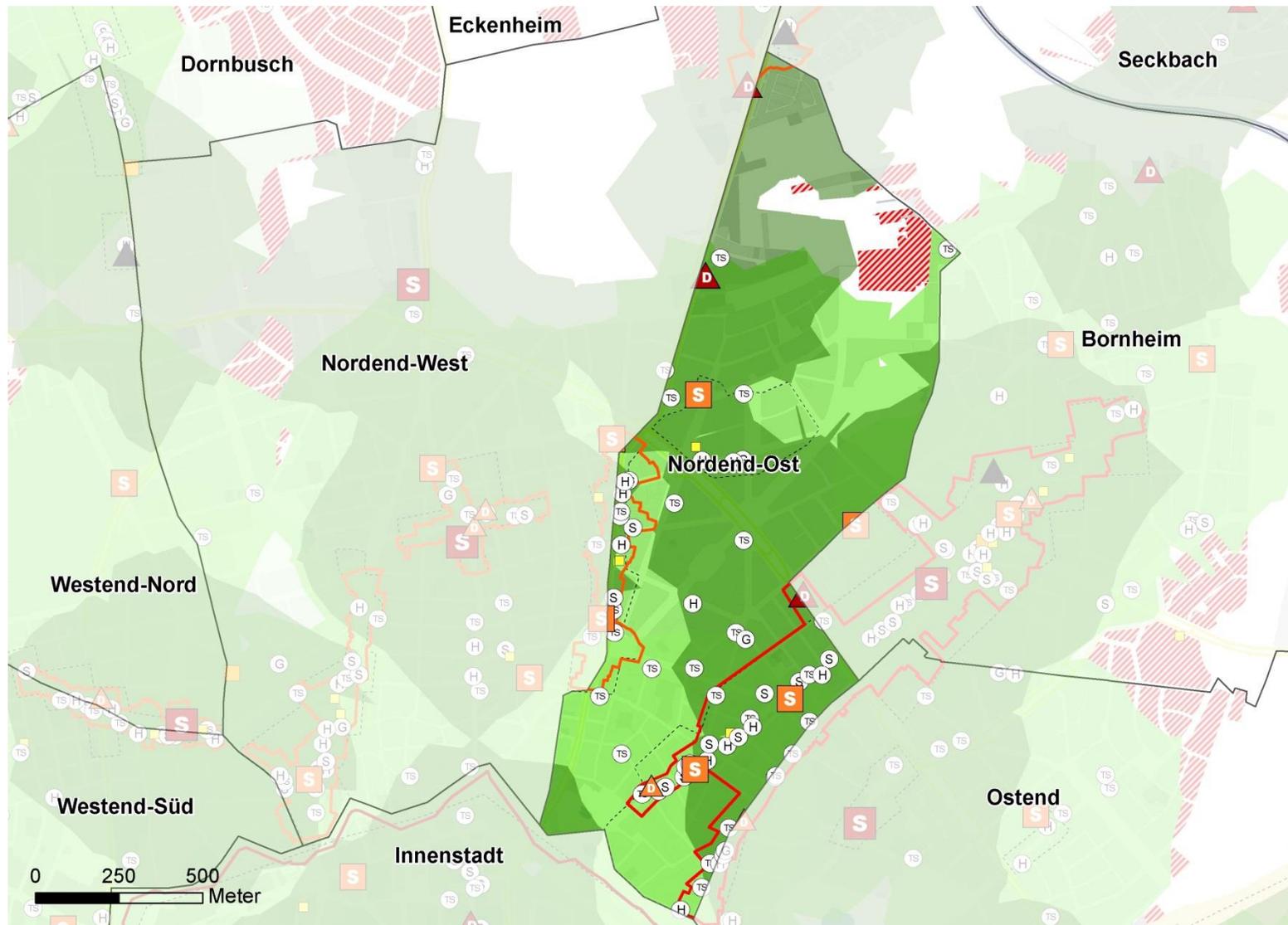
Der Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Friedberger Landstraße übernimmt aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage nur zum Teil eine Nahversorgungsfunktion. Ergänzt wird das strukturprägende Lebensmittelangebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter.

Das Ortsbezirkszentrum Berger Straße sowie die Grundversorgungszentren Friedberger Landstraße und Friedberger Warte stellen die wichtigsten (Nah-)Versorgungsstandorte im Stadtteil dar. Die Zentren befinden sich alle nur zum Teil im Stadtteil, so dass in einigen Fällen die relevanten Anbieter in den benachbarten Stadtteilen angesiedelt sind. Darüber hinaus grenzt der Stadtteil an die Innenstadt und auch die Zentren Glauburgstraße und Oeder Weg im Stadtteil Nordend-West befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bezogen auf die wohnungsnah Grundversorgung bestehen keine relevanten räumlichen Versorgungslücken (siehe Karte 24). Teilweise überlappen die 600 m-Isodistanzen sogar mehrfach. Die Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt jedoch lediglich bei 0,46. Formal sind somit zunächst quantitative Potenziale vorhanden, da auch die Betriebsgrößen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte innerhalb des Stadtteils eher gering ausfallen. Durch die direkt angrenzenden Angebotsstandorte in den benachbarten Stadtteilen werden die niedrigen Zentralitätswerte jedoch relativiert, da diese Angebotsstandorte aus dem Stadtteil Nordend-Ost fußläufig gut zu erreichen sind.

Insgesamt sind die vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstandorte im Stadtteil Nordend-Ost zu sichern und – vor allem mit Blick auf die Kleinflächigkeit einiger Lebensmittelmärkte und die daraus resultierende niedrige Zentralität – möglichst durch Erweiterungen zu stärken. Um die gute räumliche Versorgungsabdeckung weiterhin zu gewährleisten, hat die Sicherung des bisherigen Nahversorgungsnetzes dabei Priorität.

Karte 24: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nordend-Ost

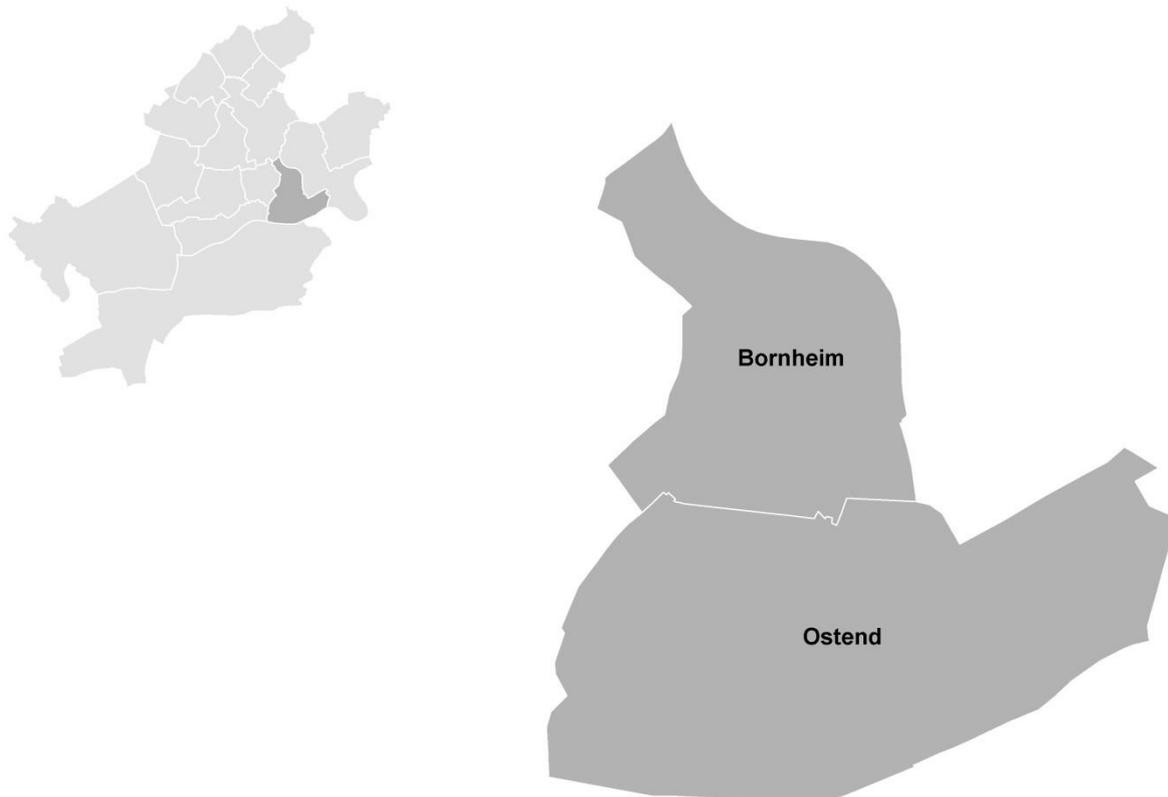


Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

4 Ortsbezirk Bornheim / Ostend

Der Ortsbezirk Bornheim / Ostend ist östlich der Frankfurter Innenstadt gelegen. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf rund 57.700 Einwohner (2017: 57.950). Die Stadtteile Bornheim und Ostend zählen zum namensgebenden Ortsbezirk.

Karte 25: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Bornheim / Ostend



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

4.1 Stadtteil Ostend

Im östlichen Frankfurter Stadtgebiet befindet sich der Stadtteil Ostend und ist dem Ortsbezirk Bornheim / Ostend zugehörig. Auf innerstädtischer Seite umgeben – getrennt durch den Main – die Stadtteile Sachsenhausen-Nord und Oberrad südlich des Mains sowie nordmainisch die Stadtteile Fechenheim, Riederwald, Bornheim, Nordend-Ost und die Innenstadt den Stadtteil. Südöstlich grenzt die Stadt Offenbach am Main an Ostend. Mit seinen rund 27.600 Einwohnern (2017: 27.750) gehört Ostend zu den größeren Stadtteilen in Frankfurt am Main. Durch den Stadtteil verläuft die A 661 in Nord-Süd-Ausrichtung.

4.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Ostend

Im Stadtteil Ostend ist ein großes Einzelhandelsangebot vorhanden. Auf rund 65.500 m² (2017: 67.700 m²) Gesamtverkaufsfläche bieten 150 (2017: 151) Einzelhandelsbetriebe ihre Waren an. In Relation zur Einwohnerzahl ergibt sich somit eine Verkaufsflächenausstattung von 2,37 m² pro Einwohner. Somit liegt die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Ostend deutlich über dem gesamtstädtischen (1,38 m² pro Einwohner) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner). Auch der warengruppenübergreifende Zentralitätswert von 1,50 beziffert, dass ein Kaufkraftzufluss aus anderen Stadtteilen bzw. Städten von rund 50 % vorhanden ist.

Die Einzelhandelsausstattung sowie die -struktur ergeben sich vor allem aus den Angeboten an dem Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West. Aufgrund der zahlreichen großflächigen Betriebe an diesem Standort liegt der Angebotsschwerpunkt im Stadtteil in den Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Dominierende Warengruppe hierbei ist die Warengruppe Möbel, zu welcher auch der größte Betrieb im Stadtteil (Flamme Möbel mit über 10.000 m² Verkaufsfläche) gehört. Weitere Angebotsschwerpunkte dieser Bedarfsstufe bilden die Warengruppen Wohneinrichtung und Baumarktsortimente.

Die zweitgrößte Warengruppe mit rund 12.800 m² (2017: 14.710 m²) Gesamtverkaufsfläche ist die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Neun (2017: Zehn) strukturprägende Lebensmittelanbieter bieten die Sortimente dieser Warengruppe an. Seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2014 / 2015 hinzugekommen ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe in der Louis-Appia-Passage mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche in Verbindung mit einem angrenzenden dm-Drogeriemarkt. Insgesamt waren zum Erhebungszeitpunkt 23 (2017: 24) großflächige Betriebe im Stadtteil angesiedelt.

Bedingt durch die hohe Anzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb im Ostend rund 400 m² (2017: 450 m²). Das Angebot befindet sich in zentralen Versorgungsbereichen, städtebaulich integrierten Lagen und an den beiden Ergänzungsstandorten, wobei letztere als städtebaulich nicht integrierte Lagen einzuordnen sind.

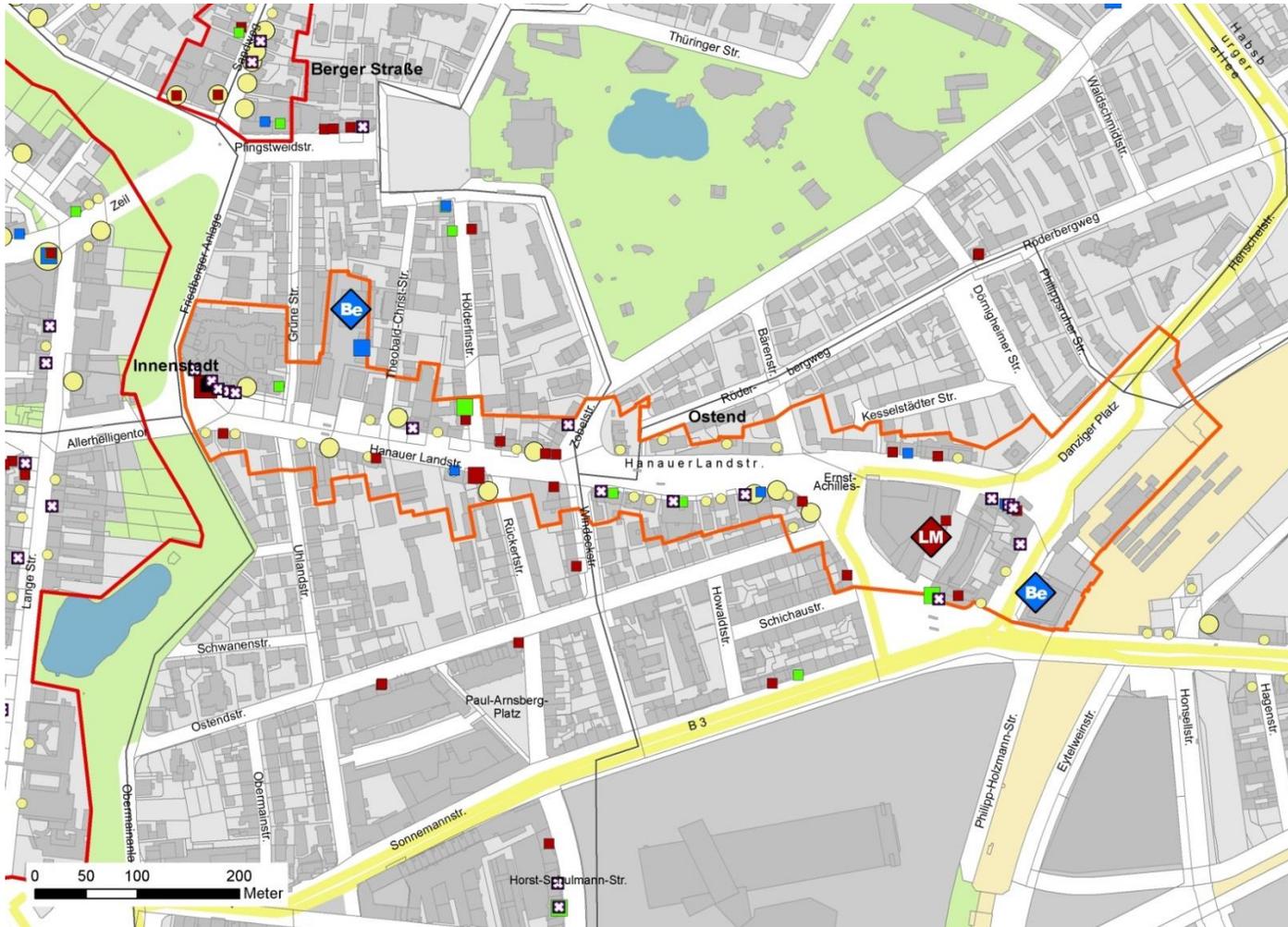
4.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Ostend

Im Stadtteil Ostend sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Ostend
- Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West

Grundversorgungszentrum Ostend

Karte 26: Grundversorgungszentrum Ostend



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Ostend

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Zentrale Lage in den dichten Siedlungsbereichen östlich der Innenstadt (Ostend)
- Weitläufige Ausdehnung (rund 800 m) entlang der Hauptverkehrsachse Hanauer Landstraße zwischen Allerheiligentor im Westen und Ostbahnhof im Osten

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit vor allem über B 3 und Hanauer Landstraße als wichtige Ost-West-Achse
- ÖPNV-Anbindung: Regional- und S-Bahn-Linien, Straßenbahnlinie 11 und Buslinien 31 + 32
- aus umliegenden Siedlungsbereichen zu Fuß und mit dem Rad erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche (Ostend)
- Ausgeprägte Konkurrenzangebote in der Innenstadt (westlich) und an der Berger Straße (nördlich) sowie zum Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West

Einzelhandelsstruktur

- 29 Einzelhandelsbetriebe mit rund 10.200 m² Verkaufsfläche (2009: 41 Betriebe; rund 5.600 m² Verkaufsfläche)
- Kleiner Lebensmittelanbieter Penny und kleinteiliges Grundversorgungsangebot mit ergänzenden Dienstleistungen (teilweise spezialisierte Angebote)
- Ergänzungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes durch den Verbrauchermarkt Rewe sowie den Drogeriemarkt dm in der Louis-Appia-Passage im Osten des Zentrums (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017)
- Outdoor-Ausrüster Globetrotter mit über 4.000 m² im östlichen Randbereich an der Grusonstraße

Räumlich-funktionale Einordnung

- Aufgelockerter Geschäftsbesatz und deutlich verbesserungsfähige Gestaltung schränken Geschäftsatmosphäre und Aufenthaltsqualität stark ein
- Neubau Globetrotter (> 4.000 m²) im Umfeld des Zentrums

Entwicklungsperspektiven

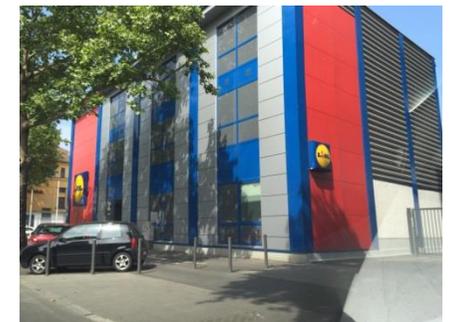
- Strukturelle Probleme (Leerstände) und Angebotsrückgang deutlich ablesbar
- Größe und Gestaltung einzelner Ladenlokale nicht mehr zeitgemäß
- Zum Erhebungszeitpunkt befand sich eine Fläche auf der Südseite der Ostbahnhofstraße in der Entwicklung; hier wurde das einzelhandelsrelevante Angebot u. a. durch den Rewe-Verbrauchermarkt sowie den Drogeriefachmarkt dm ergänzt (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017)
- Sowohl quantitative als auch qualitative Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches durch Entwicklungen seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2014 / 2015 erfolgt

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Aufwertung des Geschäftsbesatzes sowie Ergänzungen und Nachverdichtungen zur Sicherung des Zentrums und seiner Versorgungsfunktion notwendig (Schwerpunkt: Nahversorgung)
- Gestalterische Verbesserungen zu empfehlen

Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West

Karte 27: Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West

Zentrenkategorie

- Typ B: Fachmarkttagglomeration

Lage und Verkehrsanbindung

- Lage im östlichen Stadtgebiet in Stadtrandlage nördlich des Mains im Stadtteil Ostend
- Östlich besteht eine direkte Anbindung an die A 66, westlich an die B 3
- Im direkten Umfeld befinden sich aktuell die Zentren Berger Straße und Ostend
- Ein Bereich im Südwesten des Ergänzungsstandortes liegt innerhalb einer Seveso-Schutzzone

Einzelhandelsstruktur

- 50 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 47.400 m² (2009: 38 Betriebe; rund 32.000 m² Verkaufsfläche)
- 17 großflächige Magnetbetriebe: Edeka, Kontrast Möbel, Reddy Küchen, Yellow Möbel, Ikarus Möbel, Staples (Papier, Büroartikel, Schreibwaren), Lidl, Kontrast – Schlafen, McTrek (Sport und Freizeit), Schluckspecht, Siemes Schuh-Center, Session Music, Schwabs Baby Center, Bike-Max, Küchen Quelle, Flamme Küchen + Möbel, Berger Camping & Freizeit
- Angebotsschwerpunkte: Möbel, Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit
- Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Fachmarktstandort für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe
- Einzelhandelsbesatz erstreckt sich auf einer Länge von rund 2,5 km entlang der westlichen Hanauer Landstraße (B 8) zwischen A 661 bzw. Ratswegbrücke im Osten und dem Ostbahnhof im Westen

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und zentrenverträgliche Weiterentwicklung in der Funktion als ergänzender Fachmarktstandort für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevante Kernsortimenten
- Keine Ausweitung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten
- Langfristige Umwandlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen denkbar
- Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen sind im Hinblick auf die Seveso-III-Richtlinie zu prüfen

4.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Ostend

Im Ostend beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 15.500 m² (2017: 17.600 m²) Verkaufsfläche. Den Großteil (rund 12.800 m² (2017: 14.700 m²) hiervon vereinnahmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel entfallen rund 900 m² (2017: 950 m²). Bei einem Zentralitätswert von 1,08 aller Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs lassen sich leichte Kaufkraftzuflüsse von 8 % nachweisen. Das im Stadtteil vorhandene Angebot bindet also auch Kaufkraft von außerhalb. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt dieser Wert sogar noch etwas höher bei 14 %. Dies unterstreicht auch die Verkaufsflächenausstattung von 0,46 m² pro Einwohner in dieser Warengruppe. Der Wert liegt deutlich über dem Frankfurter (0,33 m² pro Einwohner) und dem deutschen Durchschnitt (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner).

Deutlich geringer fällt die Zentralität der Warengruppe Gesundheits- und Drogeriewaren aus. Der Wert liegt bei 0,72; die vorhandene Kaufkraft fließt somit zu 28 % an Standorte außerhalb des Stadtteils ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass kein Drogeriemarkt im Ostend ansässig ist (Stand 2015; mittlerweile hat ein dm-Drogeriemarkt in der Louis-Appia-Passage auf dem Gelände der früheren Feuerwache eröffnet). Die Warengruppe bzw. das Sortiment pharmazeutische Artikel wird von sechs Apotheken als Hauptsortiment angeboten. Hingegen wird das flächenintensivere Sortiment Drogeriewaren ausschließlich als Randsortiment der Lebensmittelanbieter vorgehalten.

Tabelle 11: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Ostend

Einwohnerzahl	27.600
Kaufkraft	173,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	89,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	68,9 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	11,1 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	150
davon Nahrungs- und Genussmittel	56
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6
Gesamtverkaufsfläche	65.500 m²
davon kurzfristiger Bedarf	15.500 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	12.800 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	850 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	2,37 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,46 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Umsatz	261,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	96,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	78,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8,0 Mio. €
Zentralität	1,50
nur kurzfristiger Bedarf	1,08
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,14
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,72

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse 2014/2015

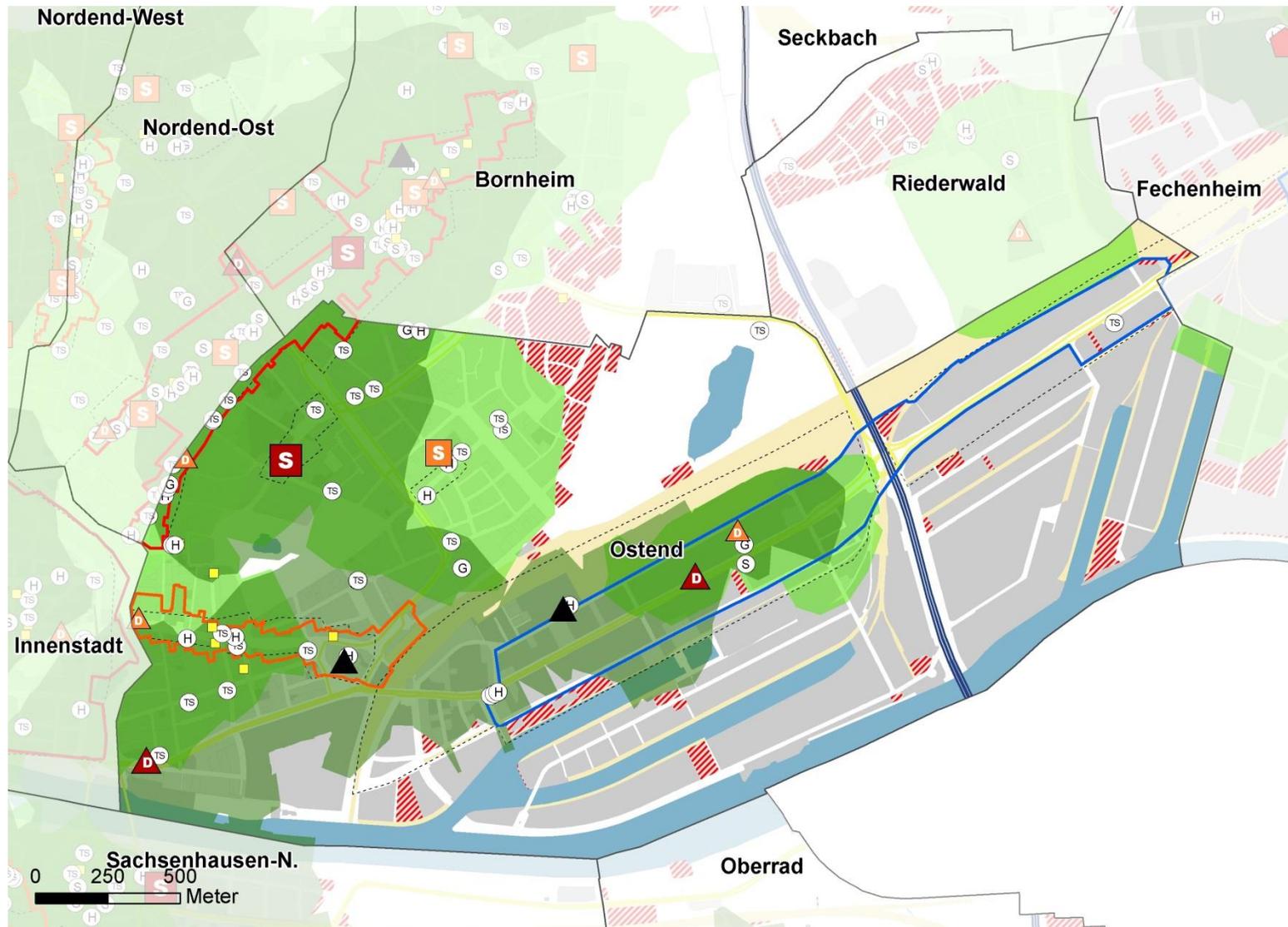
Im Stadtteil sind neun (2017: zehn) strukturprägende Lebensmittelmärkte vorhanden. Neben den zentralen Versorgungsbereichen befinden sich diese an folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Oskar-von-Miller-Straße, Aldi-Lebensmitteldiscounter
- Wittelsbacherallee, Rewe-Supermarkt
(ehem. D-Zentrum Habsburgerallee / Wittelsbacherallee)
- Dahlmannstraße, Rewe-Supermarkt
(ehem. D-Zentrum Dahlmannstraße / Rhönstraße)

Weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen Berger Straße und Ostend. Zudem befinden sich große Lebensmittelmärkte vor allem am Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West. Das Grundversorgungszentrum Ostend ist das bedeutsamste Zentrum im Stadtteil. Das Ortsbezirkszentrum Berger Straße befindet sich nur zum Teil im Stadtteil, übernimmt jedoch auch einen Teil der Versorgungsfunktion. Ergänzt wird das strukturprägende Lebensmittelangebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter. Die wohnungsnah Grundversorgung stellt sich gut dar. Außer an den Siedlungsrandbereichen

sind keine unterversorgten Gebiete zu ermitteln. Zum Teil überschneiden sich die 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe. Allerdings ist eine hohe Angebotsdominanz der Betriebe an den nicht wohnsiedlungsräumlich integrierten Angebotsstandorten vorhanden. Aus quantitativer Sicht besteht eine überdurchschnittlich hohe Angebotsausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Der Zentralitätswert liegt bei 1,14, somit sind Kaufkraftzuflüsse nachweisbar. Zukünftig sollte verstärkt auf die Lage der strukturprägenden Lebensmittelmärkte geachtet werden. Die bestehenden Märkte in den zentralen Versorgungsbe- reichen sollten besonders gestärkt und gesichert werden.

Karte 28: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Ostend



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

4.2 Stadtteil Bornheim

Ebenfalls zum Ortsbezirk Bornheim / Ostend gehört der Stadtteil Bornheim. Die Stadtteile Ostend (Süden), Preungesheim (Norden), Nordend-Ost (Westen) sowie Riederwald und Seckbach (Osten) schließen an Bornheim an. Mit einer Bevölkerungszahl von rund 30.100 Einwohnern (2017: 30.200) gehört Bornheim zu den bevölkerungsreichsten Stadtteilen in Frankfurt am Main. An der östlichen Grenze Bornheims verläuft die A 661, über die gute überregionale Verkehrsverbindungen bestehen.

4.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Bornheim

Im Stadtteil Bornheim beläuft sich das Einzelhandelsangebot auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 19.700 m², welche von 176 Betrieben bereitgestellt wird. Bezogen auf die Einwohnerzahl beträgt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner 0,66 m². Verglichen mit dem gesamtstädtischen (1,38 m² pro Einwohner) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner) ist dieser Wert deutlich unterdurchschnittlich. Auch der Zentralitätswert aller Warengruppen von 0,64 ist als niedrig einzustufen. 36 % der im Stadtteil Bornheim vorhandenen Kaufkraft kann nicht durch das vorhandene Einzelhandelsangebot gebunden werden, sondern fließt an Standorte außerhalb des Stadtteils ab.

In Bornheim befindet sich der Angebotsschwerpunkt auf den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. 70 % (rund 13.800 m²) der gesamten Verkaufsfläche des Stadtteils entfallen auf diese Warengruppen. Alle großflächigen Betriebe im Stadtteil sind dieser Bedarfsstufe bzw. der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Zum Erhebungszeitpunkt war ein großflächiger Leerstand (Berger Straße, ehem. Saturn) vorhanden.

Das Einzelhandelsangebot (durchschnittliche Betriebsgröße rund 100 m²) befindet sich zum größten Teil in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen. Einzelhandelsbetriebe sind überall im Stadtteil zu finden, der Angebotsschwerpunkt befindet sich im Ortsbezirkzentrum Berger Straße sowie im perspektivischen Grundversorgungszentrum Friedberger Warte.

4.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bornheim

Im Stadtteil Bornheim befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche. Beide liegen zum Teil auch in anderen Stadtteilen; die Steckbriefe befinden sich in den folgenden Kapiteln:

- Ortsbezirkzentrum Berger Straße (siehe Kapitel 3.2.2)
- Grundversorgungszentrum Friedberger Warte (siehe Kapitel 3.1.2)

4.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bornheim

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich im Stadtteil Bornheim auf rund 13.800 m² Verkaufsfläche. Hiervon entfallen rund 10.800 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie rund

2.100 m² auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die Zentralität aller Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe liegt bei 0,96. Das Angebot ist somit beinahe bedarfsdeckend. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt der Zentralitätswert bei 0,94. Diese Warengruppe hat somit ebenfalls nur sehr geringe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 0,36 verdeutlicht diese Angebotsausstattung. Der Wert liegt leicht über dem Frankfurter (0,33 m²) und innerhalb des deutschen Durchschnittes (0,35 – 0,40 m²).

Überdurchschnittlich ist die Zentralität der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege mit einem Wert von 1,51. Im Stadtteil sind drei Drogeriemärkte (2017: vier) sowie neun Apotheken ansässig, worauf dieser Ausstattungswert zurückzuführen ist. Zudem führen die ansässigen Lebensmittelanbieter das Sortiment Drogeriewaren als Randsortiment.

Tabelle 12: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bornheim

Einwohnerzahl	30.100
Kaufkraft	189,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	97,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	75,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	12,1 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	176
davon Nahrungs- und Genussmittel	68
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	14
Gesamtverkaufsfläche	19.750 m²
davon kurzfristiger Bedarf	13.800 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	10.800 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.050 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,66 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,36 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,07 m ²
Umsatz	121,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	93,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	70,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	18,2 Mio. €
Zentralität	0,64
nur kurzfristiger Bedarf	0,96
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,94
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,51

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

In Bornheim sind elf strukturprägende Lebensmittelanbieter ansässig. Diese befinden sich u. a. an den nachfolgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

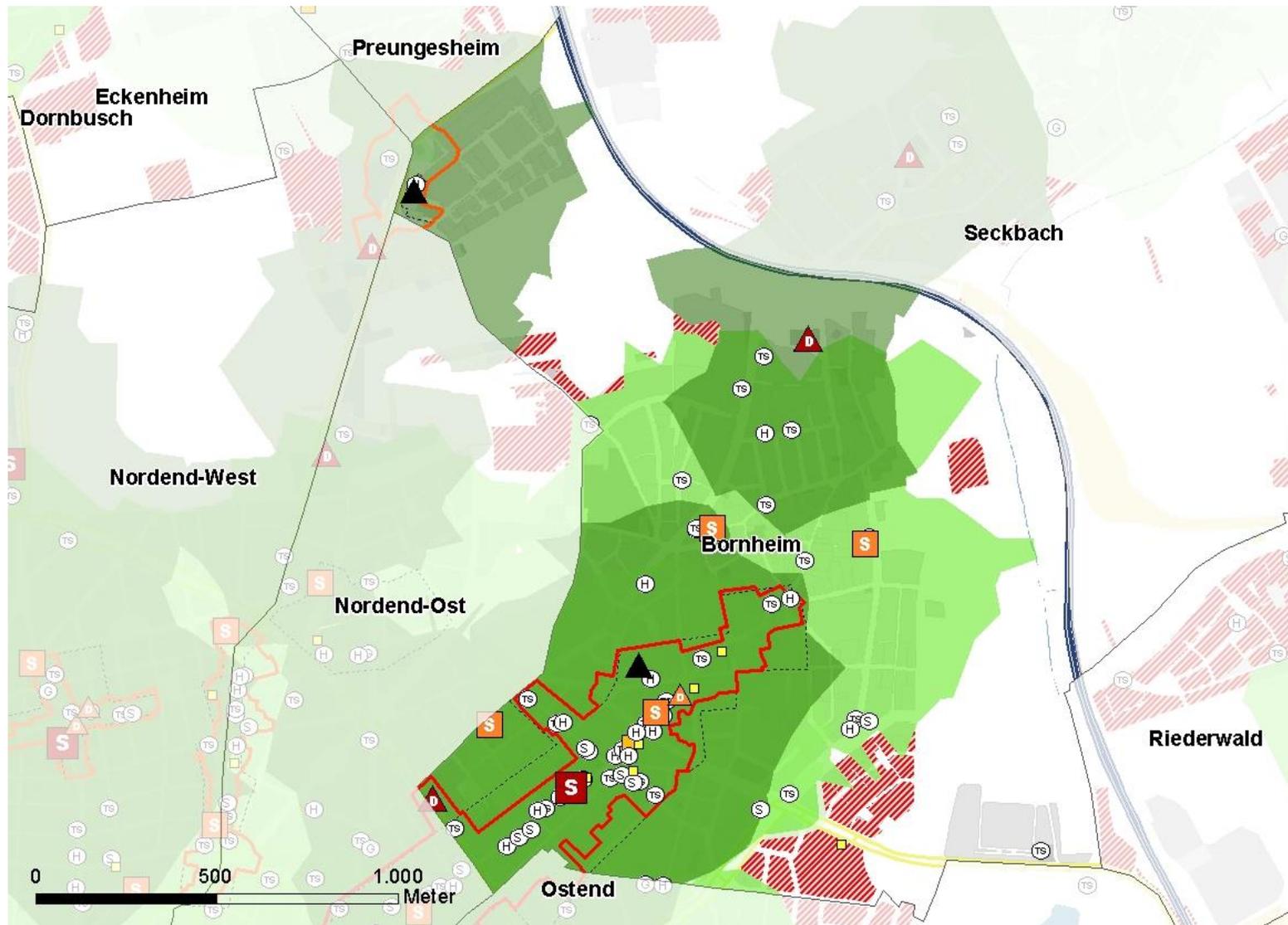
- Seckbacher Landstraße, Aldi-Lebensmitteldiscounter
- Höhenstraße, Netto-Lebensmitteldiscounter

- Burgstraße, Alnatura-Supermarkt
- Eulengasse, Nahkauf-Supermarkt
- Inheidener Straße, Rewe-Supermarkt

Die übrigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen Berger Straße und Friedberger Warte. Das Ortsbezirkszentrum Berger Straße ist der wichtigste Angebotsstandort im Stadtteil. Ergänzt wird das strukturprägende Lebensmittelangebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ist in den meisten Bereichen Bornheims gegeben. Es sind keine nennenswerten räumlichen Versorgungslücken vorhanden. Lediglich einige Bereiche entlang der Siedlungsränder befinden sich außerhalb der 600 m-Isodistanzen. In diesen im südöstlichen Teil Bornheims gelegenen Bereichen wohnen ca. 1.800 Einwohner. Ansonsten überlappen die Isodistanzen zum Teil mehrfach (siehe Karte 29). Auch aus quantitativer Sicht ist ein ausreichendes Angebot vorhanden. Der Zentralitätswert 0,94 der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigt an, dass die in Bornheim vorhandene Kaufkraft beinahe komplett dort gehalten werden kann. Durch die Wohnbaulandentwicklungspotenziale „Westliche Friedberger Landstraße“ und „Stadträumliche Verflechtung Bornheim-Seckbach“ kann es allerdings bis zum Jahr 2025 möglicherweise bis zu 9.250 Einwohner zusätzliche im Verflechtungsbereich der Stadtteile Bornheim und Seckbach geben.

Karte 29: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bornheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

5 Ortsbezirk Süd

Die südlichen Stadtteile Frankfurts bilden zusammen den Ortsbezirk Süd mit einer Einwohnerzahl von insgesamt rund 94.450 Einwohnern (2017: 96.700). Zum Ortsbezirk Süd zählen die Stadtteile Flughafen, Niederrad, Oberrad, Sachsenhausen-Nord sowie Sachsenhausen-Süd. Zum Teil befindet sich auch der Stadtteil Schwanheim innerhalb dieses Ortsbezirks. Dieser zählt allerdings zum Ortsbezirk West.

Karte 30: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Süd



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

5.1 Stadtteil Sachsenhausen-Nord

Südlich des Mains befindet sich der Stadtteil Sachsenhausen-Nord. Der ca. 31.000 Einwohner (2017: 31.950) zählende Stadtteil gehört zum Ortsbezirk Süd, in dem Sachsenhausen-Nord den nördlichsten Stadtteil darstellt. Umgeben ist der Stadtteil von den Stadtteilen Sachsenhausen-Süd, Oberrad und Niederrad, die demselben Ortsbezirk zugehörig sind und nördlich des Mains den Stadtteilen Ostend, Innenstadt, Bahnhofsviertel und Gutleutviertel.

5.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Nord

Die einzelhandelsrelevante Angebotssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Nord zeichnet sich durch insgesamt 269 Betriebe aus, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 28.400 m² ausmachen. Die Verkaufsflächenausstattung über alle Warengruppen beträgt 0,92 m² pro Einwohner und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt (1,50 m² pro Einwohner) sowie unter dem Frankfurter Durchschnitt (1,38 m² pro Einwohner). Bei einer gesamten einzelhandelsrelevanten Zentralität von 0,83 werden Kaufkraftabflüsse von ca. 17 % an Standorte außerhalb des Stadtteils konstatiert.

Der Angebotsschwerpunkt im Stadtteil liegt in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe und hier in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Diese Warengruppe wird von insgesamt 96 Betrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 12.900 m² vorgehalten. Zehn dieser Betriebe sind als strukturprägende Lebensmittelmärkte einzustufen. Diese befinden sich hauptsächlich in den zwei zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils bzw. in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen. Ein Betrieb liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage. Acht dieser zehn Betriebe sind großflächig.

Ein weiterer großflächiger Betrieb im Stadtteil Sachsenhausen-Nord ist der Drogeriemarkt Müller im zentralen Versorgungsbereich Schweizer Straße. Auch durch diesen Magnetbetrieb ist die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel die, bezogen auf die Verkaufsflächengröße, zweitgrößte Warengruppe.

Die Einzelhandelsbetriebe in Sachsenhausen-Nord verteilen sich über den gesamten Stadtteil. Hauptsächlich ist das Angebot in städtebaulich integrierten Lagen sowie in den zwei zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Ausnahmen bilden einige Betriebe in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen.

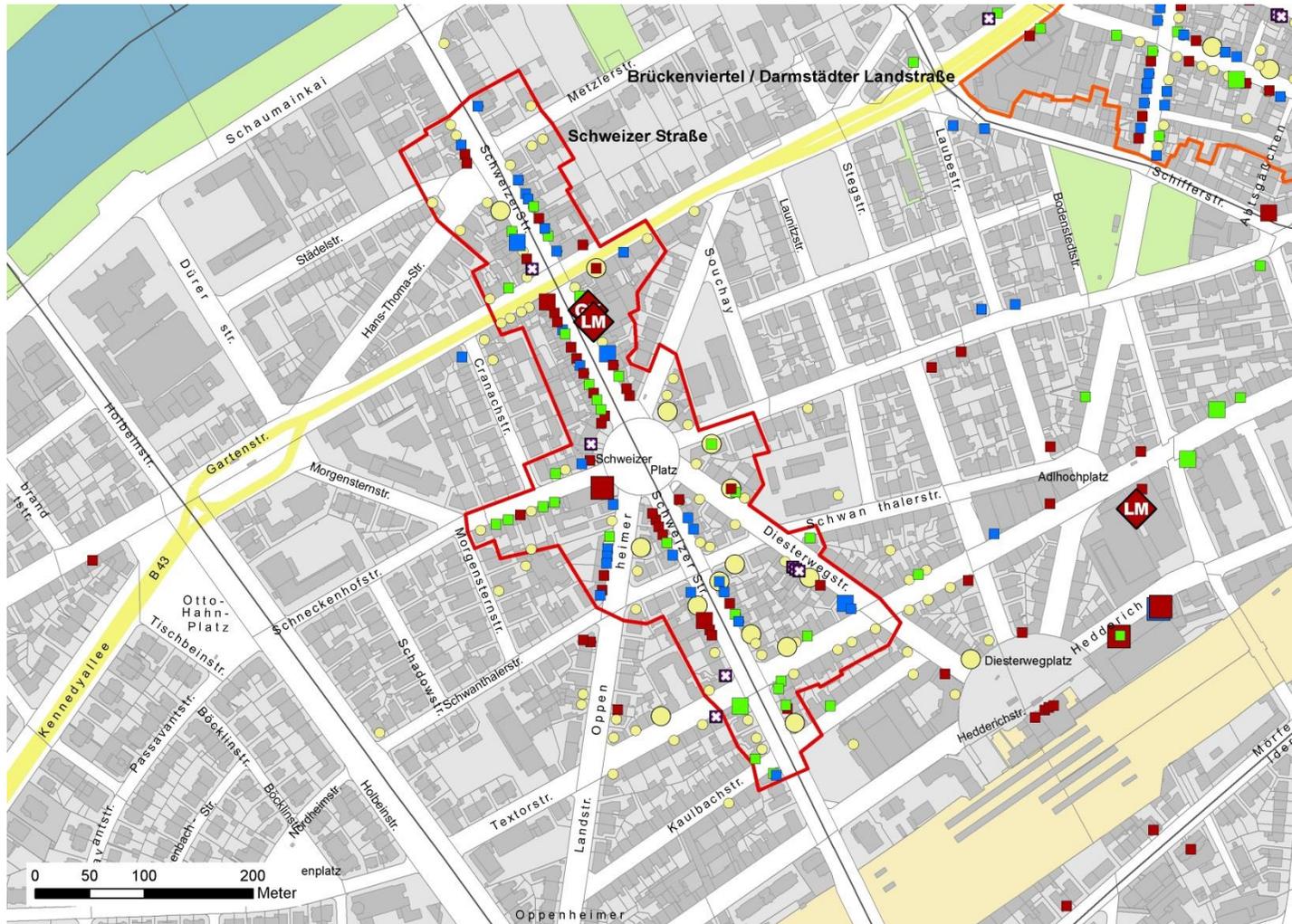
5.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Sachsenhausen-Nord

Im Stadtteil Sachsenhausen-Nord sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße
- Grundversorgungszentrum Brückenviertel / Darmstädter Landstraße

Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße

Karte 31: Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße

Zentrenkategorie

- Ortsbezirkszentrum (B-Zentrum)

Lage

- Lage südlich des Mains in Sachsenhausen, rund 0,5 km südlich der Innenstadt
- Kernachse Schweizer Straße um zentralen Ankerpunkt Schweizer Platz
- Mainufer (Museumsmeile) im Norden
- Bahnhof Frankfurt am Main-Süd im Süden

Verkehrsanbindung

- Großräumig erreichbar über B 3 / B 43
- Wenig Parkmöglichkeiten
- ÖPNV-Anbindung über Südbahnhof
- U1, U2, U3 und U8; Straßenbahn- und Buslinien
- Gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad aus umliegenden Siedlungsgebieten

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Mittelzentrales Einzugsgebiet mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion vor allem für den Frankfurter Süden (vor allem Sachsenhausen)
- Wettbewerb zur nördlich gelegenen Frankfurter Innenstadt sowie zu Angeboten in umliegenden Kommunen (u. a. Offenbach)

Einzelhandelsstruktur

- 93 Einzelhandelsbetriebe mit rund 8.750 m² Verkaufsfläche (2009: 115; 9.900 m²)
- Drogerie Müller, Rewe-City, dm und Alnatura als Nahversorger und Magnetbetriebe
- Ansonsten sehr kleinteilig strukturiertes, teilweise hochwertiges Angebot

Räumlich-funktionale Einordnung

- Attraktive Kernachse mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität („Flair“)
- Starke Mischung mit gastronomischen Nutzungen
- Kernbereich in den Abschnitten der Schweizer Straße um den Schweizer Platz
- Nutzungsgefälle in Randbereichen und Abzweigungen

Entwicklungsperspektiven

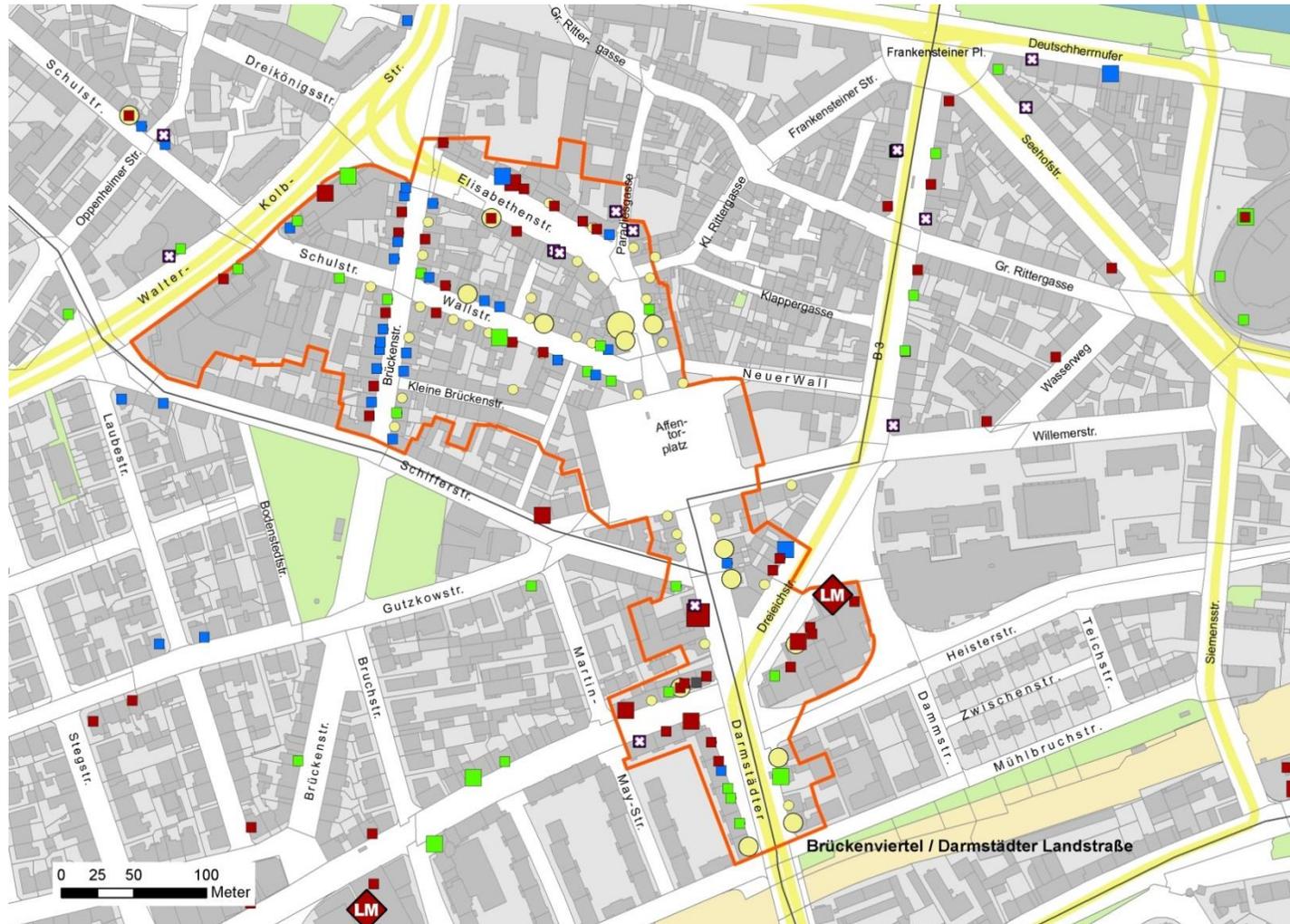
- Dichte und kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstrukturen
- Nennenswerte Flächenpotenziale allenfalls „in zweiter Reihe“
- Kein dringender Handlungsbedarf erkennbar

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Bedeutendstes Zentrum im südlichen Stadtgebiet
- Sicherung der Magnetanbieter und Nahversorgungsstrukturen
- Weitere kleinteilige Ergänzungen und Weiterentwicklungen im Bestand sind möglich
- Einzelne gestalterische Verbesserungen sind möglich
- Möglichkeit zur Einrichtung von Marktständen auf freien öffentlichen Plätzen am Schweizer Platz

Grundversorgungszentrum Brückenviertel / Darmstädter Landstraße

Karte 32: Grundversorgungszentrum Brückenviertel / Darmstädter Landstraße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Brückenviertel / Darmstädter Landstraße

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Südlich des Mains im Stadtteil Sachsenhausen, rund 0,5 km südlich der Innenstadt
- Ehemals separate Zentren (Dreieichstraße / Textorstraße / Darmstädter Landstraße und Brückenstraße / Elisabethenstraße / Wallstraße) um Affentorplatz als Verbindungspunkt

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über B 3 und B 43
- U. a. Haltestelle „Lokalbahnhof“ (Anschluss an S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien)
- Aus umliegenden Siedlungsbereichen fußläufig und mit dem Rad gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche, teilweise auch mittelzentrale Angebote (nördlicher Teilbereich)
- Wettbewerb zu Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße

Einzelhandelsstruktur

- 83 Einzelhandelsbetriebe mit rund 6.250 m² Verkaufsfläche (2009: 71; 5.400 m²)
- Im südlichen Teil besteht der Angebotsschwerpunkt aus der Nahversorgung (Rewe, Aldi, dm, kleinteilige Anbieter)
- Im nördlichen Teil v. a. kleinteilige, individuelle Fachangebote mit „Szene“-Charakter

Räumlich-funktionale Einordnung

- Kernbereich im südlichen Abschnitt um Kreuzungsbereich Darmstädter Landstraße, Textorstraße und Dreieichstraße mit Aldi, Rewe und dm als Magnetbetriebe
- Nördlicher Teil vor allem in Brückenstraße und Wallstraße attraktive, individuelle / spezialisierte Fachgeschäfte

Entwicklungsperspektiven

- Dichte Bau- und Nutzungsstrukturen
- Lebendiges Viertel
- Nachverdichtungen und Ergänzungen im baulichen Bestand

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Angebots in seinen unterschiedlichen Qualifikationen / Versorgungsfunktionen
- Gestalterische Verbesserungen / Verbesserung der Aufenthaltsqualität auch in Verbindung mit vorhandenen gastronomischen Nutzungen

5.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen-Nord

In Sachsenhausen-Nord beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 18.200 m² Verkaufsfläche. Den Großteil (rund 12.900 m²) hiervon vereinnahmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel entfallen rund 3.700 m². Bei einem Zentralitätswert von 1,17 aller Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs lassen sich Kaufkraftzuflüsse von 17 % nachweisen. Das im Stadtteil vorhandene Angebot bindet also auch Kaufkraft von außerhalb. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt dieser Wert mit 1,03 leicht über der ausgeglichenen Angebots- und Nachfrageschwelle. Dies unterstreicht auch die Verkaufsflächenausstattung von 0,42 m² pro Einwohner in dieser Warengruppe. Der Wert liegt sowohl über dem Frankfurter (0,33 m²) als auch über dem deutschlandweiten Durchschnitt (0,35 – 0,40 m²).

Deutlich höher fällt die Zentralität der Warengruppe Gesundheits- und Drogeriewaren aus. Der Wert liegt bei 2,33; es finden somit Kaufkraftzuflüsse von rund 130 % statt. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass neben vier Drogeriemärkten acht Apotheken sowie vier Parfümerien und Kosmetikanbieter die Sortimente der Warengruppe als Hauptsortiment führen.

Tabelle 13: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Nord

Einwohnerzahl	31.000
Kaufkraft	194,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	100,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	77,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	12,5 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	269
davon Nahrungs- und Genussmittel	96
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	16
Gesamtverkaufsfläche	28.450 m²
davon kurzfristiger Bedarf	18.200 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	12.900 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3.700 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,92 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,42 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,12 m ²
Umsatz	162,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	117,0 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	80,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	29,1 Mio. €
Zentralität	0,83
nur kurzfristiger Bedarf	1,17
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,03
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,33

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil sind zehn strukturprägende Lebensmittelmärkte vorhanden. Neben den zentralen Versorgungsbereichen befinden sich diese an folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Textorstraße, Rewe-Verbrauchermarkt
- Oppenheimer Landstraße, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Walther-von-Cronberg-Platz, Rewe-Supermarkt
- Oskar-Sommer-Straße, Rewe-City-Supermarkt
- Stresemannallee, Penny-Lebensmitteldiscounter
- Hedderichstraße, Alnatura-Supermarkt und dm-Drogeriemarkt

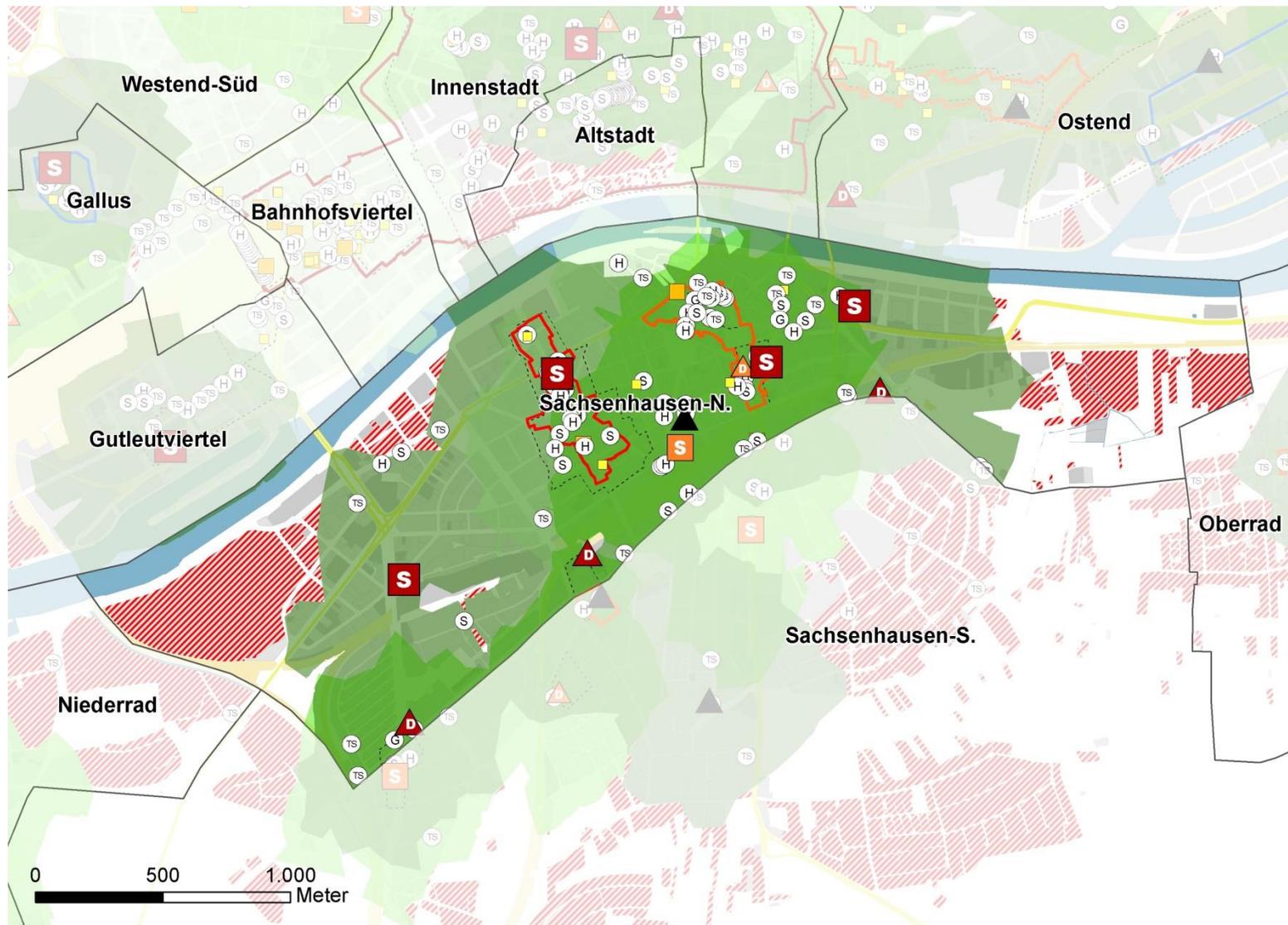
Zudem befinden sich zwei weitere, für die Grundversorgung bedeutsame, Anbieter im Stadtteil. Hierbei handelt es sich um folgende Standorte:

- Walter-Kolb-Straße, Norma-Lebensmittelladen
- Mörfelder Landstraße, ESBA Frischemarkt (Lebensmittelmarkt)

Die übrigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen Brückenviertel / Darmstädter Landstraße und Schweizer Straße. Zudem befindet sich ein Lebensmitteldiscounter in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage. Das Ortsbezirkzentrum Schweizer Straße befindet sich zentral im Stadtteil und ist das bedeutsamste Zentrum in Sachsenhausen-Nord. Ergänzend bestehen Angebote im Grundversorgungszentrum Darmstädter Landstraße / Brückenviertel. Ergänzt wird das strukturprägende Lebensmittelangebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter. Nördlich angrenzend befindet sich die Innenstadt.

Die wohnungsnah Grundversorgung stellt sich gut dar. Außer an den Siedlungsrandbereichen, welche hauptsächlich gewerblich geprägt sind, sind keine unterversorgten Gebiete zu ermitteln. Lediglich im südwestlichen Randbereich des Stadtteils sind ca. 1.100 Einwohner auszumachen, die in Lagen wohnen, die als „räumlich unterversorgt“ bezeichnet werden können. Zum Teil überschneiden sich die 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe mehrfach. Auch die quantitative Ausstattung im Bereich der Grundversorgung stellt sich in Sachsenhausen-Nord als gut dar: Die Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 1,03. Angebot und Nachfrage liegen somit in etwa auf einer Höhe.

Karte 33: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen-Nord



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

5.2 Stadtteil Sachsenhausen-Süd

Auf die Fläche bezogen ist Sachsenhausen-Süd, am südlichen Rand des Frankfurter Stadtgebietes befindlich, der größte Stadtteil. Genauso wie Sachsenhausen-Nord liegt Sachsenhausen-Süd mit rund 26.250 Einwohnern (2017: 27.350) im Ortsbezirk Süd. Außerhalb des Stadtgebietes grenzen die Städte Neu-Isenburg im Süden und Offenbach am Main im Osten an den Stadtteil. Innerhalb Frankfurts schließen – neben Sachsenhausen-Nord im Norden – die Stadtteile Oberrad, Niederrad, Schwanheim und Flughafen an Sachsenhausen-Süd an. Die A 3, A 5 und A 661 stellen wichtige Verkehrsachsen dar, welche durch das Gebiet des Stadtteils verlaufen.

5.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Süd

Im Stadtteil Sachsenhausen-Süd halten 53 (2017: 55) Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 13.300 m² (2017: 15.000 m²) vor. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ist mit 0,51 m² deutlich unterdurchschnittlich, da der bundesdeutsche Durchschnitt 1,50 m² beträgt und auch der Frankfurter Durchschnittswert mit 1,38 m² wesentlich höher liegt. Die Zentralität über alle Warengruppen hinweg liegt bei 0,34. Dieser Wert sagt also aus, dass rund 66 % der Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtteils Sachsenhausen-Süd abfließen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 48 % in den Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Dies ist auf drei großflächige Betriebe mit einem Warenangebot in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente zurückzuführen. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt (rund 47 %) bilden die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Hier von dominiert die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 4.500 m² (2017: 5.900 m²) Verkaufsfläche bzw. einem Angebotsanteil von rund 70 %. Mit dem Verbrauchermarkt Hit ist der zweitgrößte Betrieb in Sachsenhausen-Süd dieser Bedarfsstufe zuzuordnen.

Das kleinteilig strukturierte Einzelhandelsangebot (durchschnittliche Verkaufsfläche rund 250 m² (2017: 270 m²) pro Betrieb) ist sowohl in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen als auch in dem zentralen Versorgungsbereich Ziegelhüttenplatz vorhanden.

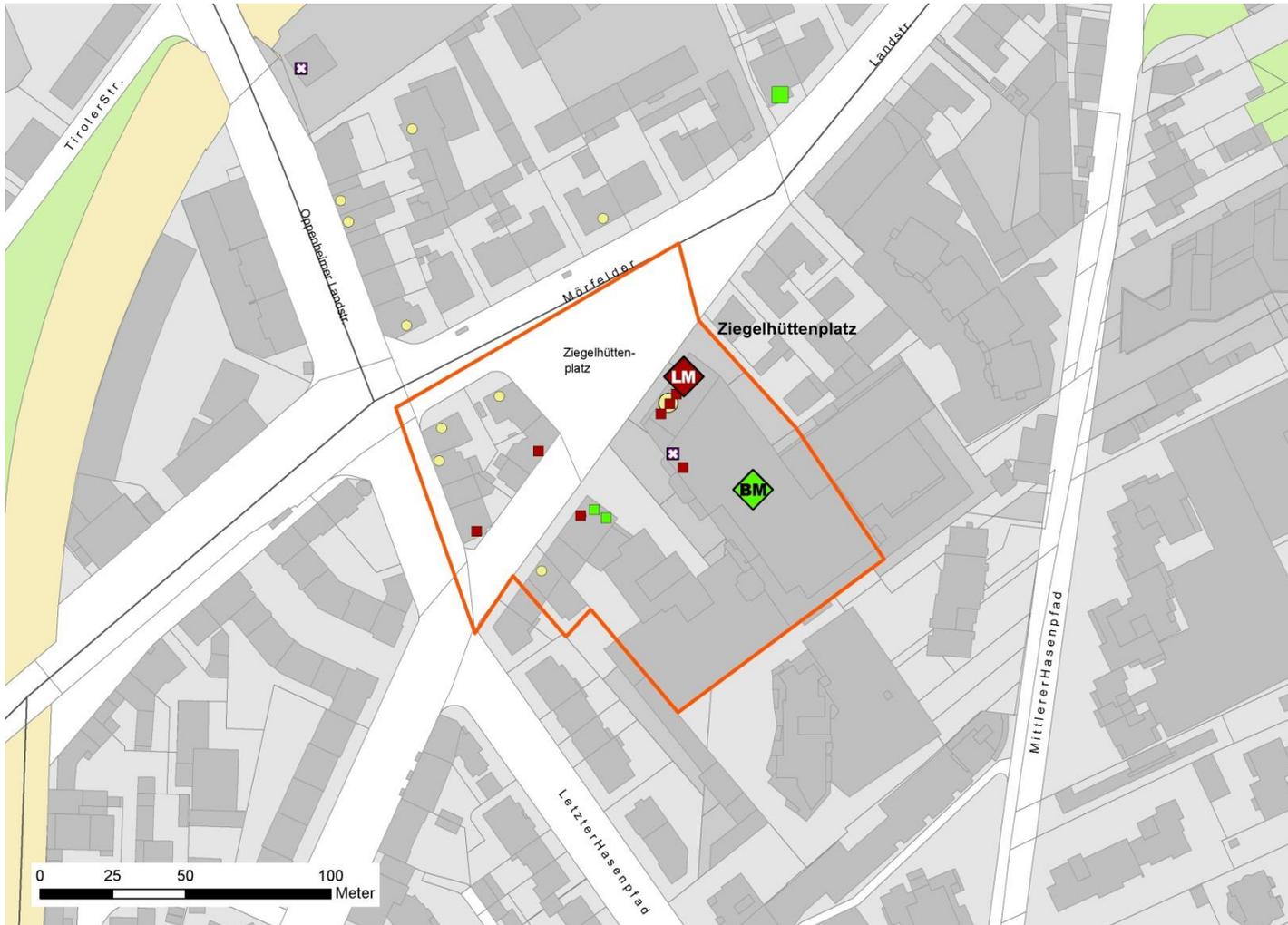
5.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Sachsenhausen-Süd

Im Stadtteil Sachsenhausen-Süd ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Ziegelhüttenplatz

Grundversorgungszentrum Ziegelhüttenplatz

Karte 34: Grundversorgungszentrum Ziegelhüttenplatz



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Ziegelhüttenplatz

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im südlichen Stadtgebiet zentral im Stadtteil Sachsenhausen
- Nur rund 0,5 km südlich des Ortsbezirkszentrums Schweizer Straße
- Kompakter Standort („70er-Jahre-Planung“) um den Ziegelhüttenplatz

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über Mörfelder Landstraße und Oppenheimer Landstraße; integrierte TG
- ÖPNV: Haltestelle „Oppenheimer Landstraße“ (Anschluss an Straßenbahn 14 und Buslinie 61)
- Südbahnhof nur rund 500 m entfernt
- Aus umliegenden Siedlungsbereichen gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche
- Wettbewerb zu Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße

Einzelhandelsstruktur

- Elf Einzelhandelsbetriebe mit rund 6.600 m² Verkaufsfläche (2009: 14; 7.700 m²)
- HIT-Verbrauchermarkt und Obi-Baumarkt als dominierende Anbieter
- Kleinteiliges Ergänzungsangebot vor allem zur Grundversorgung
- Ergänzende Dienstleistungen

Räumlich-funktionale Einordnung

- Kompakter Standort, geplant als klassisches Versorgungszentrum der dichten Wohnbebauung der 70er Jahre um den Ziegelhüttenplatz

Entwicklungsperspektiven

- Langfristiger Verbleib des Baumarktes wegen nicht zeitgemäßer Größenordnung fraglich
- Aktuell kein Entwicklungsbedarf erkennbar
- Kleinteilige Angebotsarrondierungen im Grundversorgungsbereich möglich

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Kleinteilige Angebotsergänzungen im Bestand
- Sicherung des Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer und Nahversorger
- Ggf. bei Aufgabe des Baumarktstandorts konkrete Entwicklungsoptionen intensiver zu prüfen

5.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen-Süd

Im Stadtteil Sachsenhausen-Süd beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 6.200 m² (2017: 7.800 m²) Verkaufsfläche, von denen knapp 4.500 m² (2017: 5.900 m²) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Rund 500 (640) m² werden im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten. Die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe verzeichnen insgesamt hohe Kaufkraftabflüsse von über 50 %. Dieser Wert wird auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erreicht. Ebenfalls spiegelt sich dies auch bei den Werten der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner wider: Eine Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von 0,17 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt sowohl deutlich unter dem bundesdeutschen (0,35 – 0,40 m²) als auch unter dem Frankfurter Durchschnitt (0,33 m²). Durch die Neuansiedlung des Verbrauchermarktes tegut (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017) konnte ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen-Süd geleistet werden.

Ähnlich liegen diese Werte auch in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Für diese Warengruppe liegt die Zentralität bei 0,46, es finden somit ebenfalls Kaufkraftabflüsse von etwas über 50 % statt. Dies ist in erster Linie auf das Fehlen eines Drogeriemarktes zurückzuführen. Das Sortiment pharmazeutische Artikel wird von vier Apotheken im Stadtteil geführt, das Sortiment Drogeriewaren wird von den Lebensmittelanbietern als Randsortiment vorgehalten.

Tabelle 14: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Süd

Einwohnerzahl	26.250
Kaufkraft	164,9 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	84,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	65,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	10,5 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	53
davon Nahrungs- und Genussmittel	30
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	13.300 m²
davon kurzfristiger Bedarf	6.200 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	4.500 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	550 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,51 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,17 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	56,7 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	38,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	29,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,8 Mio. €
Zentralität	0,34
nur kurzfristiger Bedarf	0,45
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,45
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,46

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse 2014/2015

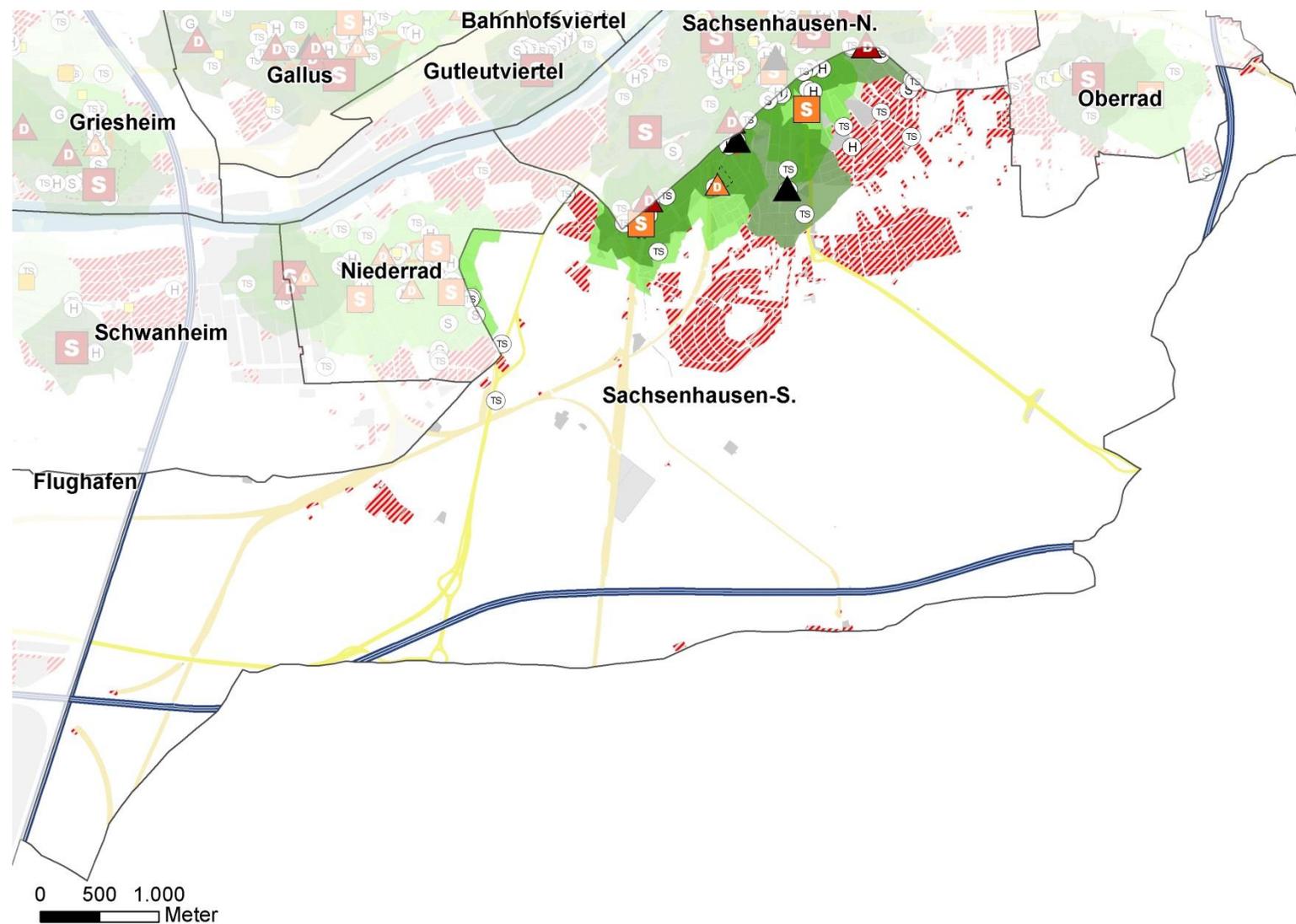
Im Stadtteil Sachsenhausen-Süd sind vier (2017: fünf) strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig. Ein Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ziegelhüttenplatz, die übrigen drei (vier) Märkte sind in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt. Hierbei handelt es sich um die folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorte:

- Ziegelhüttenweg, Aldi-Lebensmitteldiscounter (ehem. D-Zentrum Lamboystraße / Ziegelhüttenweg)
- Darmstädter Landstraße, Rewe-Supermarkt
- Stresemannallee, Rewe-Supermarkt (ehem. D-Zentrum Mörfelder Landstraße / Stresemannallee)
- Mailänder Straße, tegut-Verbrauchermarkt (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017)

Das Grundversorgungszentrum Ziegelhüttenplatz und auch die übrigen Nahversorgungsangebote befinden sich im nördlichen Teil des Stadtteils bzw. zentral in Sachsenhausen. Weitere Angebotsstandorte befinden sich im nördlich angrenzenden Stadtteil Sachsenhausen-Nord. Somit ergibt sich auch das in Karte 35 dargestellte Bild: Der südliche Siedlungsbereich des Stadt-

teils ist unterversorgt, es bestehen Angebotsdefizite. In diesen Bereichen, die außerhalb der 600 m-Isodistanzen liegen, wohnen rund 7.500 Einwohner. Für diesen Bereich ist die Ansiedlung eines ergänzenden Angebotsstandortes zu prüfen. Im nördlichen Bereich überlappen sich die dargestellten 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte zum Teil mehrfach. Bestärkt wird diese Einschätzung auch durch den Zentralitätswert der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 0,45, welcher auf deutliche Entwicklungsspielräume im Bereich der Grundversorgung hinweist.

Karte 35: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen-Süd



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

5.3 Stadtteil Flughafen

Der Stadtteil Flughafen ist hinsichtlich der Erhebung der Einwohnerzahlen im Stadtteil Sachsenhausen-Süd enthalten und gehört zum Ortsbezirk Süd. Benachbarte Stadtteile sind Sachsenhausen-Süd im Osten sowie Schwanheim im Norden. Angrenzende Städte sind Kelsterbach (Westen), Mörfelden-Walldorf (Süden) und Neu-Isenburg (Osten). An das überregionale Verkehrsnetz ist der Stadtteil über die A 3 sowie über die A 5 angeschlossen.

5.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Flughafen

Im Stadtteil Flughafen halten 72 (2017: 73) Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 7.000 m² (2017: 7.500 m²) bereit. Die Anbieter befinden sich ausschließlich in den Flughafengebäuden bzw. den zum Flughafenareal gehörigen Gebäuden. Auch die Angebotsstruktur ist auf die Nutzer des Flughafens zugeschnitten.

Der Angebotsschwerpunkt im Stadtteil Flughafen liegt mit rund 43 % der Gesamtverkaufsfläche in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Viele kleinteilige Anbieter und ein strukturprägender Lebensmittelmarkt bieten diese Sortimente an. Seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2014 / 2015 ist mit dem Supermarkt Rewe noch ein ergänzender Lebensmittelmarkt hinzugekommen.

Die dominierende Warengruppe ist jedoch die Warengruppe Bekleidung. Auf rund 30 % (rund 2.000 m²) der Gesamtverkaufsfläche wird diese angeboten. Die zweitgrößte angebotene Warengruppe stellen Nahrungs- und Genussmittel (20 % (2017: 25%) / rund 1.400 m² (2017: 1.900 m²)) dar, gefolgt von der Warengruppe Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher (16 % / rund 1.100 m²). Der größte Betrieb ist der Supermarkt tegut im Untergeschoss des Terminals 1.

Das gesamte Areal befindet sich in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage.

Im Stadtteil Flughafen beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 3.000 m² (2017: 3.500 m²) Verkaufsfläche. Einen großen Teil (rund 1.400 m² (1.900 m²)) hiervon vereinnahmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel entfallen rund 400 m² (430 m²).

Im Stadtteil sind zwei Lebensmittelanbieter (tegut und Rewe City) ansässig. Im Rahmen der Teilaktualisierung wurde mit dem kleinflächigen Supermarkt Rewe noch ein dritter Lebensmittelmarkt für den Stadtteil erhoben. Das Angebot dieser Märkte orientiert sich am Bedarf der Flugreisenden. Zudem halten zahlreiche kleinteilige Anbieter die grundversorgungsrelevanten Warengruppen vor.

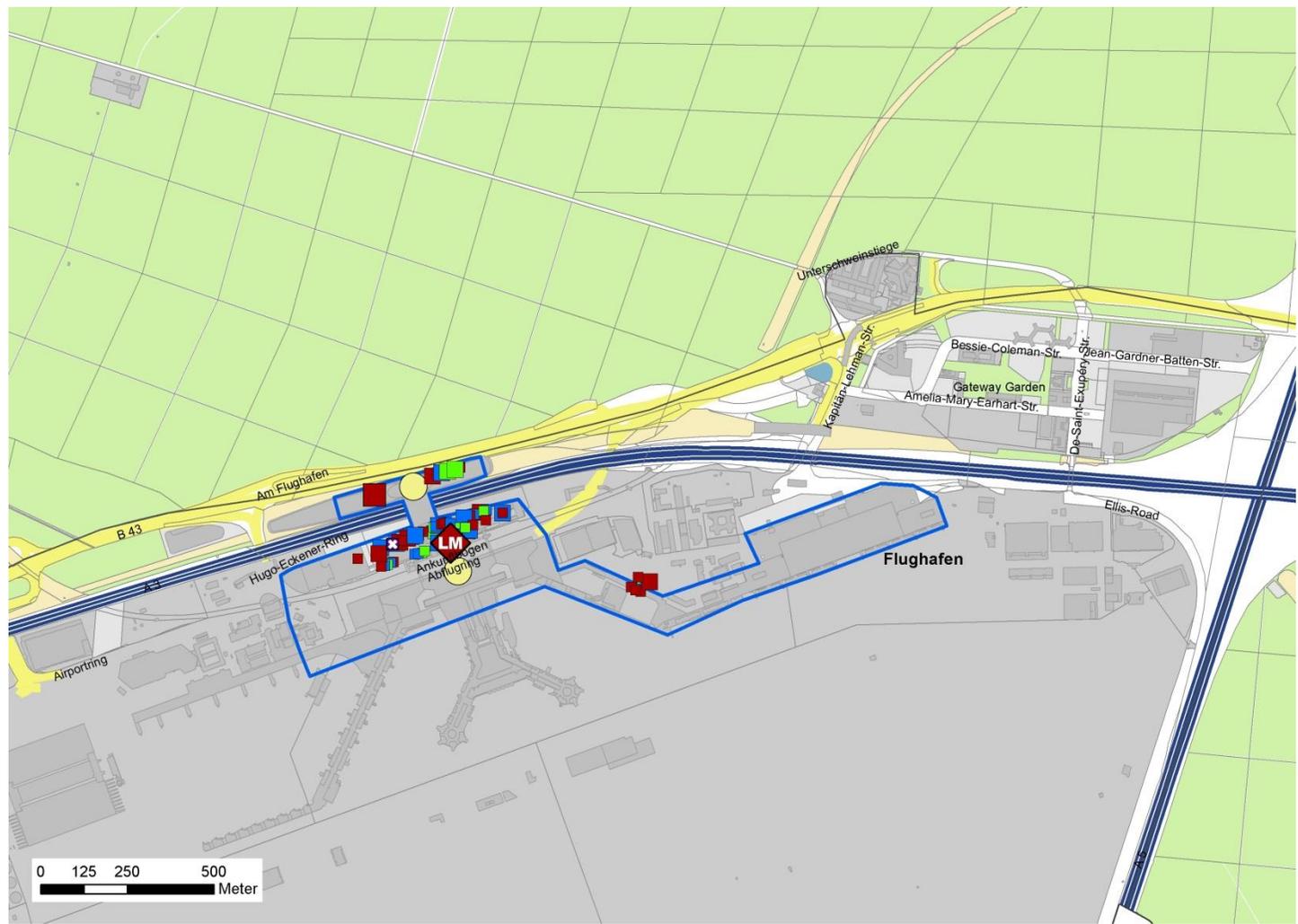
5.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Flughafen

Im Stadtteil Flughafen ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Ergänzungsstandort Flughafen

Ergänzungsstandort Flughafen

Karte 36: Ergänzungsstandort Flughafen



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Flughafen

Zentrenkategorie

- Sonderstandort Flughafen

Lage und Verkehrsanbindung

- Dezentraler Standort
- Lage am Flughafen geht mit guter Verkehrsanbindung einher
- Direkte Anbindung an die Autobahnen A 3 und A 5, Anschluss an das Liniennetz der Deutschen Bahn

Einzelhandelsstruktur

- 72 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 7.500 m² (2009: 51 Betriebe; 5.400 m² Verkaufsfläche)
- Ein großflächiger Magnetbetrieb: tegut; insgesamt überwiegend kleinteiliges Angebot
- Angebotsschwerpunkte: Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, aber auch Schuhe / Lederwaren, Uhren / Schmuck, Gesundheit und Körperpflege
- Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Sonderfunktion des Einzelhandelsstandortes durch seine Ausrichtung auf Flugreisende, daher geringe Versorgungsfunktion für Frankfurter Bevölkerung

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung, evtl. zentrenverträglicher Ausbau in der Funktion als Sonderstandort für Fluggäste
- Weitere nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen grundsätzlich denkbar

5.4 Stadtteil Oberrad

Der Stadtteil Oberrad liegt im südöstlichen Frankfurter Stadtgebiet, südlich des Mains, und grenzt im Osten an die Stadt Offenbach am Main an. Umgeben ist Oberrad von den Stadtteilen Sachsenhausen-Nord sowie Sachsenhausen-Süd und nördlich des Mains dem Ostend. Insgesamt leben innerhalb der kompakten Siedlungsstruktur des Stadtteils ca. 13.050 Einwohner (2017: 13.100).

5.4.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Oberrad

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 3.500 m², die sich auf insgesamt 30 Betriebe verteilen, ist die Angebotsausstattung im Stadtteil Oberrad als deutlich unterdurchschnittlich zu beschreiben. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner beträgt lediglich 0,27 m² über alle Warengruppen und auch die Zentralität von 0,22 weist auf deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils hin.

Der größte – und einzige großflächige Betrieb – in Oberrad ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe. Das übrige Einzelhandelsangebot ist hauptsächlich kleinteilig strukturiert. Mit knapp 2.500 m² Verkaufsfläche und 17 Betrieben liegt der Angebotsschwerpunkt in Oberrad eindeutig auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Versorgung der Bevölkerung – insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs – wird in erster Linie durch das Grundversorgungszentrum Oberrad in zentraler Lage im Stadtteil gewährleistet, in dem sich der Großteil des stadtteilspezifischen Einzelhandelsangebotes befindet.

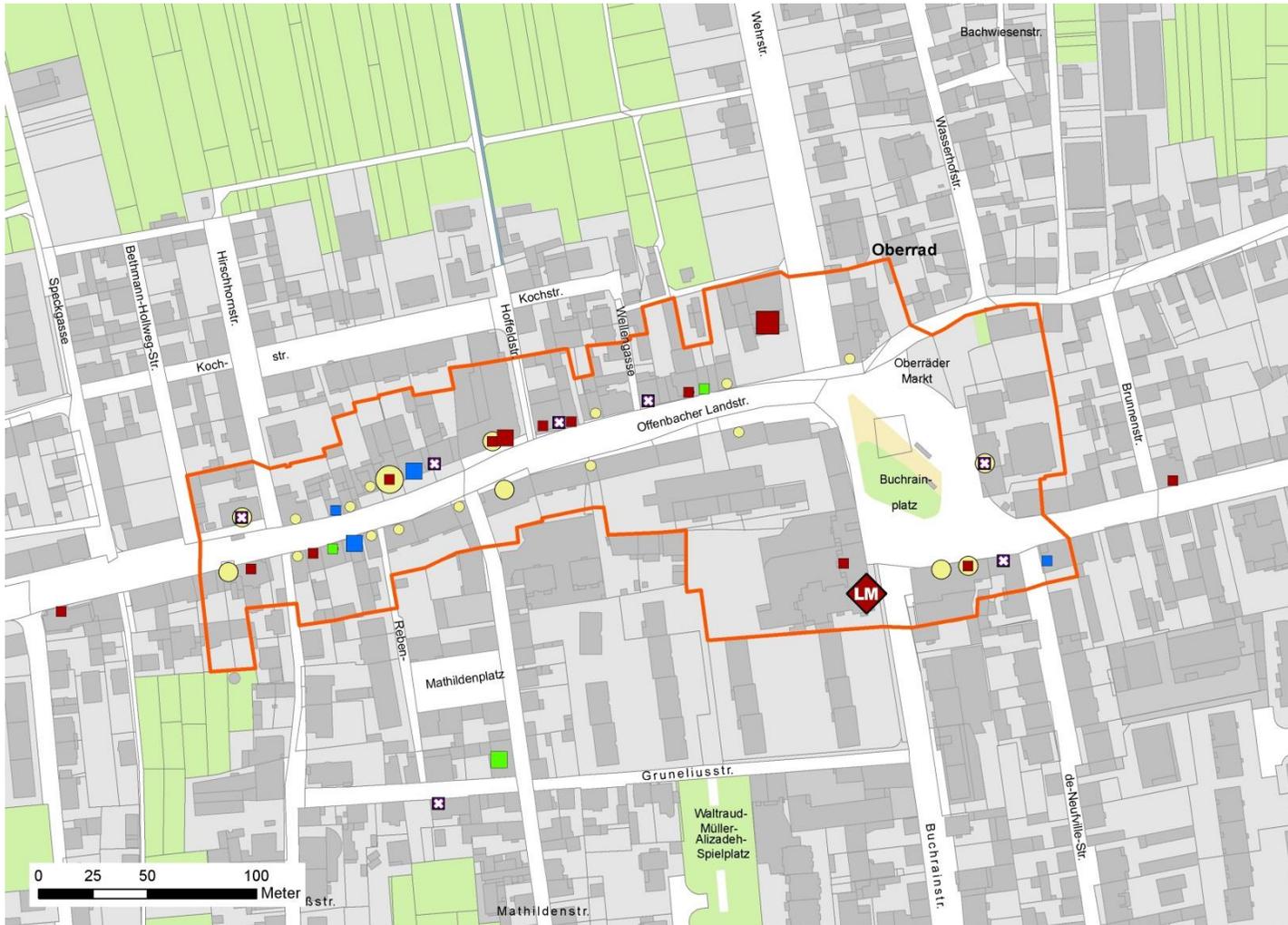
5.4.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Oberrad

Im Stadtteil Oberrad ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Oberrad

Grundversorgungszentrum Oberrad

Karte 37: Grundversorgungszentrum Oberrad



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Oberrad

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im südöstlichen Frankfurter Stadtgebiet im Norden des Siedlungsbereiches im gleichnamigen Stadtteil
- Ausdehnung des Zentrums entlang Offenbacher Landstraße bis zu Ecke Hirschhornstraße / Bleiweißstraße im Westen bis einschließlich des Buchrainplatzes im Osten

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über Offenbacher Landstraße und Buchrainstraße mit Anbindungen zur B 43 im Norden und A 661 im Osten (Anschlussstellen Offenbach (Main) Kaiserlei und Offenbach-Taunusring)
- ÖPNV: Haltestellen „Bleiweißstraße“ und Buchrainstraße (Anschluss an Straßenbahn 15 und 16)

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche im Stadtteil Oberrad
- Keine direkte Konkurrenz zu anderen zentralen Versorgungsbereichen in unmittelbarer Nähe

Einzelhandelsstruktur

- 18 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.600 m² Verkaufsfläche (2009: 19; 3.000 m²)
- Supermarkt Rewe als dominierender und strukturprägender Anbieter
- Ergänzendes Angebot durch zwei Getränkemärkte sowie mehrere kleinteilige Betriebe aller Bedarfsstufen und verschiedenen Dienstleistungen

Räumlich-funktionale Einordnung

- Gewachsener Geschäftsbereich mit überwiegend kleinteiligen Strukturen entlang Offenbacher Landstraße sowie um den Buchrainplatz
- Teilweise aufgelockerter Einzelhandelsbesatz
- MIV und ÖPNV entlang Offenbacher Landstraße stellen Barrierewirkung dar (fehlende Möglichkeiten zur Straßenquerung)

Entwicklungsperspektiven

- Dichte Bebauungsstrukturen an Offenbacher Landstraße, kaum Entwicklungsflächen erkennbar
- Kleinteilige Angebotsarrondierungen im Bestand möglich
- Möglichkeiten zur Angebotsergänzung am Buchrainplatz

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Angebots, kleinteilige Angebotsergänzungen im Bestand
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, u. a. durch Gastronomie
- Gestalterische Aufwertungen entlang der Offenbacher Landstraße (bessere Verbindung zum gestalterisch aufgewerteten Buchrainplatz herstellen)

5.4.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Oberrad

Im Stadtteil Oberrad beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot in der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.900 m², wovon ca. 2.500 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Lediglich rund 250 m² beträgt die Verkaufsfläche für Angebote in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Diese wird hauptsächlich durch drei Apotheken als Hauptsortimentsanbieter gestellt. Das Sortiment Drogeriewaren entfällt lediglich auf Randsortimentsangebote von vorwiegend Lebensmittelmärkten.

Mit 0,19 m² pro Einwohner liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowohl unter dem bundesdeutschen Orientierungswert von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner als auch unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 0,33 m² pro Einwohner. Auch in den Zentralitäten zeichnet sich die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Hinblick auf die Grundversorgung ab. Innerhalb des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereichs fließen mehr als 60 % der vorhandenen Kaufkraft an Einzelhandelsstandorte ab, die außerhalb des Stadtteils Oberrad liegen.

Tabelle 15: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Oberrad

Einwohnerzahl	13.050
Kaufkraft	82,0 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	42,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	32,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,2 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	30
davon Nahrungs- und Genussmittel	17
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3
Gesamtverkaufsfläche	3.500 m²
davon kurzfristiger Bedarf	2.900 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.500 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	250 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,27 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,19 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	17,9 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	15,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	12,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,3 Mio. €
Zentralität	0,22
nur kurzfristiger Bedarf	0,37
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,38
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,43

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Oberrad befinden sich zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie ein Getränkemarkt, die eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m² aufweisen. Der einzige großflächige Betrieb ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe im zentralen Versorgungsbereich. Als ergänzender Nahversorgungsstandort dient der kleinflächige Supermarkt Nahkauf im östlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils.

Mit dem Grundversorgungszentrum Oberrad weist der Stadtteil einen zentralen Versorgungsbereich auf, dem in erster Linie ein Versorgungsauftrag für die Bewohner des Stadtteils zukommt. Als übergeordneter Versorgungsstandort dient das Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße in westlicher Richtung zum Stadtteil Oberrad. Weitere Grundversorgungszentren in räumlicher Nähe sind Ostend, Brückenviertel / Darmstädter Landstraße und Ziegelhüttenplatz in (nord-) westlicher Richtung. Als nahegelegener Wettbewerbsstandort fungiert insbesondere der nördlich des Grundversorgungszentrums Oberrad liegende Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West, in dem auch einige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment lokalisiert sind.

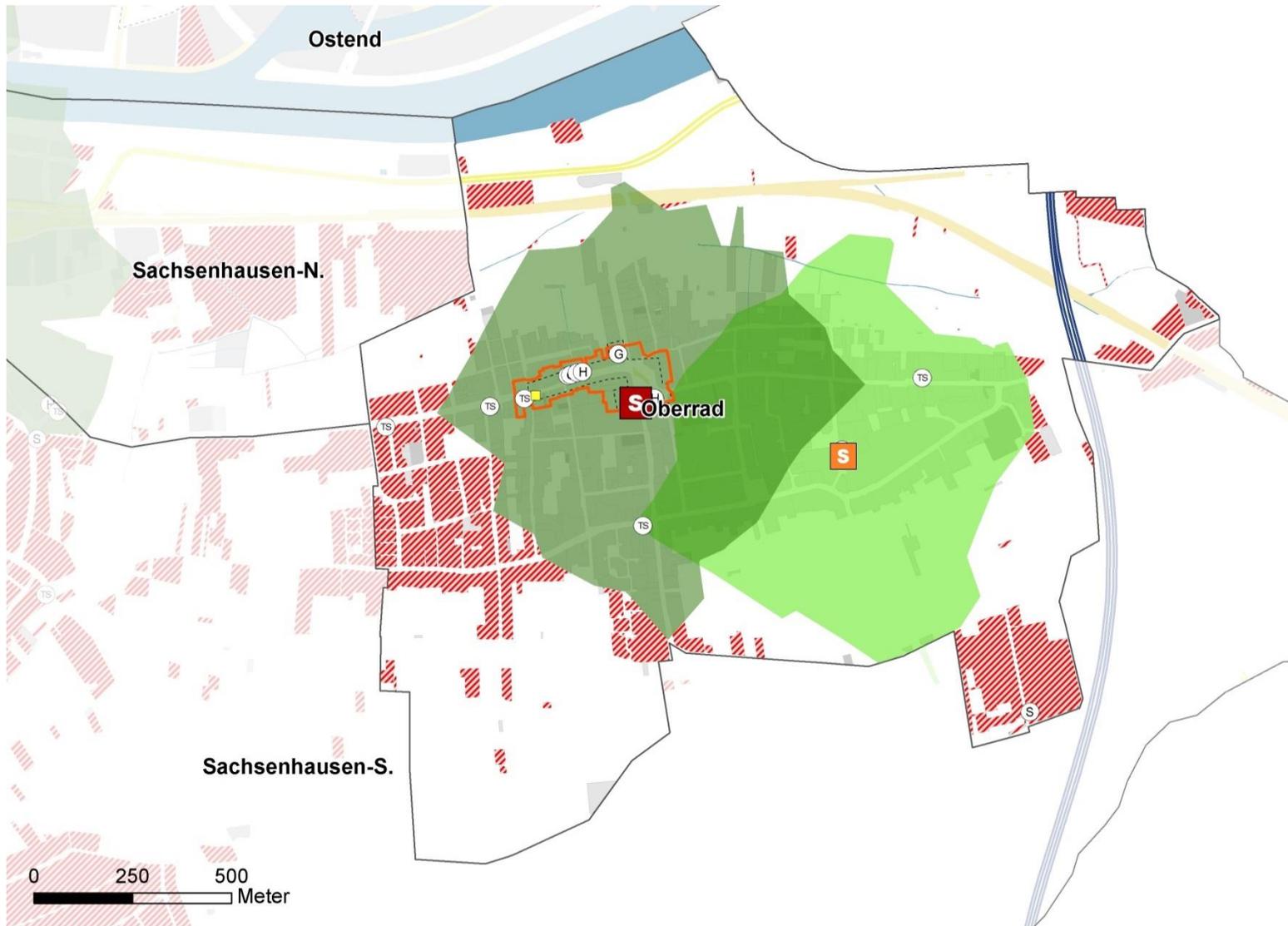
Mit Blick auf die fußläufigen Erreichbarkeiten von nahversorgungsrelevanten Anbietern wird deutlich, dass im Stadtteil Oberrad grundsätzlich eine gute Versorgungsabdeckung herrscht. Mit Ausnahme des westlichen Siedlungsrandbereiches, in dem rund 2.100 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen leben, ist aus nahezu allen Wohnsiedlungsbereichen mindestens einer der beiden Lebensmittelmärkte innerhalb einer Distanz von maximal 600 m fußläufig zu erreichen. Während der Supermarkt Rewe im zentralen Versorgungsbereich hauptsächlich für die Bewohner im Kernbereich des Stadtteils fußläufig gut erreichbar ist, sorgt der kleinflächige Supermarkt Nahkauf im östlichen Bereich für eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Neben dem nahversorgungsrelevanten Angebot im Grundversorgungszentrum Oberrad ist folgender (solitärer) Nahversorgungsstandort im Stadtteil aufzuzeigen:

- Wiener Straße, Nahkauf-Supermarkt

Zur Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Oberrad ist in erster Linie der Fokus auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte zu legen. Neben der Sicherung des Supermarktes Rewe im zentralen Versorgungsbereich ist auch der solitäre Nahversorgungsstandort an der Wiener Straße zu sichern und – beispielsweise durch Verkaufsflächenerweiterungen – zusätzlich zu stärken. Im Hinblick auf die geringe Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner bzw. ebenso die geringe Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist ein Ausbau des Nahversorgungsnetzes denkbar und sinnvoll. Im Sinne der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ist der Ausbau nahversorgungsrelevanter Sortimente vorrangig innerhalb des Grundversorgungszentrums Oberrad zu realisieren.

Karte 38: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Oberrad



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

5.5 Stadtteil Niederrad

Niederrad ist ein Stadtteil im südlichen Frankfurter Stadtgebiet und liegt südlich des Mains. Der rund 23.750 Einwohner (2017: 23.850) zählende Stadtteil gehört zu dem Ortsbezirk Süd. Im Osten grenzt Niederrad an Sachsenhausen-Nord, nördlich des Mains befindet sich der Stadtteil Gutleutviertel. Im Süden und Westen ist Niederrad umgeben von den Stadtteilen Sachsenhausen-Süd und Schwanheim. Zudem wird das Stadtgebiet im Osten durch die B 44 begrenzt.

5.5.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Niederrad

Im Stadtteil Niederrad halten 85 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 8.800 m² bereit. In Relation zur Einwohnerzahl ergibt dies eine Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 0,37 m² über alle Warengruppen hinweg. Verglichen mit dem gesamtstädtischen (1,38 m² pro Einwohner) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner) ist dieser Wert sehr gering. Dies zeigt sich auch in dem warengruppenübergreifenden Zentralitätswert von 0,34. Folglich fließen 66 % der im Stadtteil vorhandenen Kaufkraft an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils ab.

In Niederrad liegt der Angebotsschwerpunkt mit rund 68 % der Gesamtverkaufsfläche in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Viele kleinteilige Lebensmittelanbieter und sieben strukturprägende Lebensmittelmärkte bieten dieses Sortiment an, wovon ein Supermarkt in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage großflächig ist. Hierbei handelt es sich ebenfalls um den größten Betrieb im Stadtteil.

Das sehr kleinteilig strukturierte Einzelhandelsangebot in Niederrad (durchschnittliche Betriebsgröße rund 100 m²) befindet sich hauptsächlich zentral gelegen im Stadtbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt vor allem im Grundversorgungszentrum Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße.

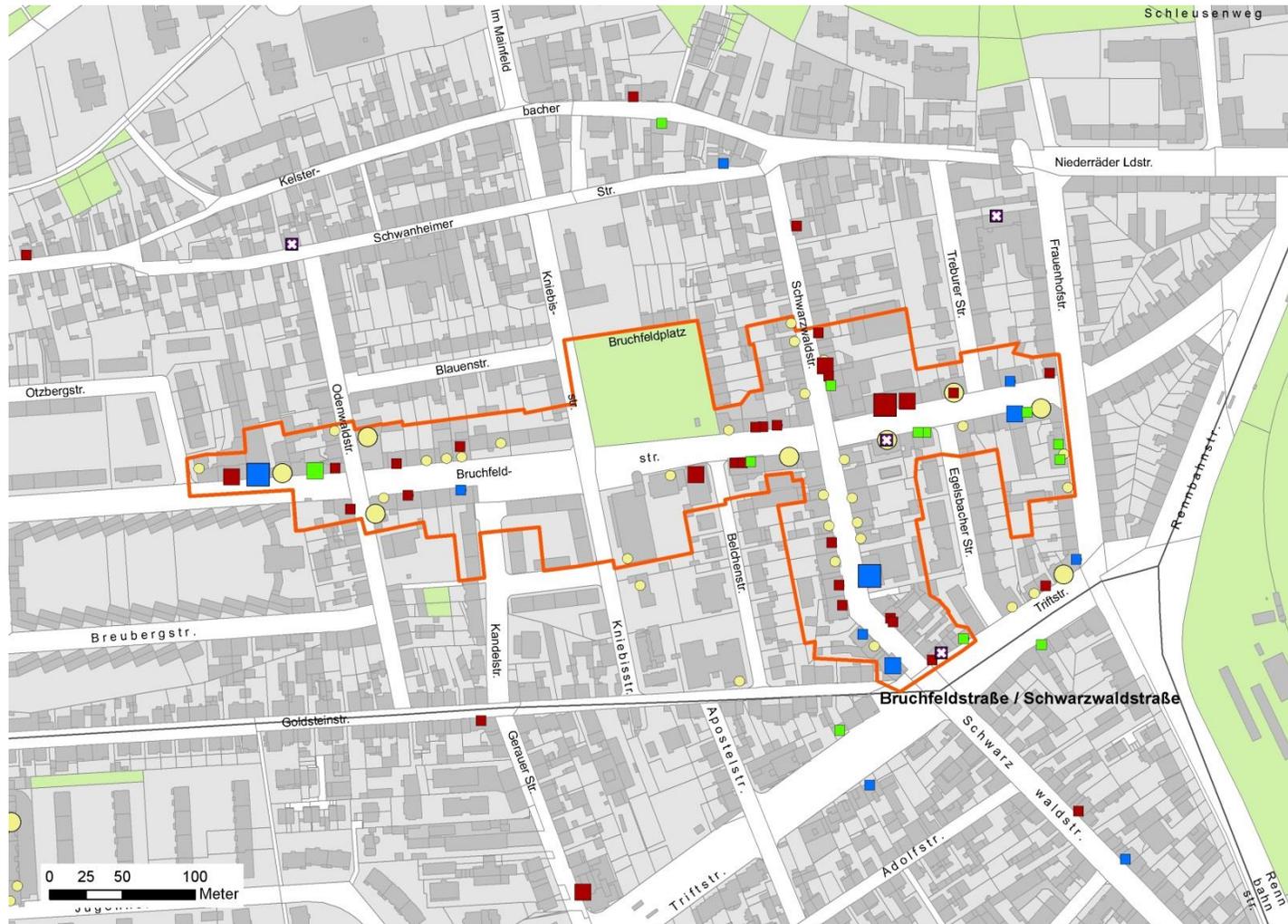
5.5.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Niederrad

Im Stadtteil Niederrad ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße

Grundversorgungszentrum Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße

Karte 39: Grundversorgungszentrum Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im südlichen Stadtgebiet zentral im Stadtteil Niederrad
- Bandförmige Ausdehnung (rund 600 m) entlang der Bruchfeldstraße im Bereich um den Bruchfeldplatz sowie in Abzweigungen in der Schwarzwaldstraße

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über Bruchfeldstraße und Schwarzwaldstraße
- ÖPNV: Haltestelle „Odenwaldstraße“ (Straßenbahnlinie 15) und Buslinien 51 und 78
- Fußläufig aus umliegenden Siedlungsbereichen gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils Niederrad
- Gering ausgeprägter Wettbewerb zu Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße und Grundversorgungszentrum Schwanheim sowie solitären Lebensmittelanbietern

Einzelhandelsstruktur

- 41 Einzelhandelsbetriebe mit rund 4.100 m² Verkaufsfläche (2009: 48; 5.200 m²)
- Rewe-City, Penny und Rossmann als Nahversorger und Frequenzbringer, preisorientierte Fachmärkte (KIK, Tedi, NKD etc.)
- Kleinteiliges Ergänzungsangebot und Dienstleistungen

Räumlich-funktionale Einordnung

- Gewachsener Geschäftsbereich mit überwiegend kleinteiligen Strukturen
- Teilweise sehr aufgelockerter Geschäftsbesatz

Entwicklungsperspektiven

- Nachverdichtungen im Bestand trotz hoher baulicher Dichte möglich
- Langfristige Sicherung der Lebensmittelmärkte durch Verkaufsflächenerweiterungen
- Kleinteilige Angebotsarrondierungen im Grundversorgungsbereich möglich

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Kleinteilige Angebotsergänzungen im Bestand
- Sicherung der Lebensmittelmärkte als Frequenzbringer und Nahversorger

5.5.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Niederrad

Im Stadtteil Niederrad besteht ein nahversorgungsrelevantes Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe mit einer Verkaufsfläche von rund 5.900 m². Rund 4.800 m² Verkaufsfläche hiervon entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und weitere rund 700 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Warengruppenübergreifend ist ein hoher Kaufkraftabfluss von 66 % zu verzeichnen. Auch für die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe wird ein Kaufkraftabfluss von rund 48 % ermittelt. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt dieser Wert 46 %. Dementsprechend gering fällt auch die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus. Mit 0,20 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt der Wert sowohl unter dem gesamtstädtischen (0,33 m² pro Einwohner) als auch unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner).

Ähnlich stellt sich die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel dar. Mit einer Zentralität von 0,60 sind etwas geringere Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtteils nachweisbar. Es ist ein Drogeriefachmarkt im Stadtteil vorhanden. Pharmazeutische Artikel werden als Hauptsortiment von drei Apotheken angeboten.

Tabelle 16: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Niederrad

Einwohnerzahl	23.750
Kaufkraft	149,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	76,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	59,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	9,6 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	85
davon Nahrungs- und Genussmittel	43
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	8.800 m²
davon kurzfristiger Bedarf	5.950 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	4.850 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	650 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,37 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,20 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Umsatz	50,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	39,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	32,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,7 Mio. €
Zentralität	0,34
nur kurzfristiger Bedarf	0,52
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,54
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,60

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil sind sieben strukturprägende Lebensmittelmärkte vorhanden. Bis auf einen Markt belaufen sich die Verkaufsflächen alle unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Neben dem zentralen Versorgungsbereich befinden sich diese an folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Güntherstraße, Rewe-Supermarkt
- Melibocusstraße, Edeka-Supermarkt (ehem. D-Zentrum Melibocusstraße)
- Gerauer Straße, Penny-Lebensmitteldiscounter

Zudem befinden sich zwei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen im Stadtteil. Hierbei handelt es sich um folgenden Verbundstandort an der Grenze zu Schwanheim im Umfeld der Bürostadt Niederrad (Lyoner Quartier):

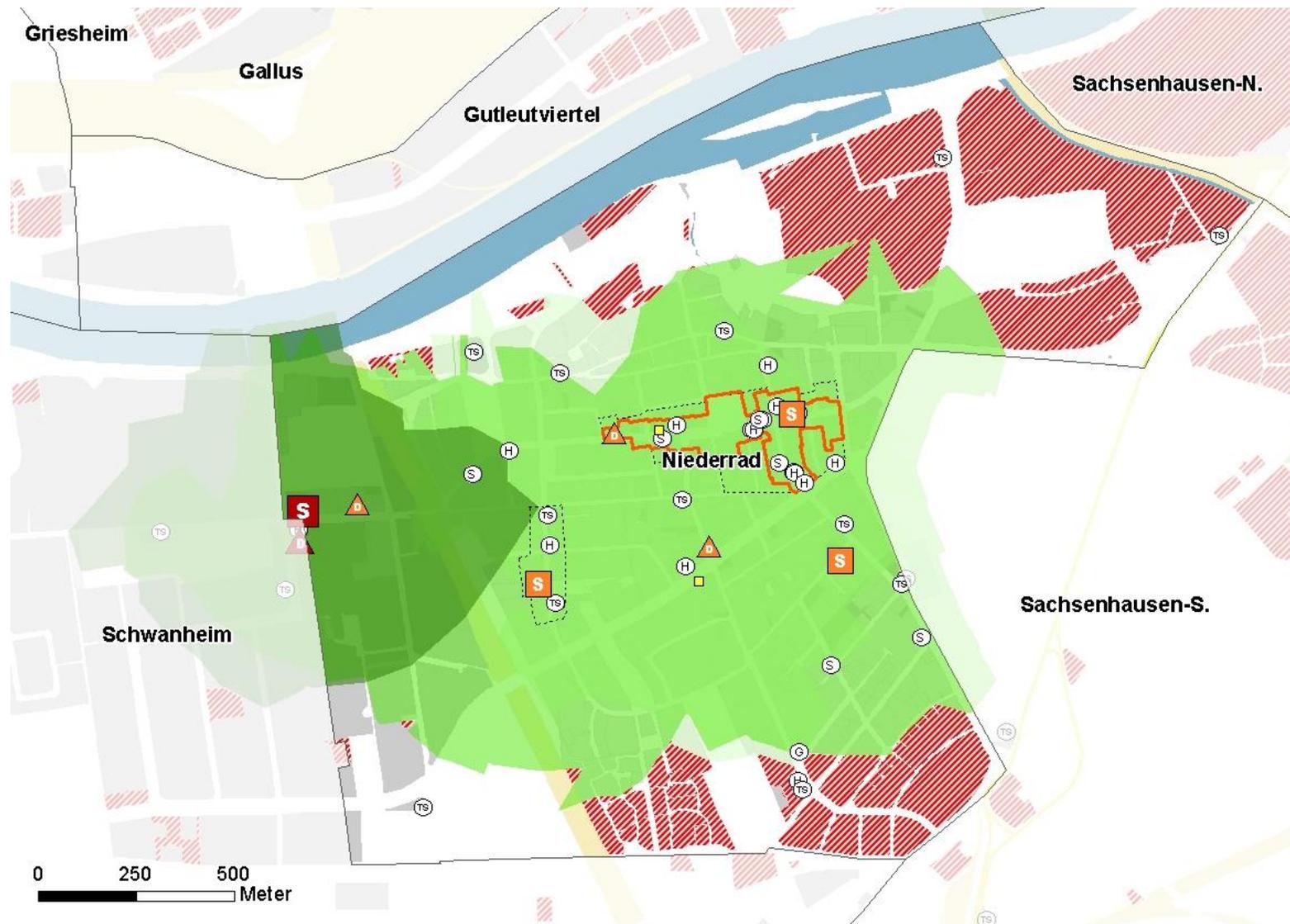
- Goldsteinstraße, Rewe City-Supermarkt
- Goldsteinstraße, Aldi-Lebensmitteldiscounter
- (Goldsteinstraße, Lidl-Lebensmitteldiscounter, Stadtteil Schwanheim)

Diese Standorte dienen als Versorgungsstandorte in der „Bürostadt Niederrad“, da das Grundversorgungszentrum Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße allein den Bedarf im Stadtteil aktuell nicht decken kann und die Zentren innerhalb der angrenzenden Stadtteile zu weit entfernt sind.

Die übrigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden sich im zentralen Versorgungsbe-
reichen Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße. Das Grundversorgungszentrum befindet sich
zentral im Stadtteil und ist das bedeutsamste Zentrum in Niederrad. Ergänzt wird das struktur-
prägende Lebensmittelangebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter.

Die wohnungsnah Grundversorgung stellt sich gut dar. Außer an den dünn besiedelten südli-
chen Randbereichen sind keine unterversorgten Gebiete zu ermitteln. Insgesamt leben in Nie-
derrad 3.100 Einwohner außerhalb von 600 m-Isodistanzen um strukturprägende Lebensmittel-
anbieter, 1.400 davon leben in den nordöstlichen Siedlungsrandbereichen, 1.700 im Süden. Zum
Teil überschneiden sich die 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in
den übrigen Siedlungsbereichen mehrfach. Auch aufgrund der geringen Verkaufsflächengrößen
der Lebensmittelmärkte liegt die Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und
Genussmittel und auch die Zentralität unter dem Durchschnitt. Eine Entwicklung des Angebotes
– vor allem unter Sicherung des bestehenden Angebotes im zentralen Versorgungsbereich – ist
anzustreben. Zukünftig kann durch die Realisierung der Wohnbaupotenziale „Bürostadt Nieder-
rad / Hahnstraße“ und „Bürostadt Niederrad / Lyoner Straße“ des Wohnbauland-
Entwicklungsprogramms bis zum Jahr 2025 mit bis zu 7.500 Einwohnern zusätzlich an der Stadt-
teilgrenze von Niederrad und Schwanheim gerechnet werden.

Karte 40: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Niederrad



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

6 Ortsbezirk West

Der Ortsbezirk West fasst insgesamt acht Stadtteile des westlichen Frankfurter Stadtgebietes zusammen und bildet mit einer Einwohnerzahl von rund 130.700 (2017: 133.150) den mit Abstand einwohnerstärksten Ortsbezirk in der Stadt Frankfurt am Main. Zum Ortsbezirk West zählen die Stadtteile Griesheim, Höchst, Nied, Schwanheim, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach und Zeilsheim. Der östliche Bereich Schwanheims ist Teil des Ortsbezirks Süd.

Karte 41: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks West



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

6.1 Stadtteil Schwanheim

Im Stadtteil Schwanheim, südlich des Mains gelegen, leben rund 20.850 Einwohner (2017: 21.000). Der Stadtteil gehört zum Ortsbezirk West – mit Ausnahme des Lyoner Quartiers (Ortsbezirk Süd). Benachbarte Stadtteile sind im Norden Höchst, Nied, Griesheim und das Gutleutviertel, im Osten Niederrad und im Süden Sachsenhausen-Süd. Westlich grenzt die benachbarte Kommune Kelsterbach an. Durch das Gebiet des Stadtteils verläuft in Nord-West-Richtung die A 5 und fungiert als überregionale Verkehrsanbindung.

6.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Schwanheim

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Schwanheim beläuft sich auf rund 14.900 m² Gesamtverkaufsfläche verteilt auf 62 Einzelhandelsbetriebe. In Relation zur Einwohnerzahl ergibt sich somit eine Verkaufsflächenausstattung von 0,71 m² pro Einwohner. Somit liegt die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Schwanheim deutlich unter dem gesamtstädtischen (1,38 m² pro Einwohner) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner). Auch der warengruppenübergreifende Zentralitätswert von 0,50 beziffert, dass ein Kaufkraftabfluss von rund 50 % an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils stattfindet.

Der Angebotsschwerpunkt im Stadtteil liegt in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen und langfristigen Bedarfsstufe und hier in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Baumarktsortimente. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird von insgesamt 28 Betrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 6.000 m² vorgehalten. Fünf dieser Betriebe sind als strukturprägende Lebensmittelmärkte einzustufen. Diese befinden sich im zentralen Versorgungsbereich (2), in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen (2) sowie auch in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen (1). Drei dieser fünf Betriebe sind großflächig. Die Sortimente der Warengruppe Baumarktsortimente hält lediglich ein großflächiger Betrieb vor. Dieser bietet mehr als die Hälfte seines Produktangebotes auf einem Freigelände an und ist zudem der größte Betrieb im Stadtteil.

Die Einzelhandelsbetriebe in Schwanheim befinden sind hauptsächlich im zentralen und westlichen Bereich des Stadtteils. Den räumlichen Angebotsschwerpunkt bildet das Grundversorgungszentrum Schwanheim.

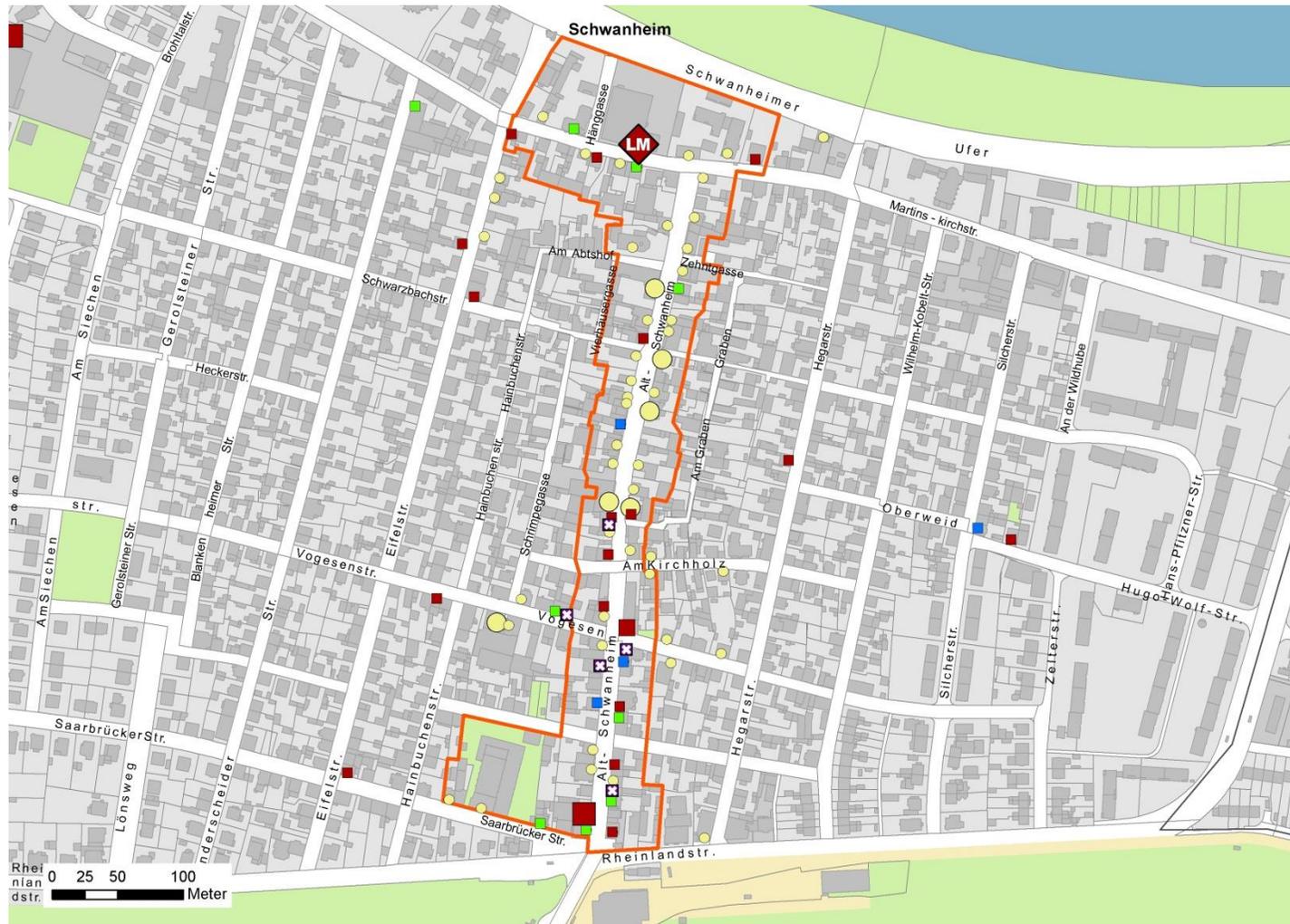
6.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Schwanheim

Im Stadtteil Schwanheim ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Schwanheim

Grundversorgungszentrum Schwanheim

Karte 42: Grundversorgungszentrum Schwanheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Schwanheim

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im südwestlichen Stadtgebiet zentral im Stadtteil Schwanheim
- Bandförmige Ausdehnung (auf einer Länge von rund 500 – 600 m) zwischen Rheinlandstraße im Süden und Schwanheimer Ufer im Norden

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über B 40, Schwanheimer Ufer und Rheinlandstraße
- ÖPNV: Haltestelle „Rheinlandstraße“ (Anschluss an Straßenbahnen 12+19 und vier Buslinien)
- Aus umliegenden Siedlungsbereichen aufgrund zentraler Lage gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils
- Gering ausgeprägter Wettbewerb zu Grundversorgungszentrum Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße

Einzelhandelsstruktur

- 24 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.850 m² Verkaufsfläche (2009: 32; 3.560 m²)
- Rewe, Norma und dm als Frequenzbringer
- Kleinteiliges Ergänzungsangebot vor allem zur Grundversorgung
- Ergänzende Dienstleistungen und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Weitläufiger Geschäftsbereich mit überwiegend sehr aufgelockertem Geschäftsbesatz
- Abschnittsweise attraktive Straßenraumgestaltung und hoher Anteil gastronomischer Angebote erzeugen Aufenthaltsqualität
- Lebensmittelanbieter an den Polbereichen

Entwicklungsperspektiven

- Kleinteilige Angebotsarrondierungen denkbar, aufgrund kleinteiliger (teilweise historischer) Bebauungsstrukturen jedoch schwierig
- Nachverdichtung im baulichen Bestand

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Kleinteilige Angebotsergänzungen im Bestand
- Sicherung der Lebensmittelmärkte als Frequenzbringer und Nahversorger

6.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Schwanheim

In Schwanheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 7.100 m² Verkaufsfläche. Den Großteil (rund 6.000 m²) hiervon vereinnahmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel entfallen rund 600 m². Bei einem Zentralitätswert von 0,71 aller Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs lassen sich Kaufkraftabflüsse in Höhe von 29 % nachweisen. Die im Stadtteil vorhandene Kaufkraft fließt also auch an Standorte außerhalb des Stadtteils ab. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt dieser Wert mit 0,76 ebenfalls unterhalb eines ausgeglichenen Angebots- und Nachfragewertes. Dem entspricht auch die Verkaufsflächenausstattung von 0,29 m² pro Einwohner in dieser Warengruppe. Der Wert liegt sowohl unter dem Frankfurter (0,33 m²) als auch unter dem deutschlandweiten Durchschnitt (0,35 – 0,40 m²).

Ähnlich fällt die Zentralität der Warengruppe Gesundheits- und Drogeriewaren aus. Der Wert liegt bei 0,74; es finden somit Kaufkraftabflüsse in Höhe von 26 % statt. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass der vorhandene Drogeriemarkt eine geringe Verkaufsfläche aufweist und das Sortiment Drogeriewaren ansonsten ausschließlich als Randsortiment geführt wird. Das Sortiment pharmazeutische Artikel wird zudem von fünf Apotheken als Hauptsortiment geführt.

Tabelle 17: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Schwanheim

Einwohnerzahl	20.850
Kaufkraft	131,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	67,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	52,0 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8,4 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	62
davon Nahrungs- und Genussmittel	28
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6
Gesamtverkaufsfläche	14.850 m²
davon kurzfristiger Bedarf	7.050 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	6.050 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	600 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,71 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,29 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Umsatz	65,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	47,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	39,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,2 Mio. €
Zentralität	0,50
nur kurzfristiger Bedarf	0,71
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,76
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,74

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Schwanheim sind fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Schwanheim befinden sich diese an den folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

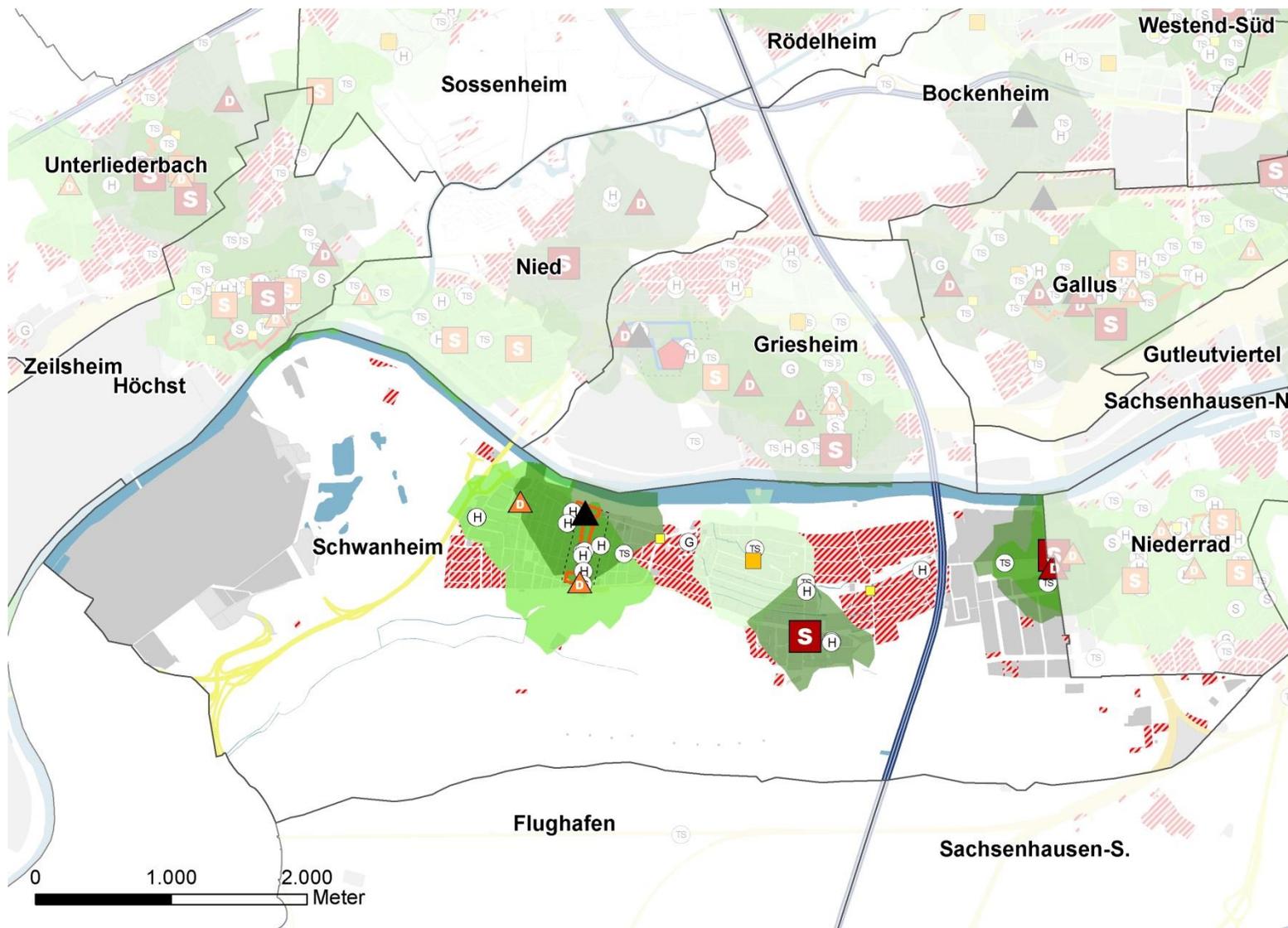
- Am Försterpfad, Rewe-Supermarkt
- Nürburgstraße, Aldi-Lebensmitteldiscounter
- Am Ruhestein, Goldsteiner Supermarkt (Lebensmittelmarkt)

Ein weiterer strukturprägender Anbieter befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage. Es handelt sich um den Lidl-Lebensmitteldiscounter (Goldsteinstraße) an der Grenze zu Niederrad in der Bürostadt (Lyoner Quartier), welcher einen Verbundstandort mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Rewe City-Supermarkt bildet.

Das Grundversorgungszentrum Schwanheim im westlichen Teil des Stadtteils bildet den wichtigsten Angebotsstandort. Ergänzt wird das strukturprägende Lebensmittelangebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter.

Der Stadtteil befindet sich in isolierter Lage zwischen Main und der Autobahntrasse der A 5. Teilweise ergeben sich nicht nur an den Siedlungsrandbereichen Versorgungslücken, welche jedoch von zwei Frischemärkten mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche geschlossen werden. Im westlichen Siedlungsrandbereich nahe der B 40 leben etwa 1.000 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen, im Zentrum des Stadtteils zwischen den Angebotsstandorten sind es etwa 2.000 Einwohner und im Bereich westlich der A 5 sind es sogar 2.300 Einwohner, die eine fußläufige Entfernung von über 600 m zum nächstgelegenen Angebotsstandort absolvieren müssen. In den Bereichen der Angebotsstandorte überschneiden sich die 600 m-Isodistanzen zum Teil mehrfach. Im Bereich der Bürostadt Niederrad / Lyoner Quartier sind neue Angebotsstandorte geplant. Rein quantitativ betrachtet, ist dort bereits eine ausreichende Versorgung gegeben. Bezogen auf den gesamten Stadtteil sind aus quantitativer Sicht aufgrund der Verkaufsflächenausstattung und der Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel leichte Entwicklungsspielräume gegeben. Zukünftig kann durch die Wohnbaupotenziale „Bürostadt Niederrad / Hahnstraße“ und „Bürostadt Niederrad / Lyoner Straße“ bis zum Jahr 2025 mit bis zu 7.500 Einwohnern mehr an der Stadtteilgrenze von Niederrad und Schwanheim gerechnet werden (siehe auch Kapitel 5.5.3; Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015).

Karte 43: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Schwanheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

6.2 Stadtteil Griesheim

Griesheim liegt nördlich des Mains und ist umgeben von den Stadtteilen Sossenheim, Rödelheim und Bockenheim im Norden, Gallus und Gutleutviertel im Osten, Schwanheim im Süden (auf der anderen Mainseite) sowie Nied im Westen. Der rund 23.450 (2017: 23.450) einwohnerstarke Stadtteil gehört zum Ortsbezirk West. Über die A 5 ist er an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

6.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Griesheim

Im Stadtteil Griesheim halten 95 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 34.700 m² vor. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner gleicht mit 1,48 m² in etwa dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,50 m² und liegt über dem Frankfurter Durchschnittswert von 1,38 m². Die Zentralität über alle Warengruppen hinweg liegt bei 1,06. Dieser Wert sagt aus, dass Kaufkraftgewinne von 6 % verzeichnet werden können.

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 52 % in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies ist vor allem auf die großflächigen Angebote der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel am Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße zurückzuführen. Hier sind zwei Lebensmittelvollsortimenter in den Größenordnungen eines Verbrauchermarktes sowie eines SB-Warenhauses angesiedelt. Weitere Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bekleidung (rund 15 % der Gesamtverkaufsfläche) und Baumarktsortimente (rund 9 % der Gesamtverkaufsfläche). Auch diese Warengruppen werden vor allem am Ergänzungsstandort vorgehalten. Im Stadtteil befindet sich ein großflächiger Leerstand (ehem. ProMarkt) am Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Insgesamt sind 13 großflächige Einzelhandelsbetriebe in Griesheim angesiedelt. Auch aufgrund dieser Verkaufsflächengrößen liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in Griesheim bei rund 365 m² pro Betrieb. Das Einzelhandelsangebot ist neben dem zentralen Versorgungsbereich Griesheim sowohl in wohnsiedlungsräumlich integrierten als auch in nicht integrierten Lagen angesiedelt. Der Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße ist als nicht integriert einzustufen. In Griesheim befinden sich rund 80 % der Gesamtverkaufsfläche und rund 30 % der Betriebe in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen.

6.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Griesheim

Im Stadtteil Griesheim sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Griesheim
- Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße

Grundversorgungszentrum Griesheim

Karte 44: Grundversorgungszentrum Griesheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Griesheim

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Griesheim nördlich des Mains
- Ausdehnung entlang der Achse „Alte Falterstraße“ (rund 600 m) zwischen Alt-Griesheim im Süden und Einmündung Buchenstraße im Norden

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über A 5 (FFM-Westhafen), Alt-Griesheim und Waldschulstraße
- ÖPNV: S-Bahnhof Griesheim (S1 und S2); Buslinien mit Haltestellen im Ortskern
- Aus umliegenden Siedlungsbereichen fußläufig gut erreichbar

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils
- Wettbewerb vor allem zum Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße (westlich)
- Netto in der Autogenstraße knapp außerhalb des Zentrums (westlich)

Einzelhandelsstruktur

- 27 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.700 m² Verkaufsfläche (2009: 38; 3.520 m²)
- Rewe und Penny als frequenzerzeugende Nahversorger
- Überwiegend kleinteiliges Angebot (Schwerpunkt Grundversorgung)
- Ergänzende Dienstleistungen und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Geschäftsbesatz vor allem entlang der Achse Alte Falterstraße, parallele und abzweigende Straßen sind fast ohne Einzelhandelsbedeutung (mehr Dienstleistungsangebote)
- Bereich nördlich der S-Bahntrasse (Penny, Tedi etc.) abgesetzt (Fußgängerunterführung, Straßenüberführung)

Entwicklungsperspektiven

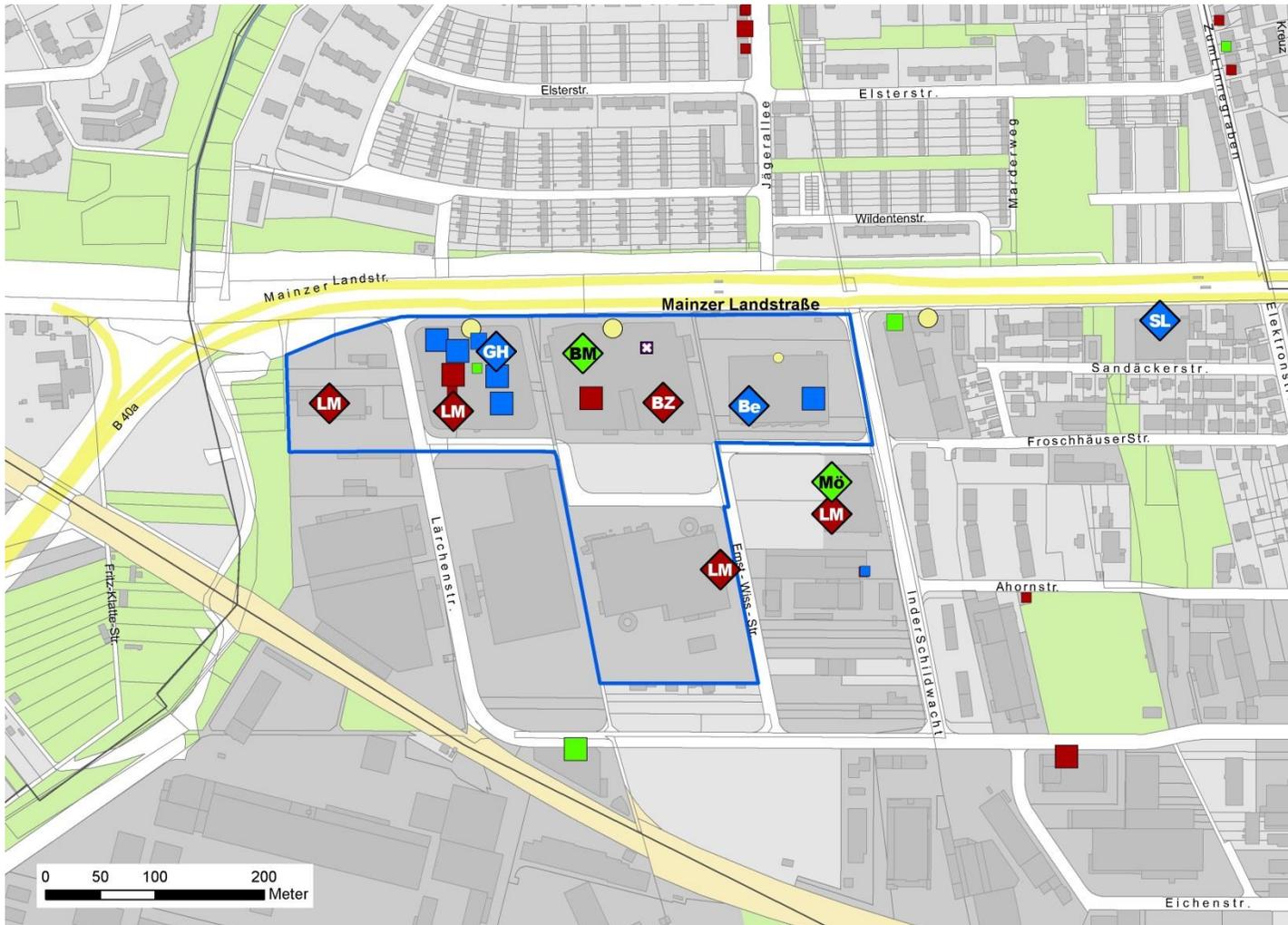
- Sehr dichte Bebauungsstrukturen > keine nennenswerten Entwicklungsflächen erkennbar
- Erkennbare „Trading-Down-Effekte“
- Kleinteilige Angebotsarrondierungen im Bestand möglich

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Kleinteilige Angebotsergänzungen im Bestand
- Sicherung der Lebensmittelmärkte als Frequenzbringer und Nahversorger
- Anreize für gestalterische Aufwertungen im privaten Raum (Händler und Eigentümer)
- Reduzierung der Barrierewirkung: Verbesserung der fußläufigen Anbindung von Griesheim nördlich und südlich der Bahnlinie

Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße

Karte 45: Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße

Zentrenkategorie

- Typ B: Fachmarkttagglomeration

Lage und Verkehrsanbindung

- Lage im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Griesheim
- Direkter Anschluss an die Verkehrsachse Mainzer Landstraße (K 803)
- Östlich des Standortes liegt die A 5
- Grundversorgungszentrum Griesheim (östlich) befindet sich in unmittelbarer Nähe
- Der südliche und der westliche Bereich liegen innerhalb einer Seveso-Schutzzone

Einzelhandelsstruktur

- 18 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 22.800 m²; im Vergleich zu 2009 Rückgang (29; 29.200 m²; u. a. Schließung ProMarkt, Teppich Frick, Verlagerung Intersport Voswinkel (Skyline Plaza)
- Sieben großflächige Magnetbetriebe: Rewe, Toom Baumarkt, Edeka, Adler (mit jeweils (deutlich) mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche), Zoo Koelle, Tedi, Aldi
- Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Schuhe, Baumarktsortimente
- Ergänzende Dienstleistungsangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Kompakte Struktur des Sonderstandortes
- Agglomeration der Betriebe zwischen Mainzer Straße, Lärchenstraße und Ernst-Wiss-Straße

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und zentrenverträgliche Weiterentwicklung in der Funktion als ergänzender Fachmarktstandort für großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe
- Keine Ausweitung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten
- Langfristige Umwandlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen denkbar
- Änderung des Bebauungsplans zur Festsetzung des Sonderstandortes wird empfohlen
- Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen sind im Hinblick auf die Seveso-III-Richtlinie zu prüfen

6.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Griesheim

Im Stadtteil Griesheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 18.100 m² Verkaufsfläche. Den Großteil (rund 13.800 m²) hiervon vereinnahmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel entfallen rund 1.900 m². Bei einem Zentralitätswert von 1,34 aller Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs lassen sich Kaufkraftzuflüsse von 34 % nachweisen. Es finden somit deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils statt. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt dieser Wert bei 1,38, es sind also in etwa gleich hohe Kaufkraftzuflüsse nachweisbar. Dies unterstreicht auch die Verkaufsflächenausstattung von 0,59 m² pro Einwohner in dieser Warengruppe. Der Wert liegt deutlich über dem Frankfurter (0,33 m²) und dem deutschen Durchschnitt (0,35 – 0,40 m²).

Noch höher fällt die Zentralität der Warengruppe Gesundheits- und Drogeriewaren aus. Der Wert liegt bei 1,48; es ist also ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtteils nachweisbar. Das Sortiment Drogeriewaren wird nicht nur in einem hohen Maße von den Lebensmittelanbietern als Randsortiment vorgehalten, sondern auch von einem Drogeriemarkt als Hauptsortiment angeboten. Zudem sind fünf Apotheken im Stadtteil ansässig, welche das Sortiment pharmazeutische Artikel anbieten.

Tabelle 18: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Griesheim

Einwohnerzahl	23.450
Kaufkraft	147,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	75,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	58,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	9,4 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	95
davon Nahrungs- und Genussmittel	45
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6
Gesamtverkaufsfläche	34.750 m²
davon kurzfristiger Bedarf	18.100 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	13.800 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.850 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,48 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,59 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,08 m ²
Umsatz	156,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	101,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	80,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	13,9 Mio. €
Zentralität	1,06
nur kurzfristiger Bedarf	1,34
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,38
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,45

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

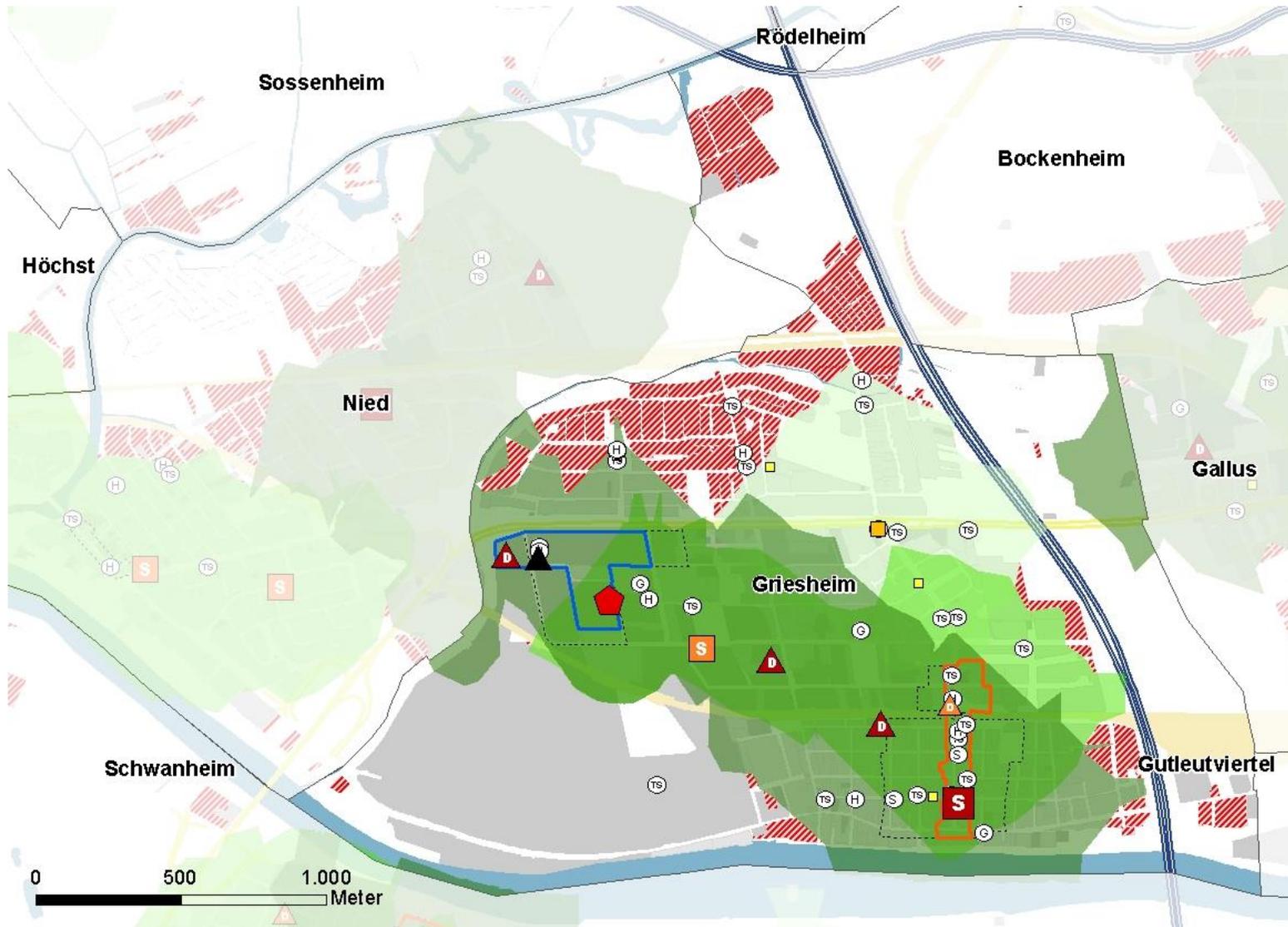
Im Stadtteil Griesheim sind acht strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Griesheim (zwei Anbieter) und dem Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße (zwei Anbieter) befinden sich diese an den folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Elektronstraße, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Autogenstraße, Netto-Lebensmitteldiscounter
- Waldschulstraße, Marka Supermarkt (Lebensmittelmarkt)

Zwei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte (Aldi-Lebensmitteldiscounter und Frische Paradies-Supermarkt) befinden sich an der Lärchenstraße in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage. Das Grundversorgungszentrum Griesheim mit Lebensmittelmärkten entlang der Alten Falterstraße bildet den wichtigsten zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil. Der quantitativ bedeutendste Angebotsstandort ist hingegen der Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße. Zudem befinden sich weitere, gut erreichbare Angebotsstandorte im benachbarten Stadtteil Nied.

Räumliche Versorgungslücken treten in den Siedlungsbereichen nördlich der Mainzer Landstraße auf. Dort sind nur kleinteilige Angebote vorhanden. In diesen Siedlungsbereichen leben etwa 2.500 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Im südlich der Mainzer Landstraße gelegenen Siedlungsgebiet überschneiden sich die 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelanbieter zum Teil mehrfach. Quantitativ liegt ein guter Ausstattungsgrad vor, jedoch herrscht ein starkes räumliches Ungleichgewicht zu Gunsten nicht integrierter Standorte.

Karte 46: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Griesheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation) ; Legende: siehe vorne

6.3 Stadtteil Höchst

Der Stadtteil Höchst liegt nördlich des Mains im westlichen Frankfurter Stadtgebiet im Ortsbezirk West. In dem Stadtteil leben knapp 14.850 Einwohner (2017: 15.550). Umgeben wird Höchst im Norden und Osten von den Stadtteilen Sossenheim und Nied. Im Süden und Westen grenzen die Stadtteile Schwanheim (südlich des Mains), Sindlingen, Zeilsheim und Unterliederbach an den Stadtteil Höchst. Der südliche Bereich des Stadtteils grenzt an den Main.

6.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Höchst

Im Stadtteil Höchst verteilt sich die Gesamtverkaufsfläche von knapp 17.600 m² auf insgesamt 160 Einzelhandelsbetriebe. Mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1,18 m² pro Einwohner liegt die Verkaufsflächenausstattung unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,50 m² pro Einwohner. Die warengruppenübergreifende Zentralität ist mit 1,02 bedarfsdeckend. Somit können weder Kaufkraftabflüsse noch -zuflüsse nachgewiesen werden.

Es sind Angebote beinahe aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden. Der quantitative Schwerpunkt ist jedoch in den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereiches zu finden (rund 44 % der Verkaufsfläche), insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.500 m². Die zweitgrößte Angebotskonzentration ist mit rund 6.500 m² in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereiches festzustellen. Insbesondere die Warengruppe Bekleidung weist eine hohe Gesamtverkaufsfläche auf. Auch die größten Betriebe sind dieser Warengruppe zuzuordnen. Dabei handelt es sich um die Bekleidungsgeschäfte Kik und C&A mit einer Gesamtverkaufsfläche von jeweils über 1.000 m².

Somit befindet sich das insgesamt durch geringe Betriebsgrößen geprägte Einzelhandelsangebot überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen bzw. im Ortsbezirkszentrum.

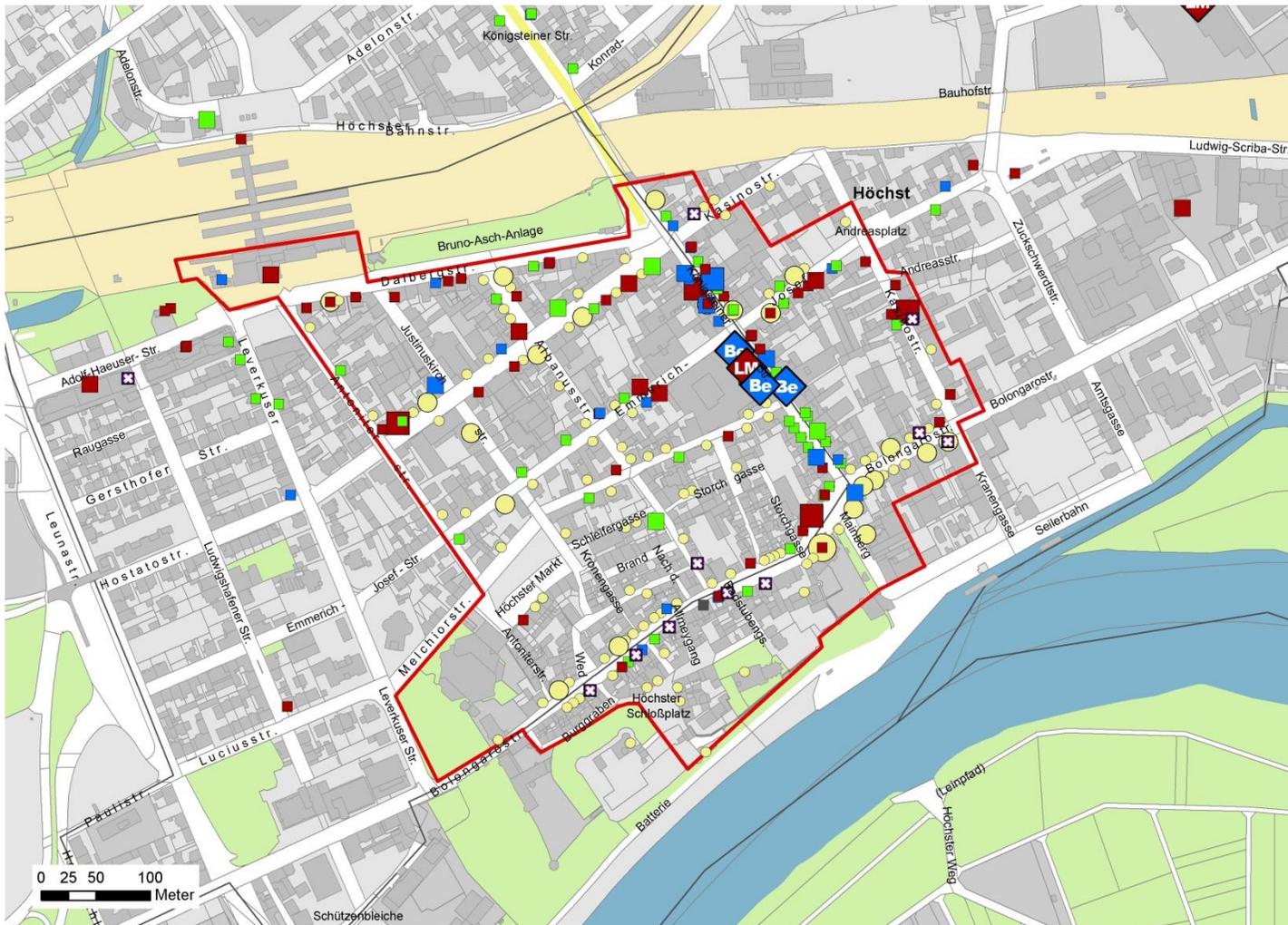
6.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Höchst

Im Stadtteil Höchst ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Ortsbezirkszentrum Höchst

Ortsbezirkszentrum Höchst

Karte 47: Ortsbezirkszentrum Höchst



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ortsbezirkszentrum Höchst

Zentrenkategorie

- Ortsbezirkszentrum (B-Zentrum) – Seveso-Vorbehalt

Lage

- Zentrale Lage innerhalb des westlichen Stadtgebiets, rund 8-9 km westlich der Innenstadt
- Flächiger Bereich zwischen Mainufer im Süden, Industriepark im Westen, Bahnlinie im Norden
- Vollständig innerhalb einer Seveso-Schutzzone gelegen

Verkehrsanbindung

- Großräumig über A 66 und B 40; Königsteiner Straße, Höchster-Farben-Straße; Leunabrücke
- ÖPNV-Anbindung über Bahnhof Höchst (DB-Region, S-Bahn, Straßenbahn, Buslinien)
- Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad aus unmittelbar umliegenden Siedlungsgebieten

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Mittelzentrales Einzugsgebiet mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion für den Frankfurter Westen
- Wettbewerb zu Angeboten in umliegenden Kommunen (u. a. Main-Taunus-Zentrum) sowie zur Mainzer Landstraße (v. a. Lebensmittel, Drogerie, Bekleidung)

Einzelhandelsstruktur

- 122 Einzelhandelsbetriebe mit rund 14.500 m² Verkaufsfläche (2009: 141; 12.640 m²)
- Neues Geschäftszentrum auf ehemaligem Hertie-Areal (Rewe, C&A, KiK, dm) als Magnet
- Ansonsten überwiegend kleinteilig strukturiertes Angebot, oft discountorientiert

Räumlich-funktionale Einordnung

- Hauptlage Fußgängerzone Königsteiner Straße, Ausdehnung nach Westen bis Leverkusener Straße
- Deutlich nachlassende Einzelhandelsdichte in angrenzenden Bereichen
- Attraktiver Altstadtbereich mit Schloss Höchst am Mainufer
- Markthalle am Höchster Marktplatz

Entwicklungsperspektiven

- Dichte Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, starke Konkurrenz zum Main-Taunus-Zentrum
- Angebotsergänzungen v. a. im mittelfristigen und im mittelpreisigen Bedarfsbereich sinnvoll
- Revitalisierung von Leerständen und Entwicklungen im Gebäudebestand

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Bedeutendstes Zentrum im westlichen Stadtgebiet
- Sicherung der Magnetanbieter und Nahversorgungsstrukturen
- Angebotsergänzungen im mittelfristigen und mittelpreisigen Bedarfsbereich mit Bezug zur Königsteiner Straße
- Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen sind im Hinblick auf die Seveso-III-Richtlinie zu prüfen
- Sicherung und Stärkung gut funktionierender Lagen durch städtebauliche und gestalterische Aufwertungen

6.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Höchst

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich im Stadtteil Höchst auf rund 7.700 m² Gesamtverkaufsfläche. Davon entfallen rund 5.500 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rund 1.500 m² auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel.

Bei einem Zentralitätswert von 1,16 aller Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs lassen sich Kaufkraftzuflüsse von 16 % nachweisen. Somit bindet das im Stadtteil vorhandene Angebot Kaufkraft von außerhalb. Überdurchschnittlich ist die Zentralität der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel mit einem Wert von 2,38. Dieser Wert lässt sich v. a. auf die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm im Ortsbezirkszentrum Höchst zurückführen. Ergänzt wird das Angebot durch einige Apotheken, die ebenfalls im Ortsbezirkszentrum Höchst lokalisiert sind.

Tabelle 19: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Höchst

Einwohnerzahl	14.850
Kaufkraft	93,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	48,0 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	37,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	160
davon Nahrungs- und Genussmittel	60
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	9
Gesamtverkaufsfläche	17.550 m²
davon kurzfristiger Bedarf	7.700 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	5.500 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.550 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,18 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,37 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,10 m ²
Umsatz	95,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	55,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	38,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	14,2 Mio. €
Zentralität	1,02
nur kurzfristiger Bedarf	1,16
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,04
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,38

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse 2014/2015

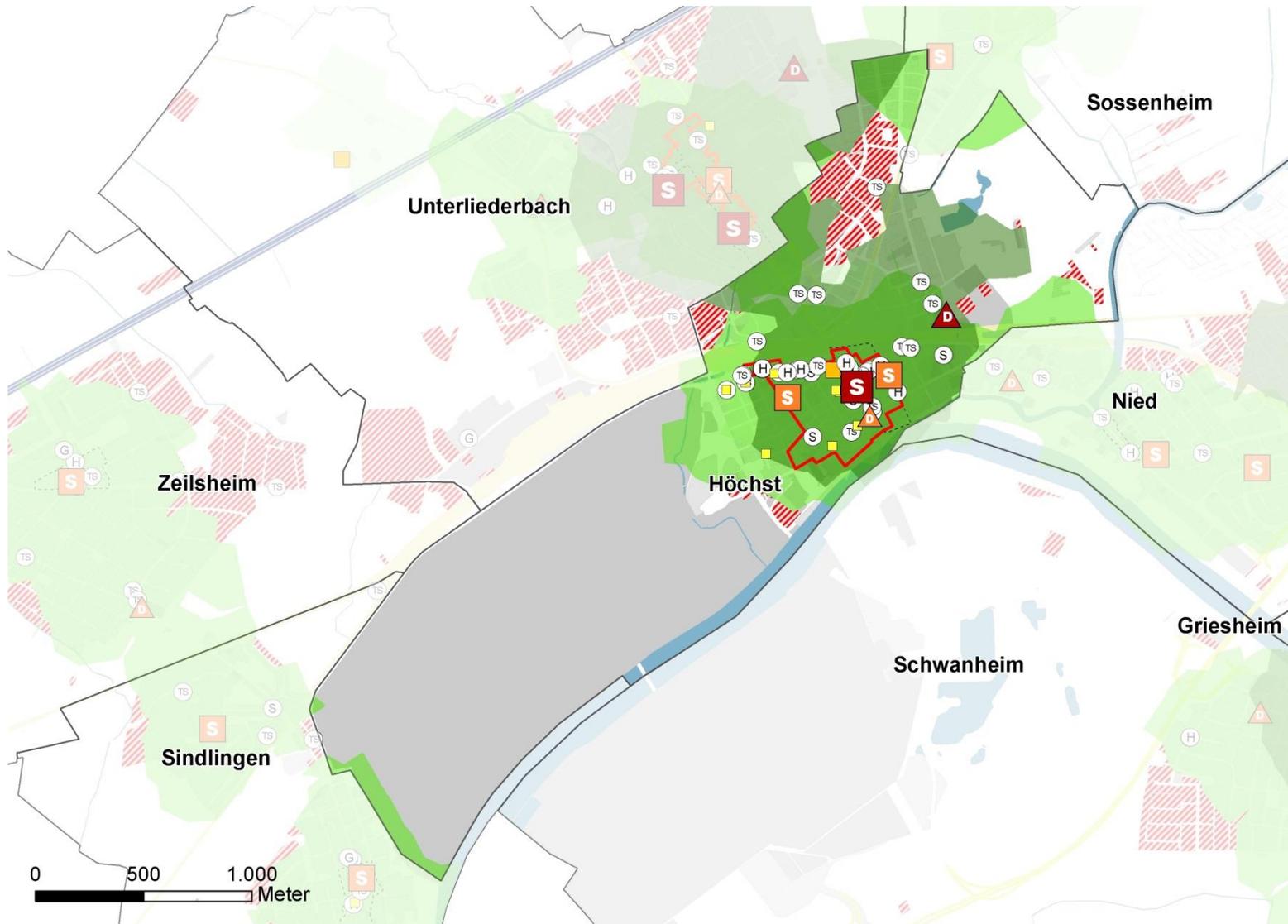
Im Stadtteil Höchst sind fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig, von denen zwei großflächig sind. Der Lebensmitteldiscounter Aldi ist der größte nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetrieb. Dieser befindet sich in nicht integrierter Lage. Die übrigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind im Ortsbezirkszentrum Höchst lokalisiert. Der zweite großflächige Be-

trieb ist der Supermarkt Rewe. Das weitere nahversorgungsrelevante Angebot besteht überwiegend aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Kioske, die größtenteils im Ortsbezirkszentrum Höchst angesiedelt sind.

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte ist eine gute Versorgungsabdeckung in Höchst zu verzeichnen (siehe Karte 48). Es sind lediglich im nördlichen Randbereich des Stadtteils räumliche Versorgungslücken feststellbar. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Lebensmittelmärkte überwiegend im Ortsbezirkszentrum angesiedelt sind und dieses Zentrum im südwestlichen Randbereich des Siedlungsbereiches lokalisiert ist. Das benachbarte Grundversorgungszentrum Unterliederbach übernimmt hier eine wichtige Funktion, da es nördliche Randbereiche des Stadtteils Höchst versorgt. Insgesamt zeigt sich jedoch eine gute Angebotsausstattung in Höchst, die v. a. aus den angesiedelten Einzelhandelsbetrieben im Ortsbezirkszentrum resultiert. Als nächstgelegener Wettbewerbsstandort ist hier der Sonderstandort Mainzer Landstraße mit seinen nahversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil Griesheim zu nennen.

Grundsätzlich ist die fußläufige Erreichbarkeit von größeren Lebensmittelmärkten in Höchst als gut zu bewerten. Durch das im Stadtteil zentral gelegene Ortsbezirkszentrum, in dem die größten Lebensmittelanbieter konzentriert sind, sind fast alle Wohnsiedlungsbereiche gut versorgt und es sind nur wenige räumliche Versorgungslücken festzuhalten. Im nördlichen Siedlungsbereich leben etwa 1.400 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Insgesamt lässt sich eine gute Angebotsausstattung für den Stadtteil Höchst festhalten.

Karte 48: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Höchst



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

6.4 Stadtteil Nied

Der Stadtteil Nied befindet sich nördlich des Mains im westlichen Frankfurter Stadtgebiet und zählt insgesamt rund 19.050 Einwohner (2017: 19.400). Er ist dem Ortsbezirk West zuzuordnen. Nachbarstadtteile von Nied sind im Süden jenseits des Mains Schwanheim, im Osten Griesheim, im Westen Höchst und im Norden Sossenheim. Südwestlich grenzt Nied an den Main.

6.4.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Nied

Das einzelhandelsrelevante Angebot im Stadtteil Nied beläuft sich auf insgesamt 28 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.900 m². Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,26 m² und die Zentralität von 0,23 zeigen die unterdurchschnittliche Angebotsausstattung in der Gesamtschau aller Warengruppen in Nied an.

Der Angebotsschwerpunkt in diesem Stadtteil liegt mit rund 4.200 m² in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Zudem lassen sich die größten Betriebe dieser Bedarfsstufe zuordnen. Dabei handelt es sich um die Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto sowie den Supermarkt Rewe. Das übrige Angebot ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Zudem lässt sich in diesem Stadtteil eine Vielzahl an Leerständen beobachten. Der größte Leerstand befindet sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 800 m² im zentralen Versorgungsbereich Nied.

6.4.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nied

Im Stadtteil Nied sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

6.4.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nied

Das nahversorgungsrelevante Angebot des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Nied beläuft sich derzeit auf knapp über 4.200 m² Verkaufsfläche, wovon alleine rund 3.700 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel werden lediglich rund 300 m² angeboten. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 0,20 m² und liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt der Stadt Frankfurt am Main (0,33 m² pro Einwohner). Zudem weist die sortimentspezifische Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 0,45 deutliche Kaufkraftabflüsse von mehr als 50 % auf. Im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel sind sogar Kaufkraftabflüsse von über 70 % zu verzeichnen.

Tabelle 20: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nied

Einwohnerzahl	19.050
Kaufkraft	119,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	61,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	47,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,7 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	28
davon Nahrungs- und Genussmittel	16
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	4.950 m²
davon kurzfristiger Bedarf	4.250 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.750 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	300 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,26 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,20 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	27,0 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	24,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	21,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,2 Mio. €
Zentralität	0,23
nur kurzfristiger Bedarf	0,40
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,45
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,29

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Nied befinden sich fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte, von denen zwei großflächig sind. Mit einer Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² stellt der Lebensmitteldiscounter Lidl im Nordosten den größten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im Stadtteil dar. Der zweite großflächige Betrieb ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe im Westen des Stadtteils. In dieser Lage befinden sich zudem weitere Lebensmittelmärkte wie beispielsweise Netto, Nahkauf und ein weiterer Rewe. Das übrige nahversorgungsrelevante Angebot besteht aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Kioske und ist vorwiegend im südwestlichen Stadtteilbereich verortet.

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte ist eine gute Versorgungsabdeckung in Nied zu verzeichnen. Die Lebensmittelmärkte verteilen sich weitgehend regelmäßig über den gesamten Stadtteil, so dass kaum räumliche Versorgungslücken feststellbar sind. Räumliche Versorgungslücken lassen sich lediglich an den nordwestlichen Randbereichen des Stadtteils erkennen. Hier leben etwa 1.500 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen.

Im Stadtteil Nied ist kein Grundversorgungszentrum vorhanden. Die nächstgelegene Grundversorgungszentren sind Unterliederbach westlich und Schwanheim südlich des Stadtteils. Das Ortsbezirkszentrum Höchst, das sich in westlicher Richtung befindet, dient als übergeordneter

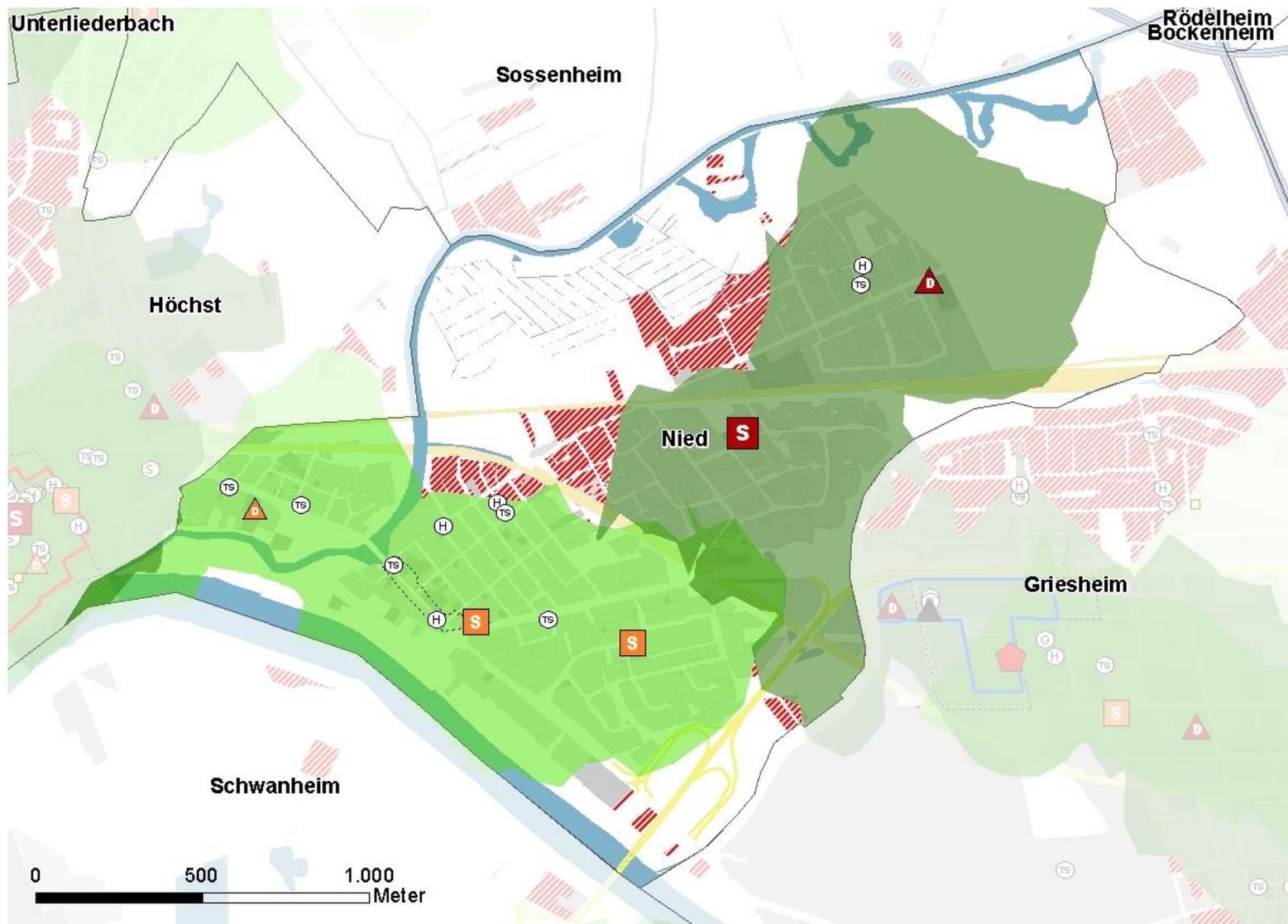
Versorgungsstandort und stellt zusammen mit dem Sonderstandort Mainzer Landstraße (Osten) einen Wettbewerbsstandort dar.

Neben den nahversorgungsrelevanten Angeboten dienen folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Nied:

- Oeserstraße, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Werner-Bockelmann-Straße, Rewe-Supermarkt
- Bolongarostraße, Netto-Lebensmitteldiscounter
- Mainzer Landstraße, Rewe-Supermarkt (ehem. D-Zentrum Nied)
- Dürkheimer Straße, Nahkauf-Supermarkt

Insgesamt betrachtet ist das nahversorgungsrelevante Angebot in Nied räumlich gut aufgestellt, jedoch bestehen in quantitativer Hinsicht Entwicklungsspielräume. Hierauf weisen auch die geringe Zentralität der Warengruppe der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe hin (0,40) sowie insbesondere die geringe Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,20 m² pro Einwohner) hin. Räumliche Versorgungslücken sind nur in den nördlichen Siedlungsrandbereichen vorhanden.

Karte 49: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nied



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

6.5 Stadtteil Sindlingen

Der Stadtteil Sindlingen befindet sich im westlichen Frankfurter Stadtgebiet und gehört dem Ortsbezirk West an. Er ist mit seinen rund 9.200 Einwohnern (2017: 9.100) ein relativ kleiner Stadtteil Frankfurts. Umgeben ist der Stadtteil von den Stadtteilen Höchst und Zeilsheim. Außerhalb der Stadt Frankfurt am Main grenzen die Städte Hattersheim am Main im Westen und Kelsterbach im Süden an.

6.5.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Sindlingen

Im Stadtteil Sindlingen sind insgesamt 26 Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die eine Gesamtverkaufsfläche von 9.600 m² aufweisen. Mit einer durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 1,05 m² pro Einwohner liegt die Verkaufsflächenausstattung etwas unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,50 m² pro Einwohner. Ebenso weist der einzelhandelsrelevante Zentralitätswert von 0,37 auf deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils hin.

Der Einzelhandelsbesatz setzt sich aus Angeboten aller Bedarfsstufen zusammen. Insgesamt sind 19 der 26 Betriebe im Stadtteil den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. Die flächenmäßig dominierende Warengruppe ist jedoch die Warengruppe der Gartenmarktsortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.600 m², die der langfristigen Bedarfsstufe zugehörig ist. Daran anschließend folgt die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m². Untergeordnet ist die mittelfristige Bedarfsstufe mit nur rund 100 m².

Als größte Anbieter im Stadtteil Sindlingen sind der Gartenmarkt Pflanzenkontor (rund 7.600 m² Verkaufsfläche) und die nahversorgungsrelevanten Supermärkte Rewe (rund 700 m² Verkaufsfläche) und Smart (rund 600 m² Verkaufsfläche) zu nennen.

6.5.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Sindlingen

Im Stadtteil Sindlingen sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

6.5.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sindlingen

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.800 m², von denen rund 1.500 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Im Bereich der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel werden nur knapp 200 m² im Stadtteil Sindlingen angeboten. Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt mit einem Wert von 0,17 m² deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie auch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt der Stadt Frankfurt am Main (0,33 m² pro Einwohner). Die Zentralität im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist mit 0,36 m² ebenso unterdurchschnittlich. Es sind Kaufkraftabflüsse von mehr als 60 % feststellbar.

Tabelle 21: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Sindlingen

Einwohnerzahl	9.200
Kaufkraft	57,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	29,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	22,9 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,7 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	26
davon Nahrungs- und Genussmittel	14
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	9.650 m²
davon kurzfristiger Bedarf	1.850 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.500 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	150 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,05 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,17 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	21,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	10,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	8,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,6 Mio. €
Zentralität	0,37
nur kurzfristiger Bedarf	0,36
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,36
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,44

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Sindlingen sind zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte lokalisiert, die eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m² aufweisen. Dies ist einmal der Lebensmittelvollsortimenter Rewe im südlichen Siedlungskörper (ehemaliges D-Zentrum Sindlingen) und der Supermarkt Smart in nördlicher Siedlungsrandlage. Das übrige nahversorgungsrelevante Angebot besteht vorwiegend aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Tankstellenshops sowie Kioske. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel beschränkt sich das stadtteilspezifische Angebot lediglich auf zwei Apotheken als Anbieter des Sortiments pharmazeutische Artikel. Ergänzend finden sich Drogeriewaren als Randsortiment in den in Sindlingen ansässigen Lebensmittelmärkten.

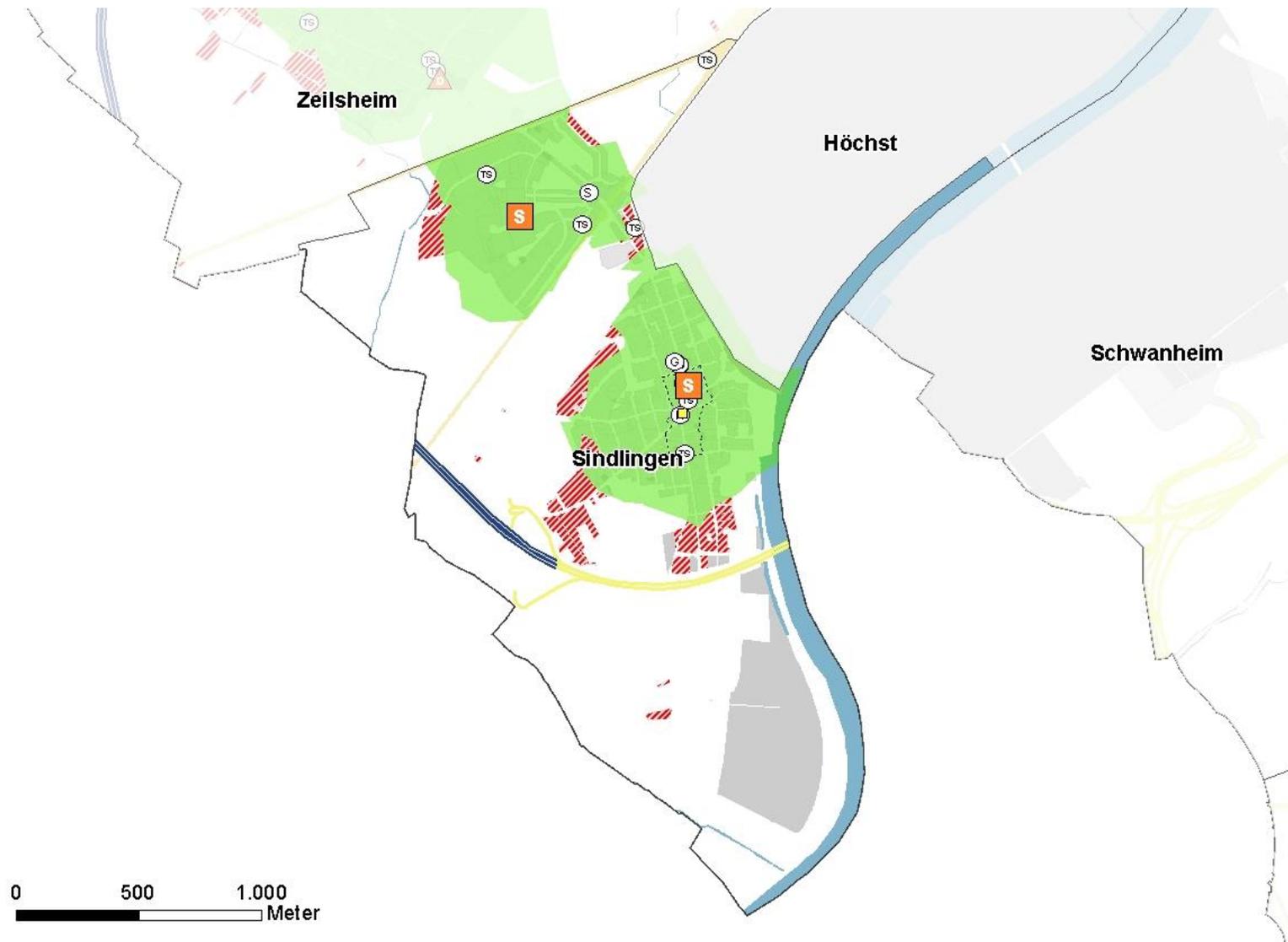
Folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte sind in Sindlingen lokalisiert:

- Hugo-Kallenbach-Straße, Smart-Supermarkt
- Sindlinger Bahnstraße, Rewe-Supermarkt

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte ist eine gute Versorgungsabdeckung in Sindlingen zu verzeichnen. Die Lebensmittelmärkte verteilen sich weitgehend regelmäßig über den gesamten Stadtteil, so dass kaum räumliche Versorgungslücken feststellbar sind. Insgesamt vereinen die westlichen und südlichen Bereiche außerhalb der 600 m-Isodistanzen lediglich 1.000 Einwohner auf sich. Als übergeordneter Versorgungsstandort

für den Stadtteil Sindlingen dient das Ortsbezirkszentrum Höchst, das zudem den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Bei einer Betrachtung der Ausstattungparameter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität 0,36, Verkaufsfläche je Einwohner 0,17 m²) lassen sich Entwicklungsspielräume ablesen. Diese sind auch im Hinblick auf geplante Wohnbaulandentwicklungen zu nutzen. Da sich die bestehenden Lebensmittelmärkte bislang durch eine kleinflächige Betriebsgröße auszeichnen, können Verkaufsflächenerweiterungen sinnvoll sein.

Karte 50: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sindlingen



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

6.6 Stadtteil Zeilsheim

Der Stadtteil Zeilsheim befindet sich im äußersten Westen der Stadt Frankfurt am Main und ist Bestandteil des Ortsbezirks West. Innerhalb des Frankfurter Stadtgebietes grenzen die Stadtteile Unterliederbach, Höchst und Sindlingen an den rund 12.250 Einwohner (2017: 12.400) zählenden Stadtteil an. Außerhalb der Stadt Frankfurt am Main umgeben die Gemeinden Kriftel, Hofheim, Kelkheim und Liederbach den Stadtteil Kelkheim. Nördlich des Zeilsheimer Siedlungsbereiches verläuft die A 66, an die im Westen des Stadtteils eine direkte Anbindung besteht.

6.6.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Zeilsheim

Das einzelhandelsrelevante Angebot im Stadtteil Zeilsheim beläuft sich auf insgesamt 29 Betriebe, die zusammen eine Verkaufsfläche von knapp 4.300 m² stellen. Im Verhältnis zu den Einwohnern des Stadtteils ist die Verkaufsflächenausstattung gering. Diese liegt mit 0,35 m² sehr deutlich sowohl unter dem bundesdeutschen (1,50 m² pro Einwohner) als auch unter dem Frankfurter Durchschnittswert (1,38 m² pro Einwohner). Auch die Zentralität über alle Warengruppen verzeichnet mit einem Wert von 0,31 sehr deutliche Kaufkraftabflüsse von annähernd 70 % an Standorte außerhalb des Stadtteils Zeilsheim.

Mit mehr als 2.600 m² Verkaufsfläche liegt der Angebotsschwerpunkt in Zeilsheim eindeutig in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe sind die größten Betriebe in Zeilsheim dieser Bedarfsstufe zuzuordnen. Großflächige Betriebe sind im Stadtteil nicht vorhanden. Neben den beiden erwähnten Lebensmittelmärkten befinden sich noch zwei weitere Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² in Zeilsheim. Zum einen ist dies der Drogeriefachmarkt Rossmann und zum anderen der Bekleidungsdiscounter Kik.

Das sehr kleinteilig strukturierte Einzelhandelsangebot in Zeilsheim ist ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen lokalisiert und verteilt sich über den gesamten Stadtteil. Das ehemalige D-Zentrum Zeilsheim wird aufgrund der zu geringen Angebotsausstattung zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich definiert.

6.6.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Zeilsheim

Im Stadtteil Zeilsheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

6.6.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Zeilsheim

Im Stadtteil Zeilsheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 2.600 m² Verkaufsfläche, von denen knapp 1.800 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Weitere rund 700 m² werden im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten. Die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe verzeichnen insgesamt hohe Kaufkraftabflüsse von über 50 % an Standorte außerhalb des Stadtteils. Während die Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo sowie Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher hohe Kauf-

kraftabflüsse von bis zu 80 % aufweisen, fließt auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel weit mehr als 50 % der vorhandenen Kaufkraft an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils ab. Dementsprechend stellt sich auch die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung dar. Mit 0,15 m² Verkaufsfläche pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt der Wert weniger als die Hälfte des gesamtstädtischen (0,33 m² pro Einwohner) sowie folglich auch des bundesdeutschen Durchschnittswertes von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner.

Anders dagegen stellt sich die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel dar. Mit einer Zentralität von 1,09 sind sogar leichte Kaufkraftzuflüsse von fast 10 % feststellbar. Dies ist in erster Linie auf den in Zeilsheim ansässigen Drogeriefachmarkt Rossmann zurückzuführen, der mit einer Gesamtverkaufsfläche von unter 800 m² den weitaus größten Anteil der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Sortiment Drogeriewaren) stellt. Daneben werden im Stadtteil pharmazeutische Artikel als Hauptsortiment von drei Apotheken sowie Drogeriewaren als Randsortiment von den Lebensmittelmärkten angeboten.

Tabelle 22: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Zeilsheim

Einwohnerzahl	12.250
Kaufkraft	76,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	39,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	30,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,9 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	29
davon Nahrungs- und Genussmittel	13
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	4.300 m²
davon kurzfristiger Bedarf	2.650 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.750 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	650 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,35 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,15 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,05 m ²
Umsatz	24,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	19,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	13,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,3 Mio. €
Zentralität	0,31
nur kurzfristiger Bedarf	0,49
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,43
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,09

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Zeilsheim sind zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m² ansässig. Dies ist zum einen der Lebensmittelvollsortimenter Rewe im zentralen Siedlungsbereich und zum anderen der Lebensmitteldiscounter Aldi in südlicher

Siedlungsrandlage. Das übrige Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beschränkt sich vorrangig auf kleinteilige Strukturen.

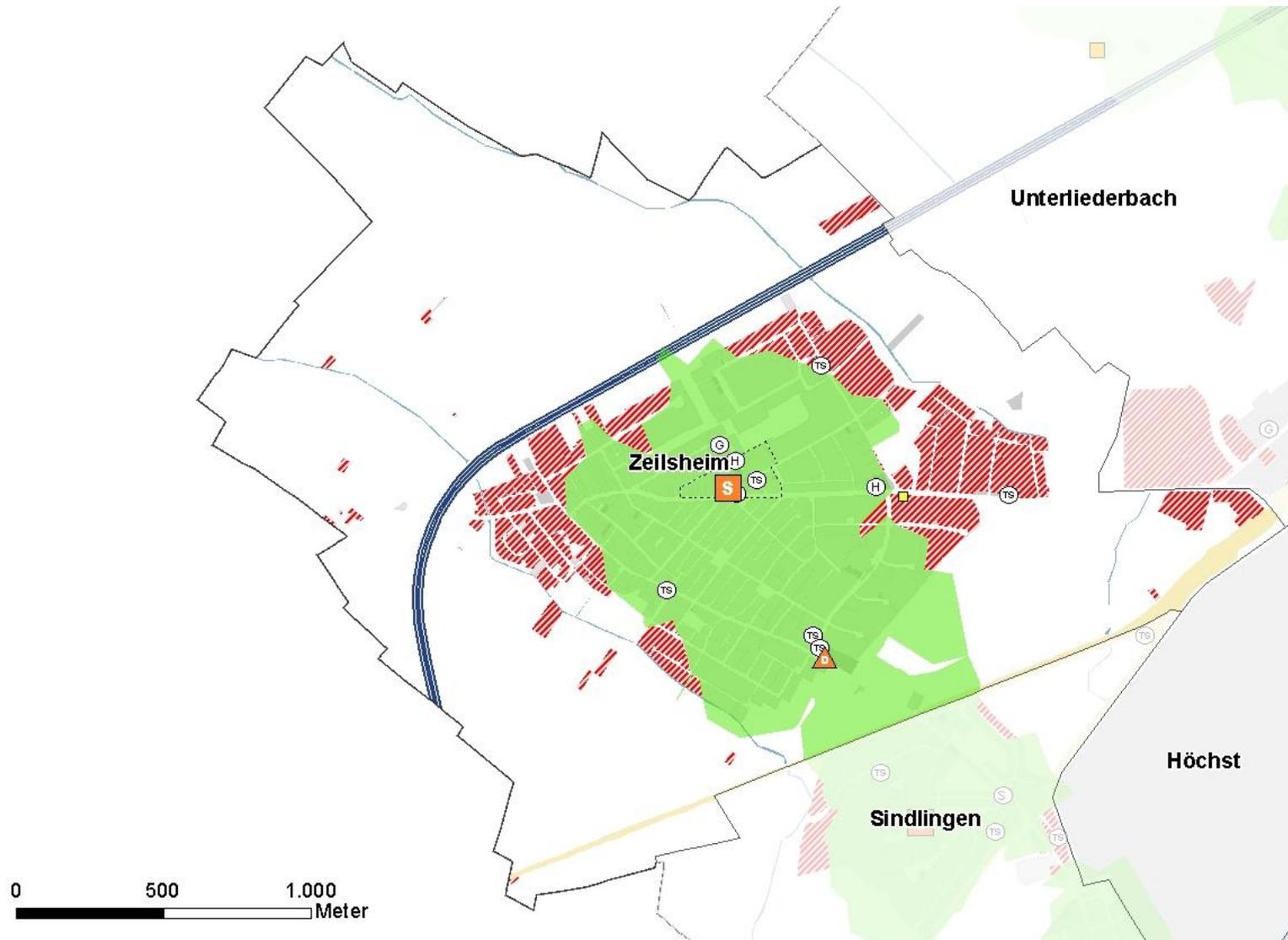
Folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte dienen der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Zeilsheim:

- Bechtenwaldstraße, Rewe-Supermarkt
- West-Höchster Straße, Aldi-Lebensmitteldiscounter

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte ist eine gute Versorgungsabdeckung zu verzeichnen. Räumliche Versorgungslücken lassen sich lediglich an den Randbereichen des Stadtteils erkennen (siehe Karte 51). Auf westlicher Seite der Siedlungsfläche leben etwa 1.300 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen, in den nordöstlichen Bereichen etwa 2.400 Einwohner. In quantitativer Hinsicht bestehen Entwicklungspotenziale.

Das Ortsbezirkszentrum Höchst, das sich in östlicher Richtung befindet, dient als übergeordneter Versorgungsstandort für den Stadtteil Zeilsheim. Zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen zählt das östlich gelegene Grundversorgungszentrum Unterliederbach im gleichnamigen Stadtteilen, nordwestlich an Zeilsheim angrenzend, sowie das Ortsbezirkszentrum Höchst.

Karte 51: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Zeilsheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

6.7 Stadtteil Unterliederbach

Der Stadtteil Unterliederbach befindet sich im westlichen Frankfurter Stadtgebiet und ist Bestandteil des Ortsbezirks West. Innerhalb der Stadt Frankfurt am Main ist Unterliederbach von den Stadtteilen Zeilsheim, Höchst und Sossenheim umgeben. Im nördlichen Bereich grenzen die Gemeinden Liederbach am Taunus und Sulzbach an. Überregional angebunden ist der Stadtteil mit seinen rund 15.600 Einwohnern (2017: 16.600) in erster Linie durch die Autobahn A 66, die den Stadtteil nördlich des Siedlungsbereiches durchläuft.

6.7.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Unterliederbach

Im Stadtteil Unterliederbach sind insgesamt 37 Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die zusammen eine Verkaufsfläche von fast 7.700 m² aufweisen. Sowohl die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,49 m² als auch die Zentralität von 0,45 zeigen die unterdurchschnittliche Angebotsausstattung in der Gesamtschau aller Warengruppen in Unterliederbach. Die Zentralität zeigt zudem sehr deutliche Kaufkraftabflüsse, da mehr als die Hälfte der im Stadtteil vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb Unterliederbachs abfließt.

Drei großflächige Betriebe sind im Stadtteil verortet. Der größte Betrieb ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe im Grundversorgungszentrum Unterliederbach. Daneben befinden sich mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka City und dem Lebensmitteldiscounter Lidl zwei weitere großflächige Lebensmittelmärkte in Unterliederbach. Auch die übrigen strukturprägenden Betriebe ab einer Größenordnung von 400 m² entfallen auf die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dementsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt im Stadtteil Unterliederbach insgesamt deutlich in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe, die mit 29 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 6.300 m² das weitaus größte Angebot im Stadtteil auf sich vereinen.

Insgesamt ist das einzelhandelsrelevante Angebot im Stadtteil Unterliederbach vorwiegend kleinteilig strukturiert. Deutlicher Angebotsschwerpunkt ist das Grundversorgungszentrum Unterliederbach, in dem mehr als die Hälfte aller Betriebe sowie annähernd die Hälfte der Verkaufsflächen des Stadtteils verortet sind.

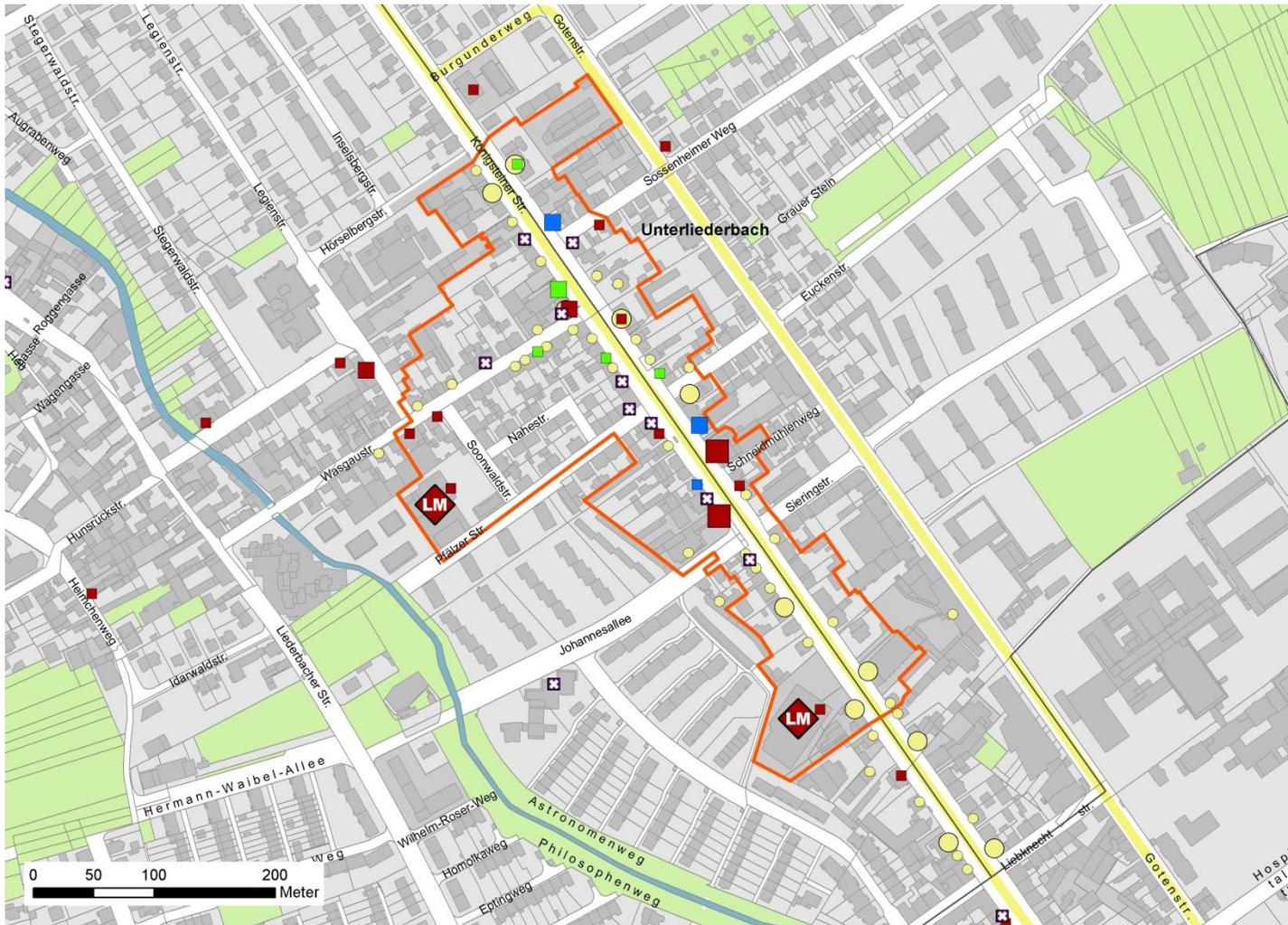
6.7.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Unterliederbach

Im Stadtteil Unterliederbach ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Unterliederbach

Grundversorgungszentrum Unterliederbach

Karte 52: Grundversorgungszentrum Unterliederbach



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Unterliederbach

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im westlichen Stadtgebiet zentral im Stadtteil Unterliederbach
- Bandförmige Ausdehnung (rund 750 m) entlang der Hauptverkehrsachse Königsteiner Straße zwischen Einmündung Hörselbergstraße im Norden und Peter-Bied-Straße im Süden
- Der südliche Bereich liegt innerhalb einer Seveso-Schutzzone

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit vor allem über A 66 und B 8 im Norden und Königsteiner Straße
- ÖPNV-Anbindung: mehrere Buslinien mit Haltestellen an der Königsteiner Straße; Bahnhof Höchst etwa 0,5 km südlich
- Fußläufige Erreichbarkeit aus dem Umfeld

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils
- Stark ausgeprägter Wettbewerb zum ortsbereichszentrum Höchst (rund 1 km südlich) sowie zum Main-Taunus-Zentrum (rund 1 km nördlich)
- Moderner Edeka-City leicht außerhalb des Zentrums

Einzelhandelsstruktur

- 21 Einzelhandelsbetriebe mit rund 4.500 m² Verkaufsfläche (2009: 26; 4.170 m²)
- Lebensmittelanbieter Rewe, Edeka City und Penny als Nahversorger
- Kleinteiliges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in sehr aufgelockertem Geschäftsbesatz
- Zahlreiche Leerstände

Räumlich-funktionale Einordnung

- Weitläufiges Zentrum
- Aufgrund aufgelockertem Geschäftsbesatz und starker Verkehrsbelastung der Königsteiner Straße mangelnde Aufenthaltsqualität
- Lebensmittelmärkte teilweise ohne Bezug (Synergien) zum Umfeld
- Verbesserungsfähige Gestaltung

Entwicklungsperspektiven

- Strukturelle Probleme (Leerstände) und Angebotsrückgang deutlich ablesbar
- Sehr ausgeprägter Wettbewerb schränkt absatzwirtschaftliche Spielräume ein
- Perspektiven für zeitgemäße Grundversorgungsangebote sowie spezielle Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Lebensmittelmärkte
- Kleinteilige Nachverdichtung in einem kompakten Kernbereich
- Gestalterische Aufwertungen und Schaffung von Aufenthaltsräume in „zweiter Reihe“
- Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen sind im Hinblick auf die Seveso-III-Richtlinie zu prüfen

6.7.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Unterliederbach

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich im Stadtteil Unterliederbach auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.300 m², wovon rund 5.200 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Auf lediglich rund 400 m² Verkaufsfläche werden Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten. Obwohl die Angebote in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe den eindeutigen einzelhandelsrelevanten Schwerpunkt in Unterliederbach ausmachen, ist der Ausstattungsgrad dennoch leicht unterdurchschnittlich. Mit 0,33 m² Verkaufsfläche pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bildet der Ausstattungsgrad zwar den gesamten Frankfurter Durchschnitt ab, im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner liegt der Unterliederbacher Wert leicht niedriger. Unterdurchschnittliche Werte sind auch im Bereich der Zentralitäten festzustellen: In der Gesamtschau der Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe sind bei einer Zentralität von 0,77 Kaufkraftabflüsse von mehr als 20 % feststellbar. Durch die vergleichsweise gute Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel fließt in diesem Bereich mit knapp 16 % weniger Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtteils ab.

Tabelle 23: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Unterliederbach

Einwohnerzahl	15.600
Kaufkraft	98,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	50,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	39,0 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,3 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	37
davon Nahrungs- und Genussmittel	24
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	7.650 m²
davon kurzfristiger Bedarf	6.300 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	5.200 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	400 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,49 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,33 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Umsatz	43,7 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	38,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	32,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,2 Mio. €
Zentralität	0,45
nur kurzfristiger Bedarf	0,77
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,84
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,51

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse 2014/2015

In Unterliederbach sind insgesamt fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils mehr als 400 m² ansässig. Drei dieser Betriebe sind großflächig. Daneben finden sich weitere Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmitteln, wie beispielsweise kleinere Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Kioske und Tankstellenshops. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel beschränkt sich das stadtteilspezifische Angebot lediglich auf zwei Apotheken als Anbieter pharmazeutischer Artikel als Hauptsortiment. Ergänzend finden sich Drogeriewaren als Randsortiment in den in Unterliederbach ansässigen Lebensmittelmärkten.

Versorgungsstandort für die Einwohner des Stadtteils ist das Grundversorgungszentrum Unterliederbach, das im Hinblick auf Lebensmittelmärkte einen guten Ausstattungsgrad aufweist. Mit zwei Lebensmitteldiscountern und zwei Lebensmittelvollsortimentern nimmt der zentrale Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion auch über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahr und stellt somit für die Unterliederbacher Wohnbevölkerung einen wichtigen Versorgungsstandort dar. Als übergeordneter Versorgungsstandort für den Stadtteil Unterliederbach dient das nahegelegene Ortsbezirkszentrum Höchst, das sich in südöstlicher Richtung des Grundversorgungszentrums Unterliederbach befindet.

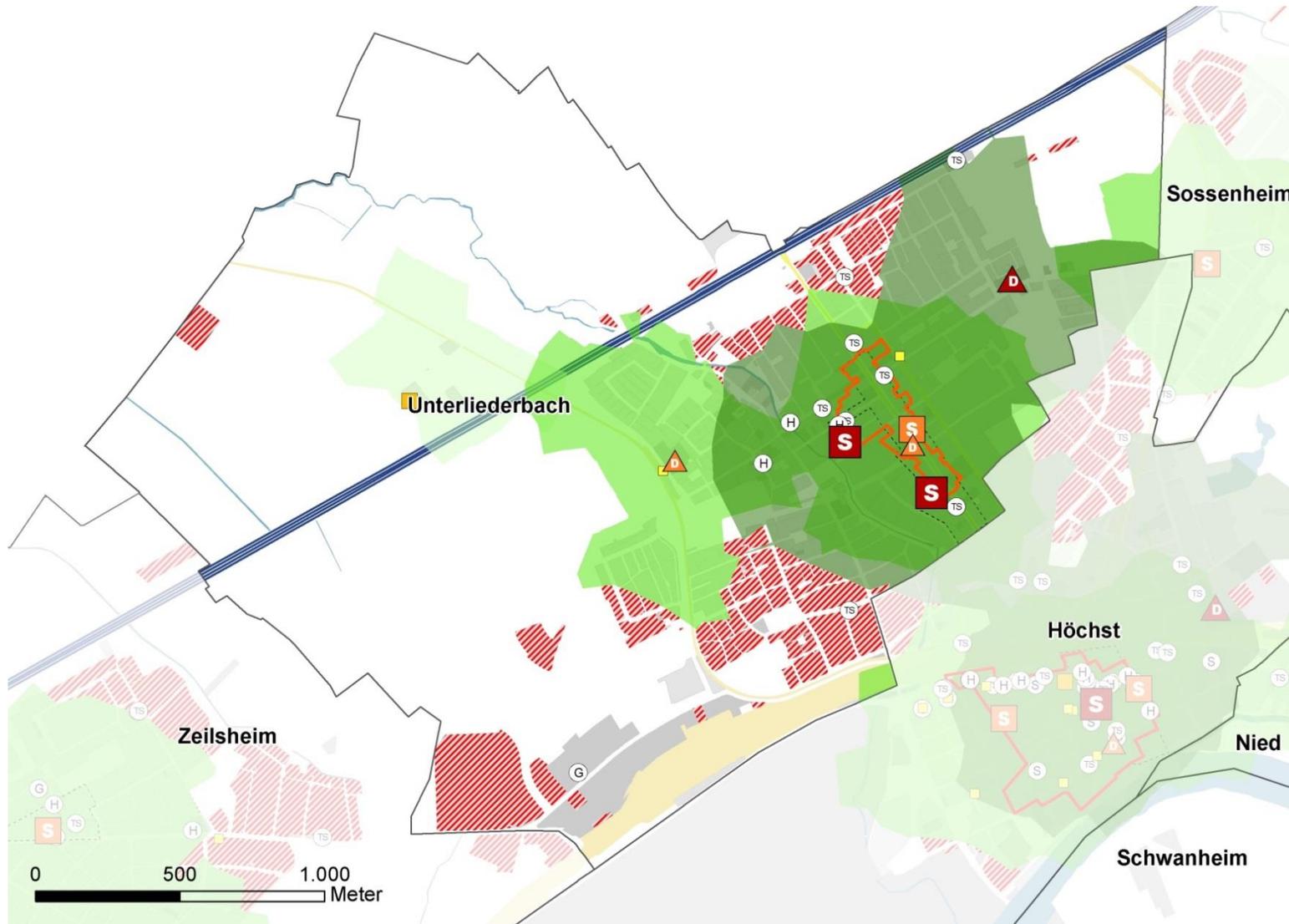
Mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten ist in Unterliederbach eine weitgehend gute Versorgungsabdeckung zu konstatieren. Räumliche Versorgungslücken lassen sich lediglich an den Randbereichen des Stadtteils erkennen. Sowohl in den nördlichen als auch den südlichen Randbereichen leben um die 1.500 Einwohner in Lagen, die als „unterversorgt“ bezeichnet werden können. Durch das umfangreiche Angebot an Lebensmittelmärkten im Grundversorgungszentrum ist eine Versorgung der Bevölkerung in den Siedlungsrandlagen dennoch gewährleistet.

Neben den umfangreichen nahversorgungsrelevanten Angeboten im Grundversorgungszentrum Unterliederbach bestehen noch folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte im Stadtteil Unterliederbach:

- Sossenheimer Weg, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Schmalkaldener Straße, Aldi-Lebensmitteldiscounter

Im Zuge geplanter Wohnungsbauentwicklungen im Stadtteil und mit Blick auf die derzeit noch bestehenden Kaufkraftabflüsse in nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist es möglicherweise sinnvoll, einen weiteren Nahversorgungsstandort an geeigneter Stelle – und bei entsprechender Mantelbevölkerung – in Unterliederbach zu installieren.

Karte 53: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Unterliederbach



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

6.8 Stadtteil Sossenheim

Der Stadtteil Sossenheim befindet sich am westlichen Rand des Frankfurter Stadtgebietes und ist dem Ortsbezirk West zugehörig. Angrenzende Stadtteile sind Rödelheim, Griesheim, Nied, Höchst sowie Unterliederbach. Außerhalb Frankfurts schließen die Städte Sulzbach, Schwalbach und Eschborn an. Die rund 15.850 Einwohner (2017: 16.100) des Stadtteils haben direkten Anschluss an drei Autobahnlinien. An der nordwestlichen Grenze verläuft die A 66, an der östlichen Grenze die A 5. Durchkreuzt wird Sossenheim zudem von der A 648. Somit bestehen für den Stadtteil überdurchschnittliche überregionale Verkehrsanbindungen.

6.8.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Sossenheim

Das einzelhandelsrelevante Angebot im Stadtteil Sossenheim beläuft sich auf insgesamt 36 Betriebe, auf die sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.000 m² verteilt. Damit stellt sich die Angebotsausstattung in Sossenheim unterdurchschnittlich dar. Die Verkaufsflächenausstattung von 0,50 m² pro Einwohner liegt deutlich unter dem bundesdeutschen (1,50 m² pro Einwohner) und dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (1,38 m² pro Einwohner). Zudem weist auch die geringe Zentralität von lediglich 0,43 auf deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils hin.

Im Stadtteil Sossenheim sind zwei großflächige Betriebe ansässig. Diese führen jeweils Nahrungs- und Genussmittel als Hauptwarengruppe. Zum einen ist dies der Verbrauchermarkt Rewe mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 2.000 m² und zum anderen der Lebensmitteldiscounter Lidl mit über 800 m² Verkaufsfläche. Dementsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt in Sossenheim mit 29 Betrieben und rund 6.800 m² Verkaufsfläche eindeutig auf den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs bzw. mit 21 Betrieben und rund 4.900 m² Verkaufsfläche auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Insgesamt ist das einzelhandelsrelevante Angebot in Sossenheim hauptsächlich kleinteilig strukturiert und verteilt sich über den gesamten Stadtteil. Aufgrund fehlender Magnetbetriebe in Form eines Lebensmittelmarktes und weiterer ergänzender Angebote innerhalb des ehemaligen D-Zentrums Sossenheim wird der Bereich zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

6.8.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Sossenheim

Im Stadtteil Sossenheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

6.8.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sossenheim

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich auf eine Verkaufsfläche von rund 6.800 m², von denen ca. 4.900 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel werden knapp 900 m² in Sossenheim angeboten. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt mit einem Wert von 0,31 m²

unter dem Bundesdurchschnitt von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie auch leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt der Stadt Frankfurt am Main (0,33 m² pro Einwohner).

Unterdurchschnittlich zeigt sich zudem die Zentralität im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe. Bei einem Wert von 0,75 sind ca. 25 % Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils Sossenheim feststellbar. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind es sogar Kaufkraftabflüsse in Höhe von knapp 30 %. Anders dagegen stellt sich das Bild in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel dar: Für den Stadtteil Sossenheim werden für diese Warengruppe Kaufkraftzuflüsse von rund 25 % konstatiert. Die überdurchschnittliche Zentralität ist in erster Linie auf den Drogeriemarkt dm zurückzuführen, der den höchsten Verkaufsflächenanteil des Sortiments Drogeriewaren in Sossenheim stellt.

Tabelle 24: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Sossenheim

Einwohnerzahl	15.850
Kaufkraft	99,7 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	51,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	39,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,4 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	36
davon Nahrungs- und Genussmittel	21
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	8.000 m²
davon kurzfristiger Bedarf	6.800 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	4.900 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	900 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,50 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,31 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,06 m ²
Umsatz	43,0 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	38,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	27,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8,0 Mio. €
Zentralität	0,43
nur kurzfristiger Bedarf	0,75
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,70
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,25

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Sossenheim befinden sich insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelmärkte, von denen zwei großflächig sind. Der mit Abstand größte Lebensmittelmarkt in Sossenheim ist der Verbrauchermarkt Rewe mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2.000 m². Dieser ist allerdings in einer städtebaulich nicht integrierten Lage lokalisiert und dient lediglich nachrangig einer fußläufigen Versorgungsstruktur für die Sossheimer Wohnbevölkerung. Gleichzeitig ist auch der nahversorgungsrelevante Drogeriemarkt dm in unmittelbarer Nähe des Verbraucher-

marktes ansässig und dient somit ebenfalls nicht der fußläufigen Versorgung der Sossenheimer Wohnbevölkerung.

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte ist eine gute Versorgungsabdeckung in Sossenheim zu verzeichnen. Die Lebensmittelmärkte verteilen sich weitgehend regelmäßig über den gesamten Stadtteil, so dass kaum räumliche Versorgungslücken feststellbar sind. Starker Konkurrenzstandort für die weitgehend kleinflächigen Lebensmittelmärkte in Sossenheim ist der oben genannte Verbrauchermarkt Rewe an der Westerbachstraße im Gewerbegebiet. Dieser bildet einen Standortverbund mit dem angrenzenden Drogeriefachmarkt dm sowie dem Zoofachmarkt Zoopalast und ist durch die direkte Anbindung an die Autobahn vor allem auch für Kunden von außerhalb des Stadtteils gut erreichbar.

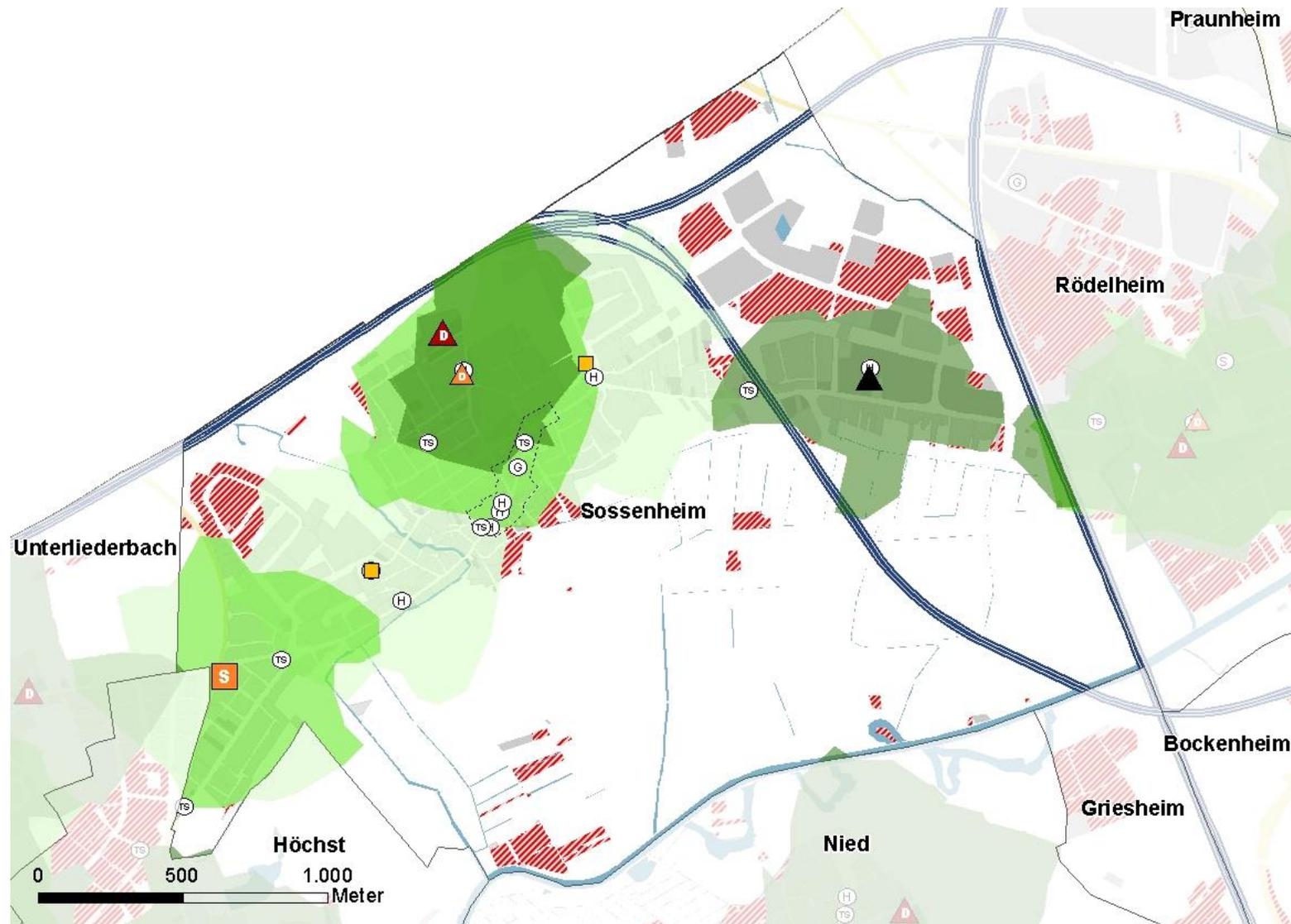
Im Stadtteil Sossenheim befinden sich alle strukturprägenden Lebensmittelmärkte außerhalb des ehemaligen D-Zentrums. Da es diesem Bereich insbesondere an einem größeren Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer fehlt, kann der Standort zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Als übergeordneter Versorgungsstandort für den Stadtteil Sossenheim ist das Ortsbezirkszentrum Höchst in südwestlicher Lage aufzuführen, der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Unterliederbach ist das nächstgelegene Grundversorgungszentrum, das ebenfalls in südwestlicher Richtung lokalisiert ist.

Neben den kleinteiligen Angebotsstrukturen im Stadtteil und dem Verbrauchermarkt in städtebaulich nicht integrierter Lage bestehen folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte in Sossenheim:

- Siegener Straße, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Sossenheimer Weg, Tanges-Supermarkt
- Siegener Straße, Penny-Lebensmitteldiscounter
- Schaumburger Straße, Nahkauf-Lebensmittelmarkt (< 200 m² Verkaufsfläche)
- Carl-Sonnenschein-Straße, Sahan-Lebensmittelmarkt

Insgesamt besteht in Sossenheim eine räumlich gute Versorgungsstruktur. Durch den Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet besteht jedoch auch eine angespannte Wettbewerbssituation. Allerdings weisen sowohl die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung als auch die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf Entwicklungsspielräume hin.

Karte 54: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sossenheim

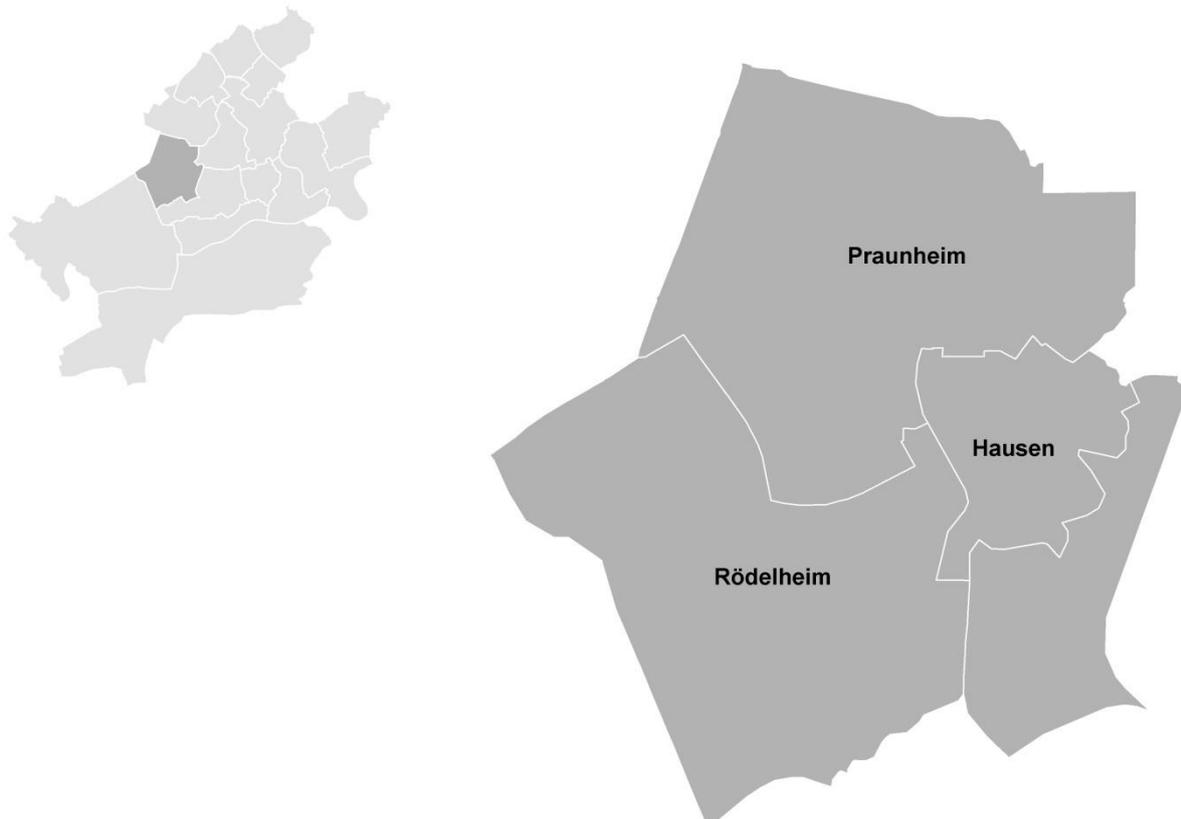


Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

7 Ortsbezirk Mitte-West

Nordwestlich an die Innenstadtbezirke grenzt der Ortsbezirk Mitte-West an. Dort leben rund 39.800 Einwohner (2017: 41.200). Zum Ortsbezirk Mitte-West zählen die Stadtteile Hausen, Praunheim, Rödelheim sowie ein Teilbereich Bockenheims. Der Stadtteil Bockenheim ist allerdings Teil des Ortsbezirks Innenstadt II. Dagegen befindet sich der nördliche Bereich Praunheims innerhalb des Ortsbezirks Nord-West.

Karte 55: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Mitte-West



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

7.1 Stadtteil Rödelheim

Rödelheim ist ein Stadtteil im westlichen Frankfurter Stadtgebiet und liegt nördlich des Mains. Der rund 17.450 Einwohner (2017: 18.050) zählende Stadtteil gehört zu dem Ortsbezirk Mitte-West. Im Norden grenzt Rödelheim an Praunheim, im Osten an Hausen, im Südosten an Bockenheim und im Westen an Sossenheim. Nordwestlich angrenzend befindet sich ebenfalls die Stadt Eschborn. Zudem verlaufen die A 5 und die A 66 durch den Stadtteil und binden diesen direkt an das überregionale Verkehrsnetz an.

7.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Rödelheim

In Rödelheim halten 82 (2017: 85) Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 19.000 m² (2017: 26.500 m²) bereit. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt bei 1,09 m². Dieser Wert liegt unter dem Frankfurter Durchschnitt von 1,38 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und auch unter dem deutschen Durchschnitt von 1,50 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Ebenfalls weist der warengruppenübergreifende Zentralitätswert von 0,74 Kaufkraftabflüsse von 26 % an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils aus.

52 % (rund 9.900 m² Verkaufsfläche (2017: 57 %, 15.200 m²)) der Gesamtverkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe vorgehalten. Dieses große Angebot ist vor allem dem im Stadtteil ansässigen, großflächigen Baumarkt sowie dem neuen Dehner Gartencenter (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017) mit rund einem Drittel der Verkaufsfläche in diesem Bedarfsbereich zuzuordnen.

Weitere 40 % (rund 7.700 m² (2017: 37 %, 9.800 m²)) der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Hiervon ist mit rund 6.000 m² (2017: 8.000 m²) Verkaufsfläche die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel am stärksten vertreten.

Das Einzelhandelsangebot ist neben dem zentralen Versorgungsbereich und in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen auch in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen angesiedelt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei rund 230 m² (312 m²).

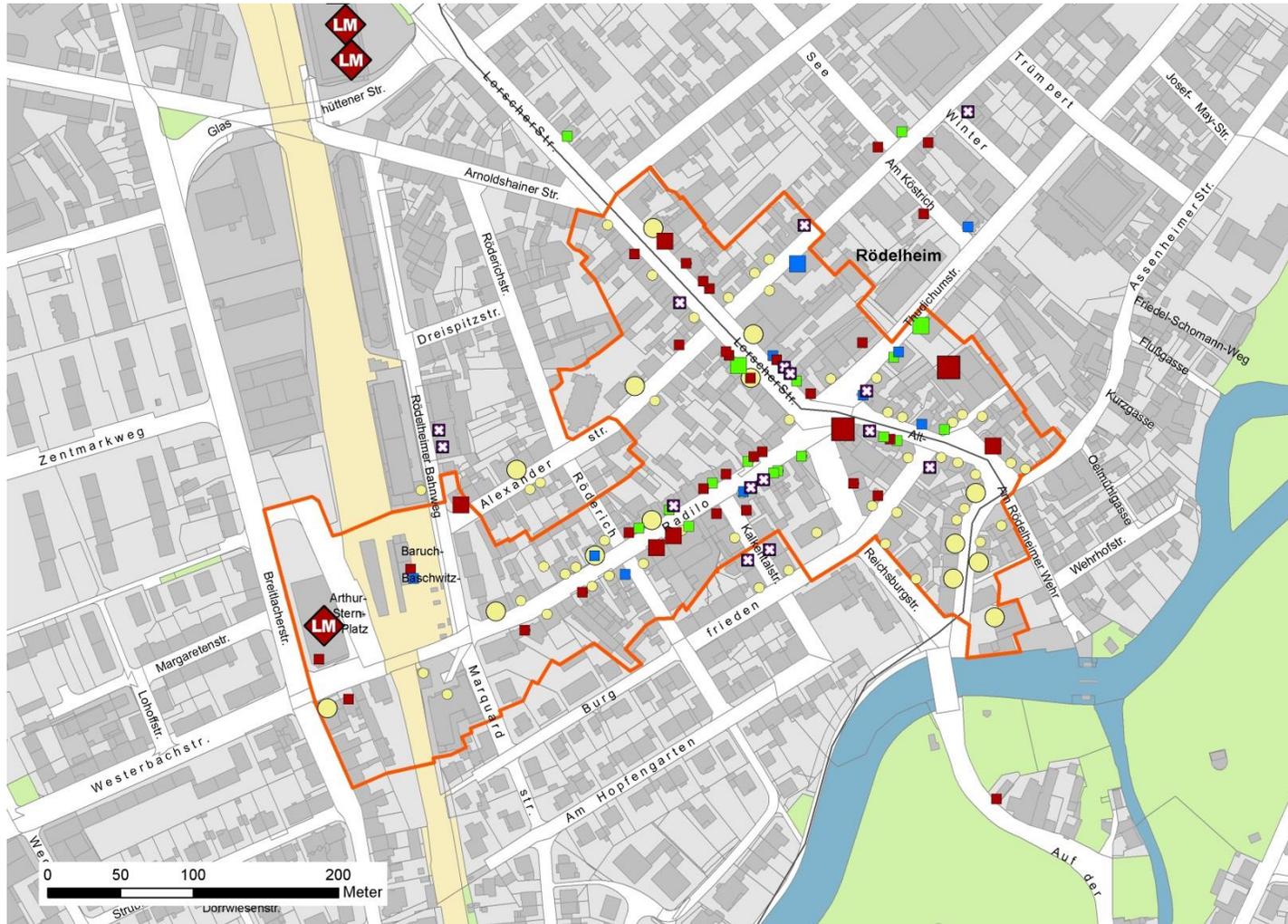
7.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Rödelheim

Im Stadtteil Rödelheim ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Rödelheim

Grundversorgungszentrum Rödelheim

Karte 56: Grundversorgungszentrum Rödelheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Rödelheim

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im westlichen Stadtgebiet zentral im Stadtteil Rödelheim
- Geschäftslagen vor allem im Bereich Lorscher Straße und Radilostraße zwischen Arthur-Stern-Platz / Bahnhof Rödelheim im Westen und „Am Köstrich“ im Osten

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über A 66, B 44, Lorscher Straße, Thudichumstraße, Reichsburgstraße
- ÖPNV: Bahnhof Rödelheim u. a. mit Regional- und S-Bahn-Anschluss, mehrere Buslinien
- Fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Siedlungsbereichen gut

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils
- Wettbewerb zu Leipziger Straße und Nordwestzentrum sowie Lebensmittelmärkten am nahegelegenen Standort Lorscher Straße / Glashüttener Straße

Einzelhandelsstruktur

- 58 Einzelhandelsbetriebe mit rund 7.000 m² Verkaufsfläche (2009: 64; 4.770 m²)
- Rewe, Penny und tegut als frequenzbringende Nahversorger
- Kleinteiliges Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot

Räumlich-funktionale Einordnung

- Vergleichsweise kompakter Geschäftsbereich mit dichtem Geschäftsbesatz und lebendigem Charakter
- Abschnittsweise (noch) verbesserungsfähige Gestaltung
- Starke Verkehrsbelastung in den Hauptverkehrsachsen
- Nachlassende Einzelhandelsdichte in den Randbereichen

Entwicklungsperspektiven

- Keine erkennbaren Entwicklungsflächen vorhanden, Wettbewerbsnachteile für vorhandene Lebensmittelmärkte (Stellplätze, Verkaufsflächen), ggf. Zusammenlegung von Flächen
- Kleinteilige Angebotsarrondierungen im Bestand denkbar

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Kleinteilige Angebotsergänzungen im Bestand
- Sicherung der Lebensmittelmärkte als Frequenzbringer und Nahversorger
- Gestalterische Aufwertung (im privaten wie öffentlichen Raum) empfehlenswert

7.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Rödelheim

Im Stadtteil Rödelheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 7.700 m² (2017: 9.800 m²) Verkaufsfläche, von denen knapp 6.000 m² (2017: 8.000 m²) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Weitere 700 m² (2017: 800 m²) werden im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten. Die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe verzeichnen insgesamt leichte Kaufkraftabflüsse von rund 10 %. Dieser Wert wird auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erreicht. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von 0,34 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt hingegen in etwa auf einer Höhe mit dem bundesdeutschen (0,35 – 0,40 m²) sowie dem Frankfurter Durchschnitt (0,33 m²). Durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto in städtebaulich nicht integrierter Lage sowie die Vergrößerung des Rewe zu einem Verbrauchermarkt konnte die nahversorgungsrelevante Angebotsausstattung im Stadtteil Rödelheim verbessert werden – sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017). Somit haben sich auch die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner erhöhen können, so dass aktuell insgesamt eine gute Angebotsausstattung im Bereich Nahversorgung zu konstatieren ist.

Ähnlich liegen diese Werte auch in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Für diese Warengruppe liegt die Zentralität bei 0,92, es finden somit ebenfalls Kaufkraftabflüsse von rund 10 % statt. Dies ist in erster Linie auf das Fehlen eines größeren Drogeriemarktes zurückzuführen. Das Sortiment Drogeriewaren wird von einem kleinen Drogeriemarkt als Hauptsortiment und von den Lebensmittelanbietern als Randsortiment vorgehalten; das Sortiment pharmazeutische Artikel wird von fünf Apotheken im Stadtteil geführt.

Tabelle 25: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Rödelheim

Einwohnerzahl	17.450
Kaufkraft	109,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	56,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	43,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	82
davon Nahrungs- und Genussmittel	38
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6
Gesamtverkaufsfläche	19.000 m²
davon kurzfristiger Bedarf	7.650 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	6.000 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	700 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,09 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,34 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,04 m ²
Umsatz	81,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	49,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	39,7 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,5 Mio. €
Zentralität	0,74
nur kurzfristiger Bedarf	0,88
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,91
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,92

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

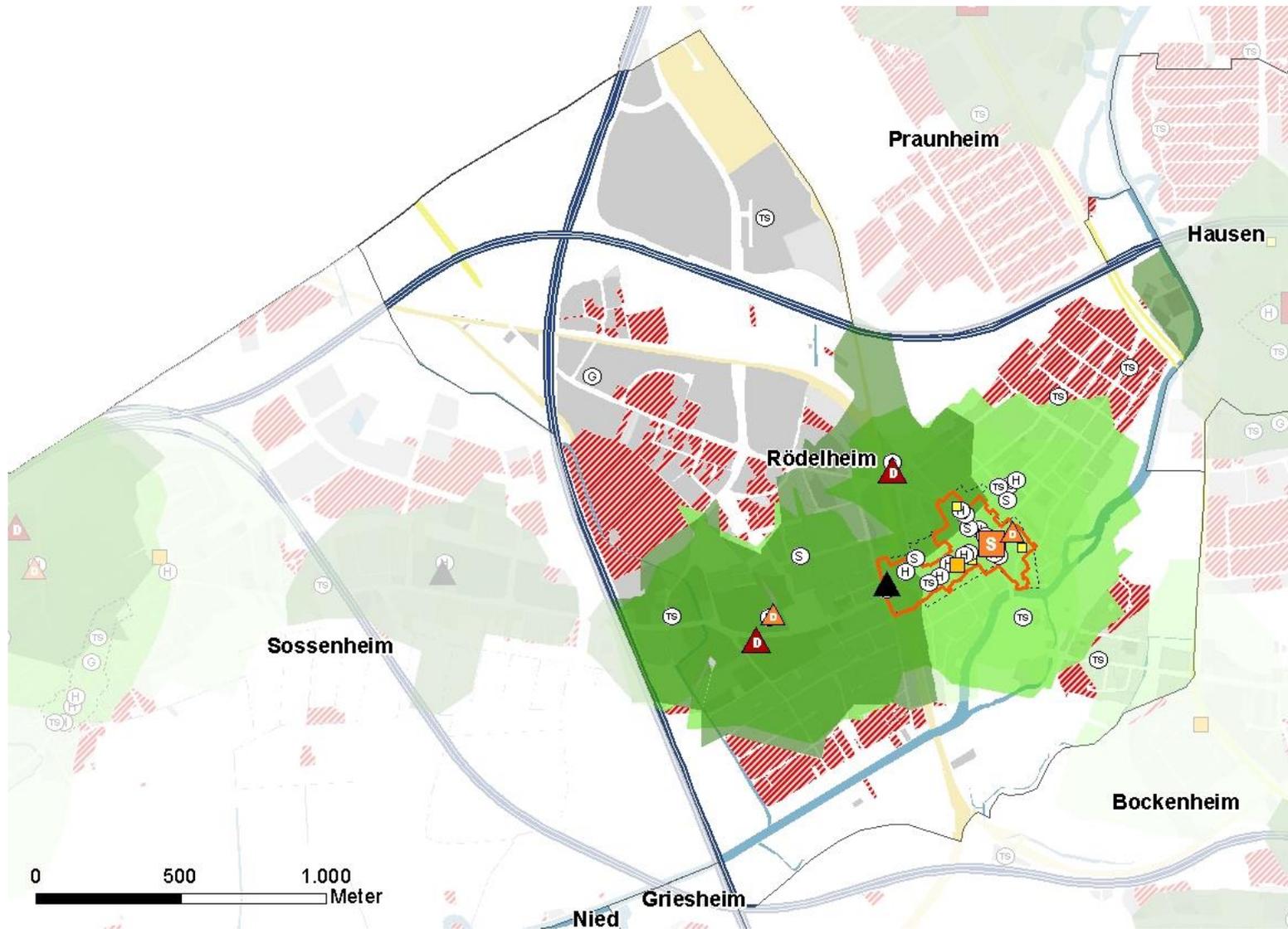
Im Stadtteil Rödelheim sind fünf (2017: sechs) strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig. Drei Märkte befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Rödelheim, zwei (2017: drei) weitere Märkte sind in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen angesiedelt.

Das Grundversorgungszentrum Rödelheim befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil. Dort sind überwiegend kleinere Anbieter ansässig (durchschnittliche Betriebsgröße rund 85 m²). Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind weitere großflächige Lebensmitteldiscounter in städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt. Diese übernehmen trotzdem zum Teil Nahversorgungsfunktionen. Es droht eine Angebotsverschiebung an nicht integrierte Standorte außerhalb des Zentrums. Durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto an der Westerbachstraße wird diese Entwicklung weiter forciert (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017).

Größere räumliche Versorgungslücken ergeben sich zunächst nur im nordöstlichen Randbereich des Stadtteils (siehe Karte 57). Hier leben etwa 2.700 Einwohner in Bereichen außerhalb der 600 m-Isodistanzen um strukturprägende Lebensmittelanbieter. Hinzu kommen rund 900 Einwohner außerhalb der Isodistanzen im Westen des Stadtteils. Im Kernbereich des Stadtteils überlappen sich die dargestellten 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte zum Teil mehrfach. Das Ausstattungsniveau (Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel: 0,91) weist auf leichte Entwicklungsspielräume hin. Diese sind in erster Linie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen, indem dort die bestehenden Betriebe gesi-

chert und ggf. durch Verkaufsflächenerweiterungen zusätzlich gestärkt werden. Neue Standorte in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Stadtteils sind im Hinblick auf die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung grundsätzlich ebenso möglich.

Karte 57: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Rödelheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

7.2 Stadtteil Hausen

Der Stadtteil Hausen gehört zum Ortsbezirk Mitte-West und wird eingerahmt von den Stadtteilen Praunheim, Ginnheim, Bockenheim und Rödelheim. Hausen hat rund 7.400 Einwohner (2017: 7.450). Durch den Stadtteil verläuft die A 66, welche auch einen unmittelbaren Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz darstellt.

7.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Hausen

Im Stadtteil Hausen sind zum Erhebungszeitraum zwölf Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.500 m² auf sich vereinen. Insgesamt ist die Angebotsausstattung in Hausen als gering einzustufen. Mit einer Verkaufsfläche pro Einwohner von 0,34 m² sowie einer Zentralität über alle Warengruppen von lediglich 0,39 liegen die einzelhandelsrelevanten Kennwerte deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnittswertes (1,50 m² Verkaufsfläche pro Einwohner) sowie dem der Stadt Frankfurt am Main (1,38 m² pro Einwohner). Zudem zeigt der niedrige Zentralitätswert deutliche Kaufkraftabflüsse von rund 60 % an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtteils.

Der eindeutige Angebotsschwerpunkt in Hausen liegt mit zwölf Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.300 m² im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Der ansässige Supermarkt sowie der Lebensmitteldiscounter sind die einzigen großflächigen Betriebe im Stadtteil. Das übrige Einzelhandelsangebot in Hausen ist kleinteilig strukturiert und verteilt sich auf die städtebaulich integrierten Lagen im gesamten Stadtteil.

Ein räumlicher Angebotsschwerpunkt ist im Stadtteil nicht auszumachen. Die vorhandenen Angebotsstandorte befinden sich hauptsächlich im südlich der Autobahn gelegenen Bereich des Stadtteils. Alle Angebotsstandorte sind in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen lokalisiert.

7.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Hausen

Im Stadtteil Hausen sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

7.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Hausen

Im Stadtteil Hausen besteht ein nahversorgungsrelevantes Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe mit einer Verkaufsfläche von rund 2.300 m² (rund 95 % des gesamten Verkaufsflächenangebotes). Rund 2.200 m² Verkaufsfläche hiervon entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und weitere 100 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Warengruppenübergreifend ist ein hoher Kaufkraftabfluss von 60 % zu verzeichnen. Auch für die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe wird ein Kaufkraftabfluss von rund 30 % ermittelt. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt dieser Wert 16 %. Dementsprechend gering fällt auch die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus. Mit 0,29 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt der Wert sowohl unter dem gesamtstädtischen

(0,33 m² pro Einwohner) als auch unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner).

Ähnlich stellt sich die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel dar. Mit einer Zentralität von 0,41 sind noch höhere Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtteils nachweisbar. Es ist kein Drogeriefachmarkt im Stadtteil vorhanden. Pharmazeutische Artikel werden als Hauptsortiment von einer Apotheke angeboten.

Tabelle 26: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Hausen

Einwohnerzahl	7.400
Kaufkraft	46,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	23,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	18,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	12
davon Nahrungs- und Genussmittel	10
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	2.500 m²
davon kurzfristiger Bedarf	2.350 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.150 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,34 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,29 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	18,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	17,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	15,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,2 Mio. €
Zentralität	0,39
nur kurzfristiger Bedarf	0,72
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,84
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,41

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

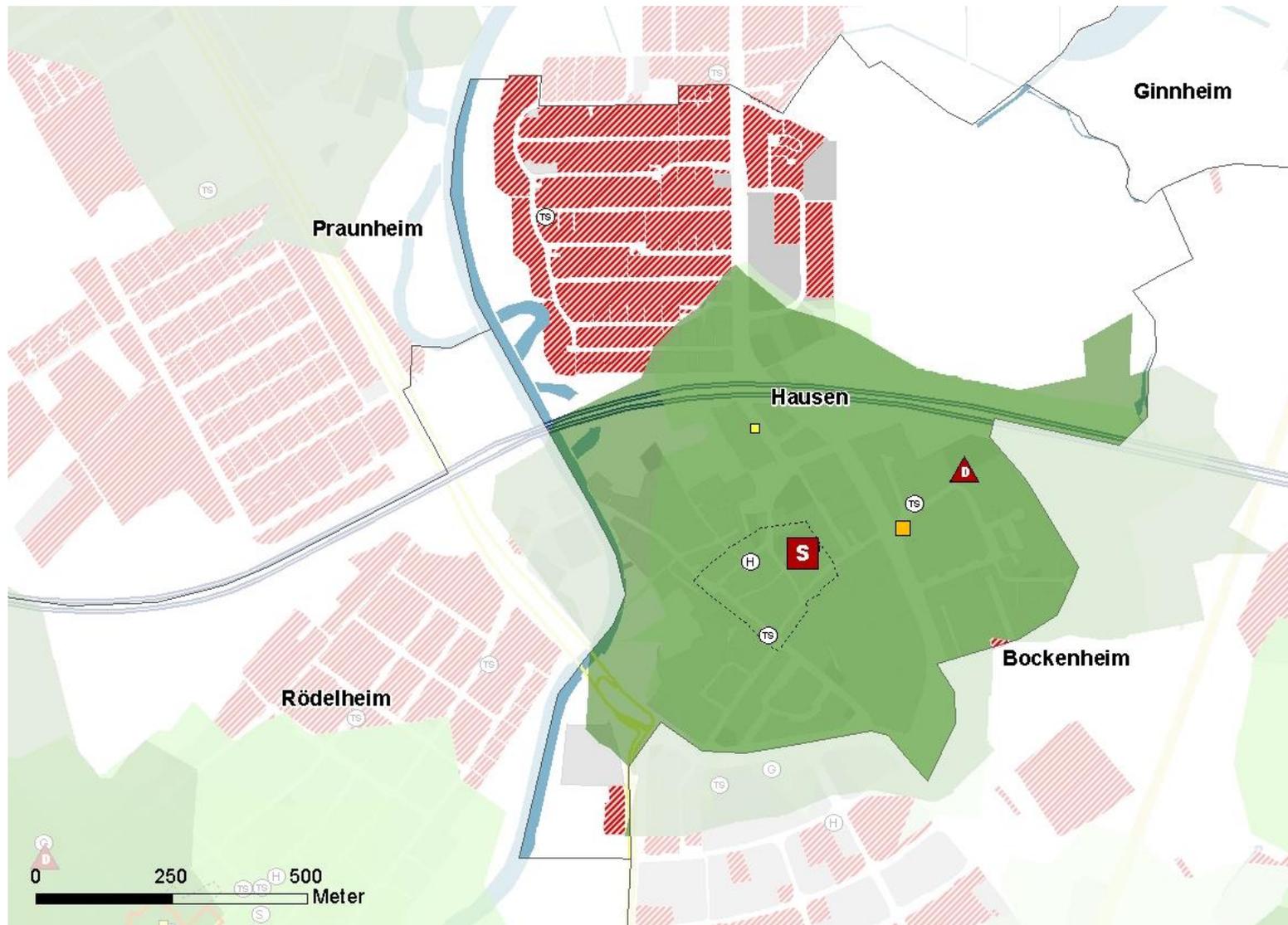
Im Stadtteil sind zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche vorhanden. Ein kleiner Lebensmittelmarkt ergänzt das nahversorgungsrelevante Angebot im Stadtteil. Diese Märkte befinden sich an folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Große Nelkenstraße, Aldi-Lebensmitteldiscounter
- Hausener Brückweg, Rewe-Supermarkt (ehem. D-Zentrum Hausen)
- Große Nelkenstraße, Oli Supermarkt (Lebensmittelmarkt, < 200 m² Verkaufsfläche)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist im Stadtteil nicht vorhanden. Das ehemalige D-Zentrum Hausen verfügt nicht über eine ausreichende Angebotsausstattung. Die nächstgelegenen Zentren sind das Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße und das Grundversorgungszentrum Rödelheim.

Die wohnungsnaher Grundversorgung stellt sich unterschiedlich dar: Während sich alle strukturprägenden Lebensmittelmärkte im südlichen Bereich befinden und sich somit dort eine flächendeckende Versorgung ablesen lässt, herrschen im nördlich der A 66 gelegenen Gebiet räumliche Versorgungsdefizite. Hier leben ca. 2.000 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Auch aus quantitativer Sicht ist eine Stärkung bzw. ein gemäßigter Ausbau des Grundversorgungsnetzes erstrebenswert. Hier ist der Fokus auf die Sicherung bestehender Betriebe zu legen. Bei ausreichendem Bevölkerungspotenzial kann ein zusätzlicher Nahversorgungsstandort im nördlichen Siedlungsbereich sinnvoll und möglich sein.

Karte 58: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Hausen



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

7.3 Stadtteil Praunheim

Praunheim liegt im Nordwesten Frankfurts und gehört zum Ortsbezirk Mitte-West – mit Ausnahme des Stadtbezirks Praunheim-Nord im Ortsbezirk Nord-West. Westlich grenzt die Gemeinde Eschborn an, auf Frankfurter Stadtgebiet handelt es sich um die angrenzenden Stadtteile Niederursel, Heddernheim, Ginnheim, Hausen und Rödelheim. Im Stadtteil Praunheim sind rund 16.000 Einwohner (2017: 16.250) wohnhaft. Bedeutende Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz stellen die A 5 sowie die A 66 dar, welche entlang der Stadtteilgrenzen verlaufen.

7.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Praunheim

Im Stadtteil Praunheim halten 35 (2017: 37) Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.100 m² (2017: 7.600 m²) bereit. In Relation zur Einwohnerzahl ergibt dies eine Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 0,26 m² (2017: 0,47 m²) über alle Warengruppen hinweg. Vergleichen mit dem gesamtstädtischen (1,38 m² pro Einwohner) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner) ist dieser Wert sehr gering. Dies zeigt sich auch in dem warengruppenübergreifenden Zentralitätswert von 0,23. Folglich fließen 77 % der im Stadtteil vorhandenen Kaufkraft an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils ab.

In Praunheim liegt der Angebotsschwerpunkt mit rund 79 % der Gesamtverkaufsfläche in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Viele kleinteilige Lebensmittelanbieter und drei (2017: zwei; ehemaliger Rewe ersetzt durch Action) strukturprägende Lebensmittelmärkte bieten dieses Sortiment an, wovon zwei Supermärkte in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen großflächig sind. Hierbei handelt es sich ebenfalls um die größten Betriebe im Stadtteil.

Das sehr kleinteilig strukturierte Einzelhandelsangebot in Praunheim (durchschnittliche Betriebsgröße rund 120 m² (2017: 206 m²)) befindet sich beinahe ausschließlich in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen.

7.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Praunheim

Im Stadtteil Praunheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

7.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Praunheim

Im Stadtteil Praunheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf rund 3.200 m² (2017: 5.800 m²) Verkaufsfläche, von denen knapp 2.600 m² (5.000 m²) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Rund 300 m² (500 m²) werden im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten. Die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe verzeichnen insgesamt Kaufkraftabflüsse von 63 %. Ein ähnlicher Wert (64 %) wird auch für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel festgestellt. Dies spiegelt sich auch bei den Werten der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner wider: Eine Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von 0,16 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt sowohl unter dem bundesdeutschen

(0,35 – 0,40 m²) als auch unter dem Frankfurter Durchschnitt (0,33 m²). Eine quantitative sowie qualitative Aufwertung der wohnungsnahen Grundversorgung konnte durch die Ansiedlung des Rewe-Centers seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2014 / 2015 erreicht werden.

Leicht übertroffen werden diese Werte von der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Für diese Warengruppe liegt die Zentralität bei 0,53, es finden somit Kaufkraftabflüsse von rund 50 % statt. Im Stadtteil ist kein Drogeriemarkt ansässig. Das Sortiment Drogeriewaren wird als Randsortiment von den Lebensmittelmärkten angeboten. Das Sortiment pharmazeutische Artikel halten vier Apotheken als Hauptsortiment vor.

Tabelle 27: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Praunheim

Einwohnerzahl	16.000
Kaufkraft	77,5 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	40,0 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	31,0 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	35
davon Nahrungs- und Genussmittel	18
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	4.100 m²
davon kurzfristiger Bedarf	3.250 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.600 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	350 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,26 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,16 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	22,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	18,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	14,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,4 Mio. €
Zentralität	0,23
nur kurzfristiger Bedarf	0,37
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,36
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,53

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

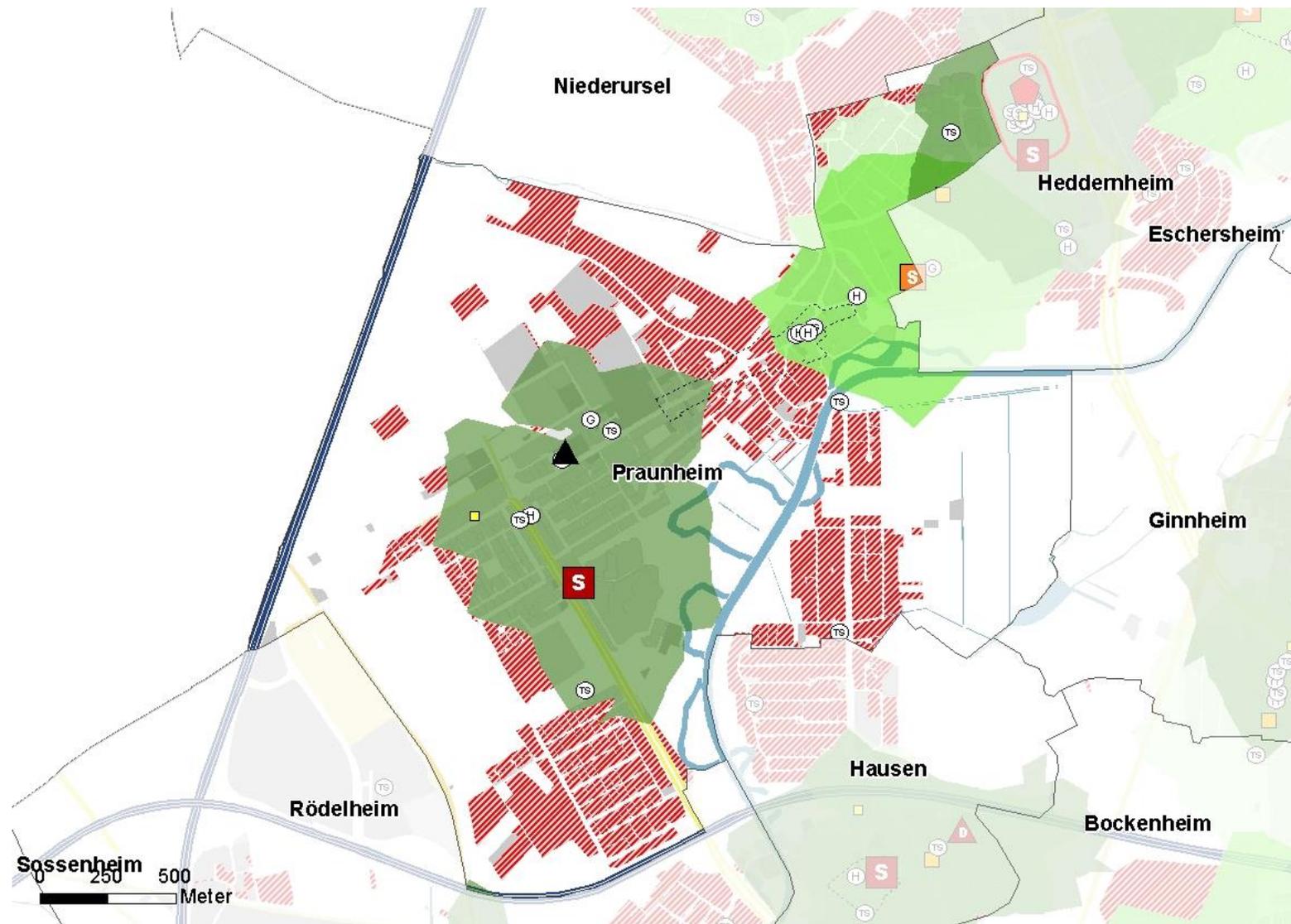
In Praunheim sind drei strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt. Diese befinden sich an den folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorten:

- Eugen-Hartmann-Straße, Rewe-Center (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017)
- Heinrich-Lübke-Straße, Rewe-City Supermarkt
- Im Weimel, Rewe-Supermarkt

Im Stadtteil ist kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden. Das ehemalige D-Zentrum Praunheim wird den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht mehr gerecht. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Ortsbezirkszentrum Nordwestzentrum im Stadtteil Heddernheim.

Die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Praunheim weist räumliche Versorgungslücken auf (siehe Karte 59). Diese bestehen vor allem in den nördlichen und östlichen Siedlungsbereichen beidseitig der Nidda (etwa 3.700 Einwohner außerhalb der Isodistanzen) sowie im südlichen Randbereich des Stadtteils (etwa 2.800 Einwohner). Zudem besteht ein quantitatives und strukturelles Angebotsdefizit. Eine Zentralität von 0,36 der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist ein deutlich unter der Nachfrage liegendes Angebot auf. Dementsprechend kann neben der Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen die Ergänzung mit weiteren Lebensmitteln sinnvoll und möglich sein, um die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Praunheim weiter zu stärken. Mit der Ansiedlung des Rewe-Centers an der Eugen-Hartmann-Straße wurde ein erster Beitrag zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil geleistet.

Karte 59: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Praunheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

8 Ortsbezirk Nord-West

Nördlich an den Ortsbezirk Mitte-West schließt der Ortsbezirk Nord-West an. Dieser zählt insgesamt rund 35.950 Einwohner (2017: 36.350) und setzt sich aus den Stadtteilen Heddernheim, Niederursel sowie eines Teilbereichs Praunheims zusammen. Der Stadtteil Praunheim ist allerdings Bestandteil des Ortsbezirks Mitte-West.

Karte 60: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Nord-West



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

8.1 Stadtteil Heddernheim

Heddernheim ist ein Stadtteil im nördlichen Frankfurter Stadtgebiet. Der rund 17.050 Einwohner (2017: 17.150) zählende Stadtteil gehört zum Ortsbezirk Nord-West. Umgeben ist Heddernheim von den Stadtteilen Praunheim, Ginnheim, Eschersheim und Niederursel.

8.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Heddernheim

Im Stadtteil Heddernheim beläuft sich das Einzelhandelsangebot auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 64.100 m², welche von 125 Betrieben bereitgestellt wird. Der Großteil der Betriebe und Verkaufsflächen befindet sich innerhalb des Ortsbezirkszentrums Nordwestzentrum, das im Westen des Stadtteils gelegen ist und eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernimmt. Bezogen auf die Einwohnerzahl beträgt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner 3,76 m². Verglichen mit dem gesamtstädtischen (1,38 m² pro Einwohner) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner) übersteigt dieser Wert deutlich die beiden Durchschnittswerte. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in dem Zentralitätswert aller Warengruppen wider. Dieser liegt bei einem Wert von 3,21 und weist dementsprechend auf sehr deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils hin, was insbesondere auf die starke Magnetwirkung des Nordwestzentrums zurückzuführen ist.

In dem Stadtteil Heddernheim liegt der Angebotsschwerpunkt bei dem überwiegend mittelfristigen Bedarf. Mehr als 50 % (rund 37.500 m²) der gesamten Verkaufsfläche des Stadtteils entfallen auf diese Warengruppe. Insgesamt sind 41 von 125 Betrieben im Stadtteil den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. 63 Betriebe gehören zu der Warengruppe der kurzfristigen Bedarfsstufe. Die Verkaufsfläche fällt hier mit rund 18.300 m² aber deutlich geringer aus. Die dominierende Warengruppe ist die Warengruppe Bekleidung mit 28 Betrieben, die eine Gesamtverkaufsfläche von rund 24.800 m² auf sich vereinen. Die drei größten Betriebe sind Galeria Kaufhof, Primark und C&A, die alle innerhalb des Nordwestzentrums lokalisiert sind. Die zweitgrößte Warengruppe ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Anzahl von 41 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 11.800 m². In dieser Warengruppe stellt Rewe mit über 8.000 m² Gesamtverkaufsfläche den größten Betrieb dar.

Das Einzelhandelsangebot in Heddernheim ist vor allem in städtebaulich integrierten Lagen im gesamten Stadtteil lokalisiert.

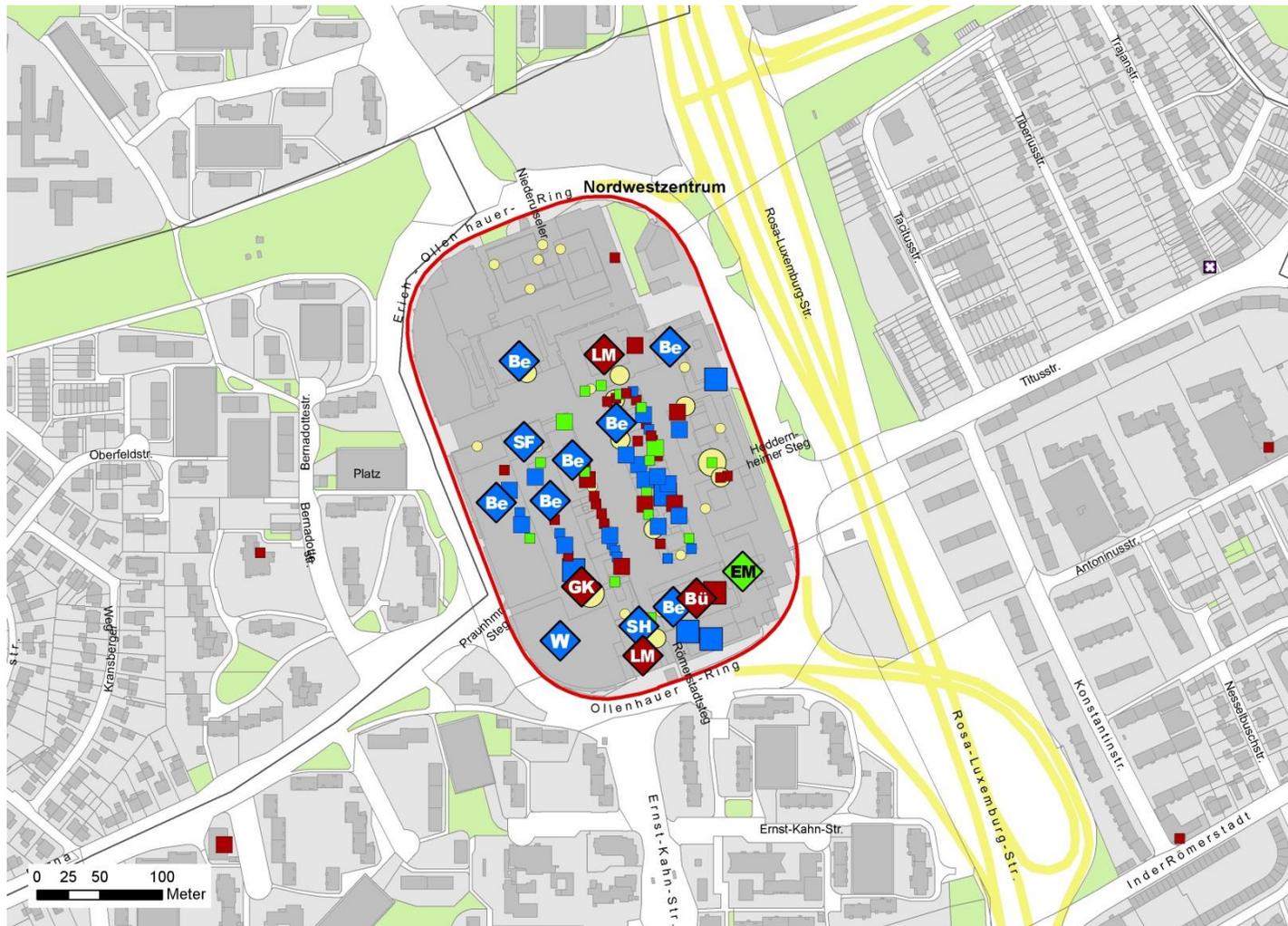
8.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Heddernheim

Im Stadtteil Heddernheim sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Ortsbezirkszentrum Nordwestzentrum

Ortsbezirkszentrum Nordwestzentrum

Karte 61: Ortsbezirkszentrum Nordwestzentrum



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ortsbezirkszentrum Nordwestzentrum

Zentrenkategorie

- Ortsbezirkszentrum (B-Zentrum)

Lage

- Lage im nördlichen Frankfurter Stadtgebiet in rund 5 km Entfernung zur Innenstadt
- Einheitlich geplantes und realisiertes Einkaufszentrum im Stadtteil Heddernheim

Verkehrsanbindung

- Erreichbar über A 5 / A 661 und Rosa-Luxemburg-Straße
- Ringerschließung; Tiefgarage
- ÖPNV-Anbindung, eigene U-Bahnhaltestelle (U1 und U9) und Buslinien
- Rad- und Fußwegeanbindungen aus umliegenden Siedlungsgebieten vorhanden

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Weitläufiges, teilweise regionales Einzugsgebiet
- Mittelzentrale Versorgungsfunktion als Ortsbezirkszentrum im Frankfurter Norden
- Wettbewerb zur Frankfurter Innenstadt sowie zu regionalen Einkaufszentren (u. a. Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach).

Einzelhandelsstruktur

- 92 Einzelhandelsbetriebe mit rund 59.000 m² Verkaufsfläche (2009: 95; 63.700 m²)
- Kaufhof, Primark, MediaMarkt und Rewe als Magnetbetriebe
- Mehrere Textilkaufhäuser und Fachmärkte
- Typischer („textillastiger“) Nutzungsmix eines zentral verwalteten Einkaufszentrums

Räumlich-funktionale Einordnung

- „Introvertierte“ Mall mit typischer, gut strukturierter Nutzungsmischung und -dichte
- Ergänzende öffentliche Einrichtungen (Ämter, Schwimmbad etc.) bestehen im Umfeld

Entwicklungsperspektiven

- Kein Entwicklungsbedarf erkennbar
- Zentrales Centermanagement

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Quantitativ bedeutendster Standort im Frankfurter Norden mit hoher regionaler Ausstrahlungskraft
- Aktuell kein Entwicklungsbedarf erkennbar

8.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Heddernheim

Im Stadtteil Heddernheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich auf eine Gesamtverkaufsfläche von 18.300 m² und 63 Betriebe, wovon rund 11.800 m² und 41 Betriebe auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Mit einem SB-Warenhaus und einem großflächigen Supermarkt stellt das Nordwestzentrum die größten Lebensmittelmärkte in Heddernheim. Im Bereich Gesundheit und Körperpflege verteilen sich im Stadtteil Heddernheim Angebote auf insgesamt 3.400 m² Verkaufsfläche. Diese Verkaufsflächen entfallen hauptsächlich auf die Angebote innerhalb des Nordwestzentrums, das die vier größten Betriebe mit der Hauptwarengruppe Gesundheit und Körperpflege stellt (Rossmann, Douglas, dm, Titus Apotheke).

Tabelle 28: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Heddernheim

Einwohnerzahl	17.050
Kaufkraft	107,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	55,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	42,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,9 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	125
davon Nahrungs- und Genussmittel	41
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	11
Gesamtverkaufsfläche	64.100 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	18.300 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	11.800 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3.350 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	3,76 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,69 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,20 m ²
Umsatz	344,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	116,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	73,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	27,3 Mio. €
Zentralität	3,21
nur kurzfristiger Bedarf	2,12
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,72
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,98

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit 0,69 m² sowohl im Hinblick auf den bundesdeutschen Orientierungswert (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner) als auch im Hinblick auf den gesamtstädtischen Durchschnittswert (0,33 m² Einwohner) überdurchschnittlich. Außerdem zeigen sich im Bereich der Zentralität

ten überdurchschnittliche Werte. Mit einer Zentralität von 1,72 lassen sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Kaufkraftzuflüsse von mehr als 70 % festhalten.

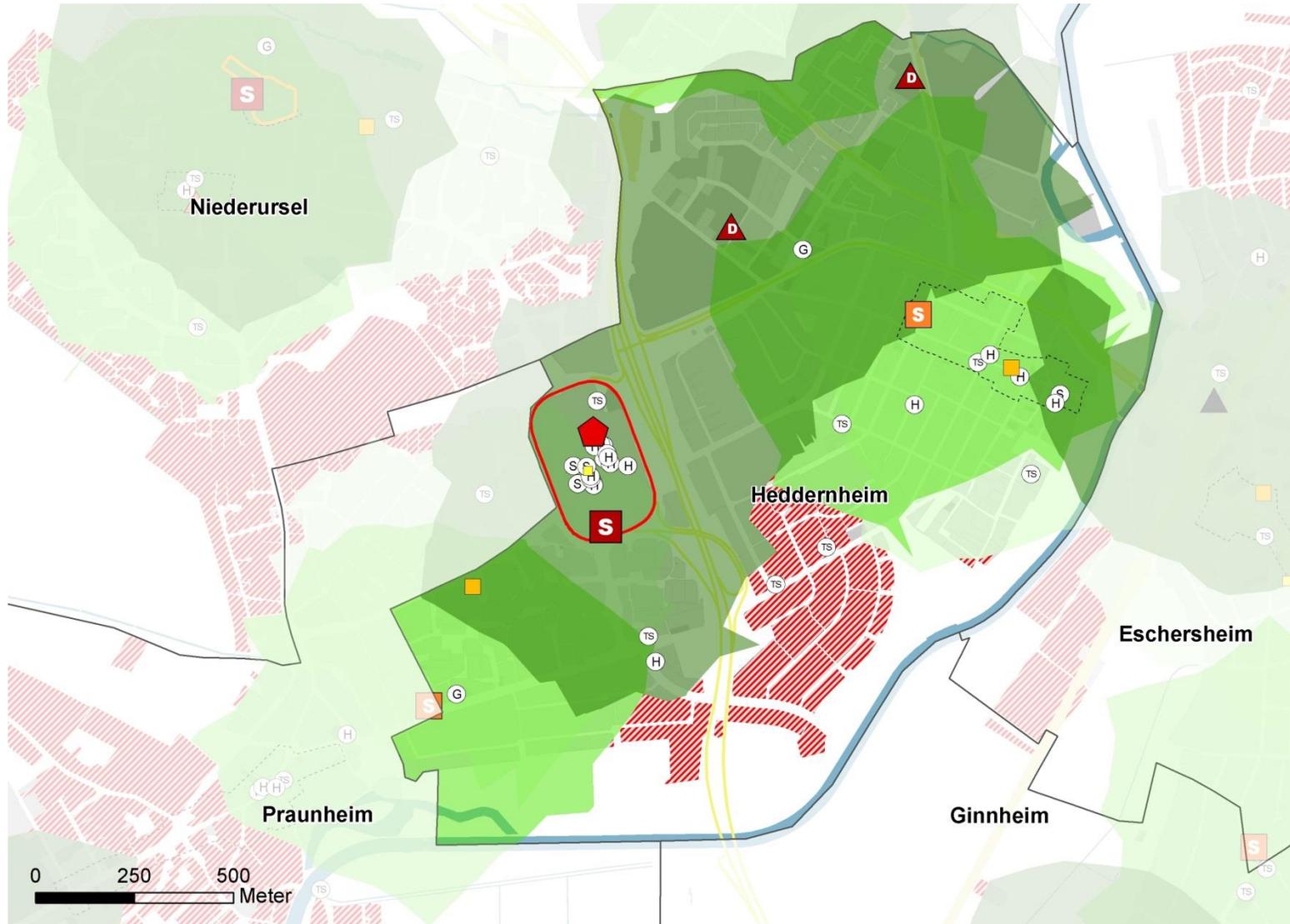
Im Stadtteil Heddernheim ist das Nordwestzentrum der dominierende Angebotsstandort mit weitreichender Ausstrahlungskraft. Das ehemalige D-Zentrum Heddernheim im Osten des Stadtteils weist dagegen strukturelle Defizite auf und entfällt als zentraler Versorgungsbereich.

Es sind folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte im Stadtteil Heddernheim lokalisiert:

- Heddernheimer Landstraße, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Hessestraße, Rewe-City
(ehem. D-Zentrum Heddernheim)
- Olof-Palme-Straße, Aldi-Lebensmitteldiscounter
- Bernadottestraße, Nord-West-Markt (Lebensmittelmarkt)

Ein fußläufig erreichbares Grundversorgungsangebot (Distanz 600 m) besteht in weiten Bereichen des Stadtteils. Zum Teil überschneiden sich die 600 m-Isodistanzen mehrfach (siehe Karte 62). Im südöstlichen Wohnsiedlungsbereich sind jedoch Versorgungslücken festzustellen. In diesen Siedlungsbereichen des Stadtteils leben etwa 1.900 Einwohner. Die quantitative Ausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich bereits überdurchschnittlich dar.

Karte 62: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Heddernheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

8.2 Stadtteil Niederursel

Der Stadtteil Niederursel liegt im nordwestlichen Stadtgebiet und ist dem Ortsbezirk Nord-West zugehörig. In Niederursel leben rund 15.350 Einwohner (2017: 15.700). Umgeben wird der Stadtteil innerhalb Frankfurts von den Stadtteilen Praunheim, Heddernheim, Eschersheim und Kalbach-Riedberg. Außerhalb Frankfurts grenzt der Stadtteil Niederursel an die Städte Steinbach und Oberursel. Am westlichen Rand Niederursels verläuft die Autobahn A 5, die jedoch in diesem Bereich keine Auf- bzw. Abfahrt hat.

8.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Niederursel

Das einzelhandelsrelevante Angebot im Stadtteil Niederursel beläuft sich auf insgesamt 29 Einzelhandelsbetriebe, auf die sich eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.800 m² verteilt. Die Verkaufsflächenausstattung von 0,25 m² pro Einwohner liegt unter dem bundesdeutschen Wert von 1,50 m² pro Einwohner sowie unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 1,38 m² pro Einwohner. Außerdem weist auch die geringe Zentralität von 0,22 auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils hin.

Im Stadtteil Niederursel ist ein großflächiger Betrieb ansässig. Dabei handelt es sich um den Supermarkt Rewe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m², der im perspektivischen Grundversorgungszentrum Niederursel lokalisiert ist.

Der Angebotsschwerpunkt liegt in Niederursel mit 20 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.400 m² deutlich in den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs bzw. mit 16 Betrieben und einer Verkaufsfläche von 3.000 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Insgesamt ist das einzelhandelsrelevante Angebot in Niederursel hauptsächlich kleinteilig strukturiert und verteilt sich über den gesamten Stadtteil. Auch wenn sich Betriebe des Stadtteils außerhalb zentraler Lagen bzw. auch zum Teil in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden, ist der zentrale Versorgungsbereich in Niederursel dennoch als Angebotsschwerpunkt herauszustellen.

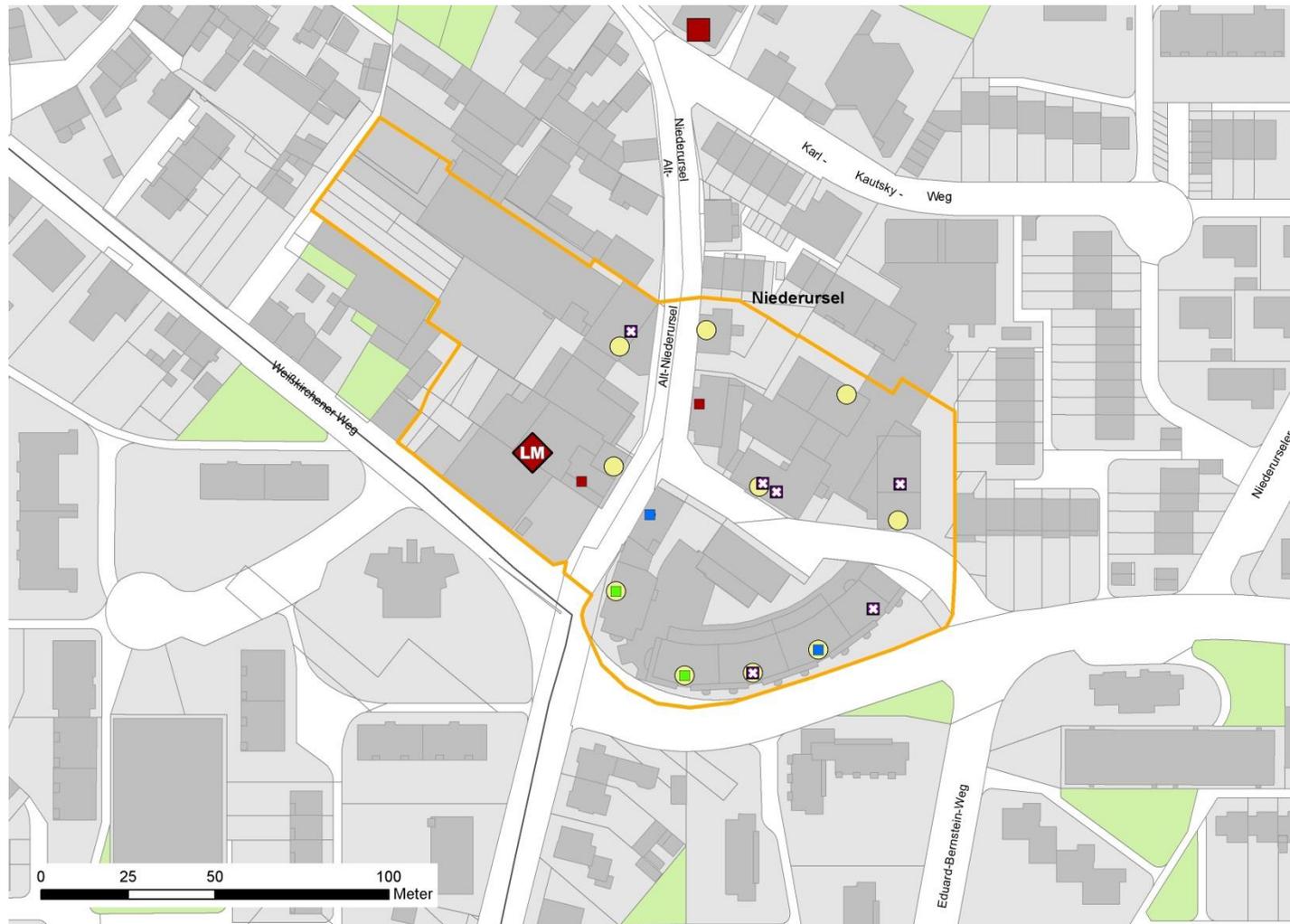
8.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Niederursel

Im Stadtteil Niederursel ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Perspektivisches Grundversorgungszentrum Niederursel

Perspektivisches Grundversorgungszentrum Niederursel

Karte 63: Perspektivisches Grundversorgungszentrum Niederursel



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Perspektivisches Grundversorgungszentrum Niederursel

Zentrenkategorie

- Perspektivisches Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im nördlichen Stadtgebiet zentral im Stadtteil Niederursel
- Kompakte Geschäftslage im Kreuzungsbereich Niederurseler Landstraße / Alt-Niederursel / Weißkirchener Weg / Praunheimer Weg

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über die o. g. Hauptdurchfahrtsstraße
- ÖPNV-Anbindung: U-Bahnhaltestelle Niederursel leicht abgesetzt, Buslinien 71, 72 und 73
- Gute Erreichbarkeit mit dem Rad und zu Fuß aus dem Umfeld aufgrund zentraler Lage

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils
- Stark ausgeprägter Wettbewerb zu Nordwestzentrum

Einzelhandelsstruktur

- Sieben Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche (2009: sechs Betriebe; rund 1.200 m² Verkaufsfläche)
- Rewe Frequenzbringer und Nahversorger, ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote dienen vor allem der Grundversorgung

Räumlich-funktionale Einordnung

- Kompakter städtebaulicher Bereich mit Ladenlokalen in den Erdgeschossnutzungen der überwiegend modernen Bebauung (Geschäftsdichte)
- Freundliche Atmosphäre durch mehrheitlich gepflegte Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Entwicklungsperspektiven

- Ausgeprägter Wettbewerb schränkt absatzwirtschaftliche Potenziale ein
- Potenziale im Grundversorgungsbereich vorhanden
- Entwicklung im Bestand

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Weiterentwicklung der aktuell guten Angebotsstruktur durch Ergänzungen im Bestand
- Sicherung des Lebensmittelmarktes von entscheidender Bedeutung
- Potenzialfläche nutzen
- Vorhandene Angebotssituation ist aktuell nicht ausreichend, um als zentraler Versorgungsbereich eingestuft zu werden; Verbesserung der Angebotssituation notwendig

8.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Niederursel

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe im Stadtteil Niederursel beläuft sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.400 m². Davon entfallen rund 3.000 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und knapp 200 m² auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt mit einem Wert von 0,19 m² deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt der Stadt Frankfurt am Main (0,33 m² pro Einwohner). Die Zentralität im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe ist ebenfalls als unterdurchschnittlich einzustufen. Bei einem Wert von 0,39 sind ca. 60 % Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils Niederursel feststellbar. Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel sind ähnliche Werte erkennbar.

Insgesamt sind im Stadtteil Niederursel drei strukturprägende Lebensmittelmärkte lokalisiert, von denen einer großflächig ist. Dabei handelt es sich um den Supermarkt Rewe, der im perspektivischen Grundversorgungszentrum Niederursel lokalisiert ist.

Tabelle 29: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Niederursel

Einwohnerzahl	15.350
Kaufkraft	96,5 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	49,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	38,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,2 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	29
davon Nahrungs- und Genussmittel	16
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	3.800 m²
davon kurzfristiger Bedarf	3.400 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.000 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	250 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,25 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,19 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	21,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	19,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	16,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,4 Mio. €
Zentralität	0,22
nur kurzfristiger Bedarf	0,39
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,43
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,39

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

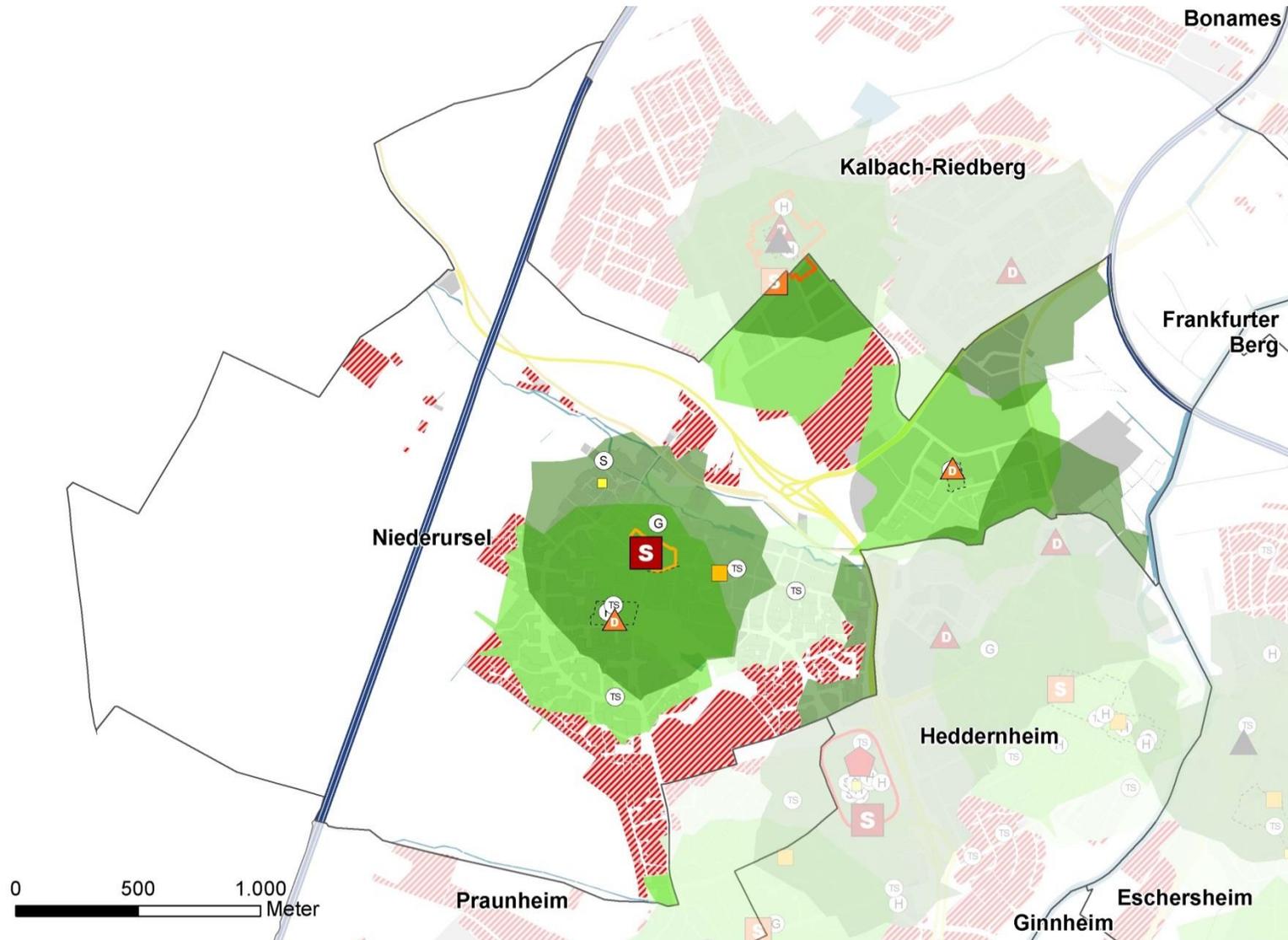
Die folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorte dienen der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Niederursel:

- Lurgiallee, Penny-Lebensmitteldiscounter (ehem. D-Zentrum Merton´s Passage)
- Thomas-Mann-Straße, Netto-Lebensmitteldiscounter (ehem. D-Zentrum Thomas-Mann-Straße)
- Niederurseler Landstraße, Nordwest-Markt (Lebensmittelmarkt)

Im Stadtteil Niederursel ist das perspektivische Grundversorgungszentrum als Angebotsschwerpunkt weiter zu entwickeln. Als übergeordneter Versorgungsstandort für den Stadtteil Niederursel ist das Ortsbezirkszentrum Nordwestzentrum aufzuführen. Zudem ist der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich das Grundversorgungszentrum Riedbergzentrum.

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte ist eine gute Versorgungsabdeckung in Niederursel zu verzeichnen. Die Lebensmittelmärkte verteilen sich weitgehend regelmäßig über den gesamten Stadtteil. Zum Teil überschneiden sich die 600 m-Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe. Lediglich in südlichen Randbereichen des Stadtteils sind kleine räumliche Versorgungslücken feststellbar, in denen ca. 2.300 Einwohner außerhalb von 600 m-Isodistanzen leben.

Karte 64: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Niederursel



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

9 Ortsbezirk Mitte-Nord

Zentral im nördlichen Frankfurter Stadtgebiet ist der Ortsbezirk Mitte-Nord gelegen. Dieser umfasst eine Einwohnerzahl von rund 49.500 (2017: 49.950) und setzt sich aus den Stadtteilen Dornbusch, Eschersheim und Ginnheim zusammen.

Karte 65: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Mitte-Nord



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

9.1 Stadtteil Ginnheim

Der rund 16.500 Einwohner (2017: 16.500) zählende Stadtteil Ginnheim gehört zum Ortsbezirk Mitte-Nord. Im Norden und Osten grenzt Ginnheim an die Stadtteile Eschersheim, Heddernheim und Dornbusch. Im Süden und Westen ist Ginnheim von den Stadtteil Bockenheim, Hausen und Praunheim umgeben.

9.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Ginnheim

Im Stadtteil Ginnheim sind 43 Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.100 m² aufweisen. Mit einer durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 0,31 m² pro Einwohner liegt die Verkaufsflächenausstattung deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,50 m² pro Einwohner. Ebenso weist der einzelhandelsrelevante Zentralitätswert von 0,28 auf deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils hin.

Der Angebotsschwerpunkt im Stadtteil Dornbusch liegt mit über 80 % der Gesamtverkaufsfläche in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Insgesamt sind 30 der 43 Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. Die flächenmäßig dominierende Warengruppe ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 26 Betrieben, die eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 3.700 m² auf sich vereinen. Die beiden größten Betriebe sind zwei großflächige Supermärkte des Lebensmittelanbieters Rewe.

Überwiegend zeigt sich ein sehr kleinteilig strukturiertes Einzelhandelsangebot, welches vor allem in städtebaulich integrierten Lagen sowie im ehemaligen D-Zentrum Ginnheim lokalisiert ist.

9.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Ginnheim

Im Stadtteil Ginnheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

9.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Ginnheim

Das nahversorgungsrelevante Angebot im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich im Stadtteil Ginnheim beläuft sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von 4.100 m² und 30 Betriebe. Davon entfallen rund 3.700 m² und 26 Betriebe auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das Angebot im Bereich Gesundheit und Körperpflege verteilt sich lediglich auf rund 300 m² Verkaufsfläche. Somit befinden sich in Ginnheim Gesundheits- und Körperpflegeartikel hauptsächlich als kleinteilige Angebote im Randsortiment von Lebensmittelmärkten.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit 0,22 m² sowohl im Hinblick auf den bundesdeutschen Orientierungswert (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner) als auch im Hinblick auf den gesamtstädtischen Durchschnittswert (0,33 m² pro Einwohner) unterdurchschnittlich. Ebenso zeigen sich im Bereich der Zentralitäten des kurzfristigen Bedarfsbereichs bzw. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel unterdurchschnittliche Werte. Mit einer Zentralität von 0,52 sind in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Kaufkraftabflüsse von annähernd 50 % an Standorte außerhalb des Stadtteils festzustellen.

Tabelle 30: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Ginnheim

Einwohnerzahl	16.500
Kaufkraft	103,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	53,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	41,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,6 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	43
davon Nahrungs- und Genussmittel	26
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	5.150 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	4.150 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.650 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	300 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,31 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,22 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	29,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	24,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	21,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,0 Mio. €
Zentralität	0,28
nur kurzfristiger Bedarf	0,46
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,52
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,30

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Ginnheim befinden sich drei großflächige Lebensmittelanbieter. Der größte Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 1.000 m² ist der Supermarkt Rewe, der in städtebaulich integrierte Lage lokalisiert ist. Der Lebensmitteldiscounter Lidl mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m² sowie ein weiterer Rewe-Supermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ebenfalls rund 1.000 m² sind ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage angesiedelt.

Folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte sind im Stadtteil Ginnheim lokalisiert:

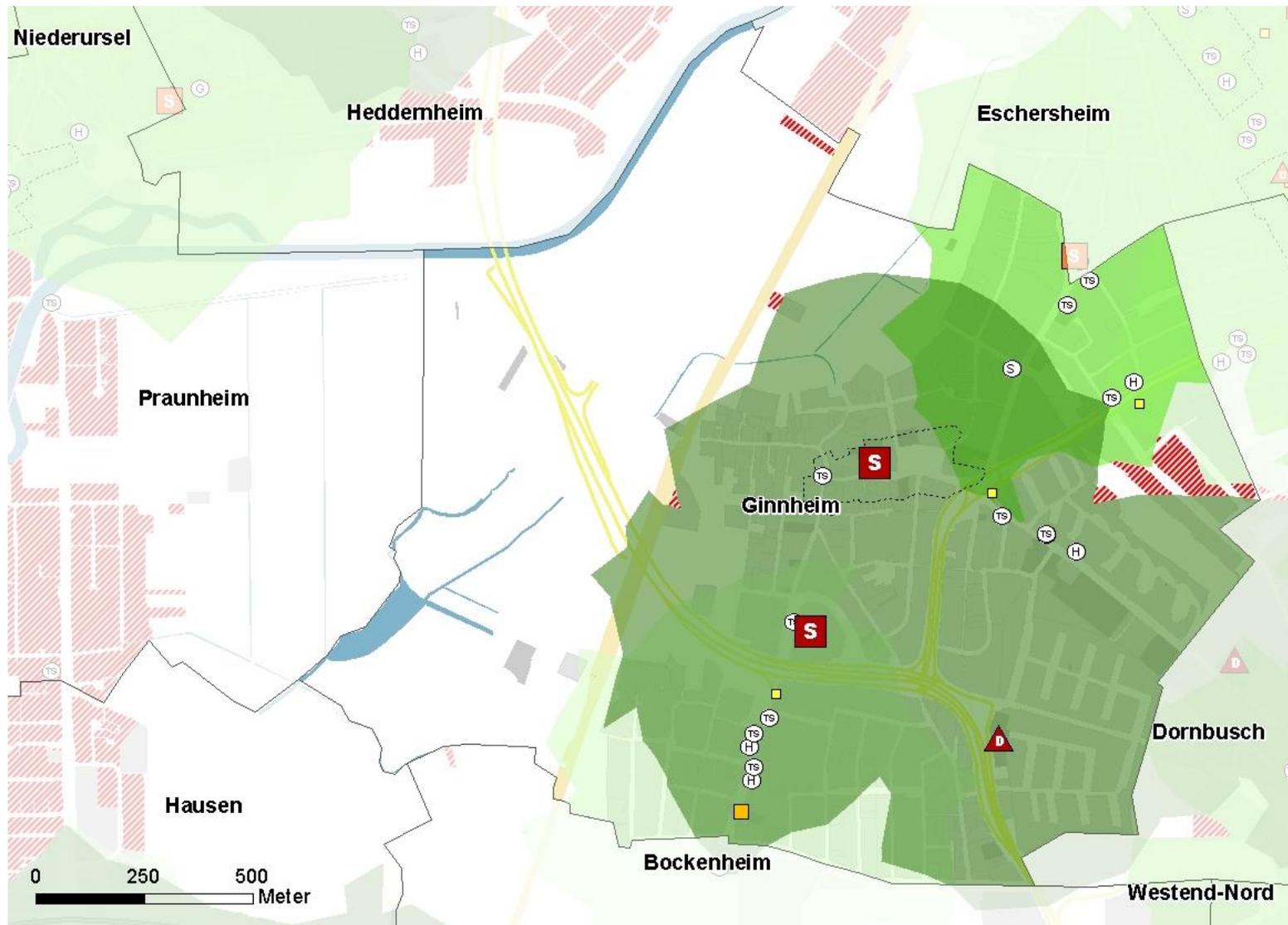
- Ginnheimer Landstraße, Rewe-Supermarkt
- Platenstraße, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Ginnheimer Landstraße, Netto-Lebensmitteldiscounter
- Ginnheimer Hohl, Rewe-Supermarkt

Insgesamt lässt sich die fußläufige Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Ginnheim als gut bewerten. Insbesondere die großflächigen Lebensmittelanbieter sind räumlich ausgewogen verteilt. Dagegen wird anhand der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstat-

tung pro Einwohner bzw. der Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutlich, dass im Stadtteil Ginnheim nicht unwesentliche Verkaufsflächenspielräume bestehen.

Mit Blick auf die fußläufigen Erreichbarkeiten wird deutlich, dass weite Teile der Siedlungsbereiche in Ginnheim innerhalb der fußläufigen Distanz von 600 Metern liegen. Somit lässt sich trotz eines quantitativen Angebotsdefizits im Stadtteil Ginnheim eine sehr ausgewogene räumliche Verteilung des Nahversorgungsangebots festhalten. Starke Konkurrenzstandorte für die Angebote im Stadtteil Ginnheim sind das Nordwestzentrum als übergeordneter Versorgungsstandort sowie die Angebote an der Eschersheimer Landstraße.

Karte 66: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Ginnheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

9.2 Stadtteil Dornbusch

Der Stadtteil Dornbusch ist zentral im Frankfurter Stadtgebiet gelegen und ist dem Ortsbezirk Mitte-Nord zuzuordnen. Angrenzende Stadtteile sind Westend-Nord, Nordend-West, Eckenheim, Eschersheim, Ginnheim und Bockenheim. Insgesamt leben rund 18.200 Einwohner (2017: 18.450) im Stadtteil Dornbusch. Der Stadtteil wird durch die bedeutende Verkehrsachse Eschersheimer Landstraße in einen Ost- und einen Westteil gespalten.

9.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Dornbusch

Im Stadtteil Dornbusch sind 63 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 6.500 m² lokalisiert. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ergibt dies eine Verkaufsflächenausstattung von 0,36 m² pro Einwohner über alle Warengruppen hinweg. Dieser Wert ist im Verhältnis zum bundesdeutschen Durchschnitt (1,50 m² pro Einwohner) sowie dem gesamtstädtischen Durchschnitt (1,38 m² pro Einwohner) als gering einzustufen. Zudem zeigt der warenübergreifende Zentralitätswert von 0,31, dass knapp 70 % der im Stadtteil vorhandenen Kaufkraft an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils abfließen.

Der Angebotsschwerpunkt im Stadtteil Dornbusch liegt mit über 60 % der Gesamtverkaufsfläche in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit 35 Betrieben, die eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.700 m² auf sich vereinen, die dominierende Warengruppe. Größter Lebensmittelbetrieb ist der großflächige Lebensmitteldiscounter Aldi in integrierter Lage.

Der größte Betrieb im Stadtteil Dornbusch ist der Betrieb Die Gärtnerei. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von über 1.000 m² wird die Warengruppe Gartenmarktsortimente angeboten. Diese lässt sich zu den Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe zuordnen, die mit knapp 30 % der Gesamtverkaufsfläche ebenfalls stark im Stadtteil vertreten sind.

Insgesamt lässt sich ein sehr kleinteilig strukturiertes Einzelhandelsangebot festhalten. Die Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen sowie in dem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt.

9.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Dornbusch

Im Stadtteil Dornbusch sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

9.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Dornbusch

In Dornbusch beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich auf eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 4.000 m² und 45 Betriebe, wovon knapp 2.700 m² und 35 Betriebe auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Im Bereich Gesundheit und Körperpflege verteilen sich im Stadtteil Dornbusch Angebote auf insgesamt rund 600 m² Verkaufsfläche. Der größte Anbieter dieser Warengruppe ist der Droge-riemarkt Rossmann an der Eschersheimer Landstraße. Zudem wird die Warengruppe Gesund-

heits- und Körperpflegeartikel von drei Apotheken und als Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten.

Tabelle 31: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Dornbusch

Einwohnerzahl	18.200
Kaufkraft	114,5 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	58,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	45,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,3 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	63
davon Nahrungs- und Genussmittel	35
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	6.500 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	4.050 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.750 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	600 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,36 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,15 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Umsatz	35,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	27,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	19,0 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,3 Mio. €
Zentralität	0,31
nur kurzfristiger Bedarf	0,47
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,42
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,72

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse 2014/2015

Warenübergreifend ist ein hoher Kaufkraftabfluss von knapp 70 % zu verzeichnen. Auch für die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe wird ein Kaufkraftabfluss von mehr als 50 % festgestellt. Dieser Wert ergibt sich ebenfalls für die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel. Zudem liegt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in dieser Warengruppe mit einem Wert von 0,15 m² pro Einwohner deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie unter dem gesamtstädtischen Wert von 0,33 m² pro Einwohner.

Im Stadtteil Dornbusch sind insgesamt zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter, die sich beide in städtebaulich integrierter Lage befinden, angesiedelt. Es handelt sich dabei um den großflächigen Lebensmitteldiscounter Aldi und den kleinflächigen Supermarkt Nahkauf. Ergänzt wird das Angebot durch den Lebensmittelmarkt Rewe im nördlichen Randgebiet des Stadtteils und eine Vielzahl kleinerer Betriebe, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Kioske, die überwiegend an der Kernachse Eschersheimer Landstraße konzentriert sind.

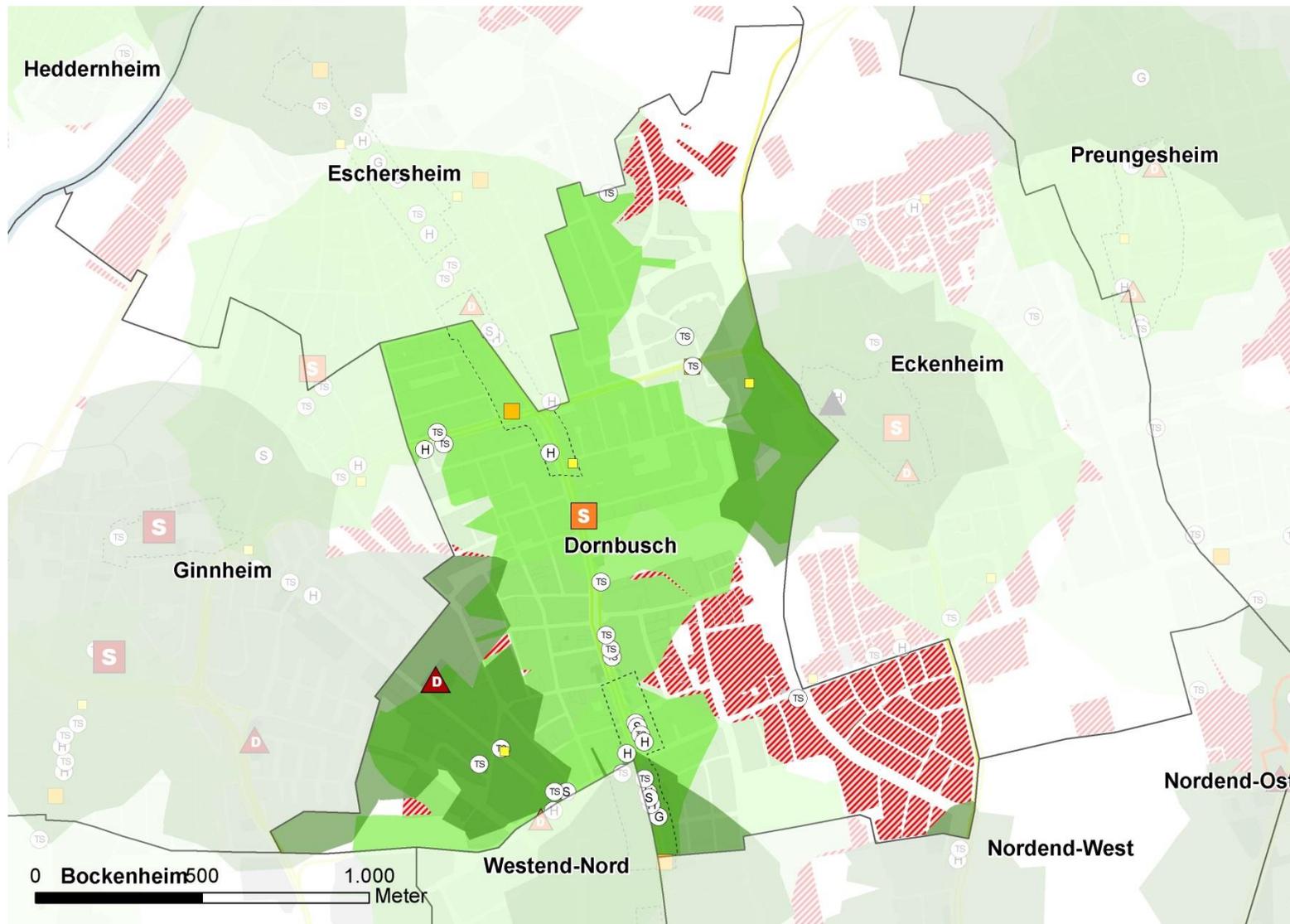
Folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte sind im Stadtteil Dornbusch lokalisiert:

- Raimundstraße, Aldi-Lebensmitteldiscounter
- Walter-Leiske-Straße, Nahkauf-Supermarkt
- Hügelstraße, Rewe-Lebensmittelmart (< 200 m² Verkaufsfläche)
(ehem. D-Zentrum Eschersheimer Landstraße / Hügelstraße)
- Hügelstraße, Malik Food-Lebensmittelmart (< 200 m² Verkaufsfläche)

Im Hinblick auf die fußläufigen Erreichbarkeiten wird deutlich, dass weite Teile der Siedlungsbe-
reiche in Dornbusch innerhalb der fußläufigen Distanz von 600 m liegen. Ein räumliches Ange-
botsdefizit wird jedoch im Südosten des Stadtteils deutlich. In diesem Bereich sind weder kleine-
re Lebensmittelläden und -märkte noch Betriebe des Lebensmittelhandwerks angesiedelt. Somit
kann die wohnungsnah Grundversorgung im südöstlichen Stadtteil nicht gesichert werden.

Auch wenn hinsichtlich der fußläufigen Angebotsausstattung von nahversorgungsrelevanten
Anbietern eine gute Versorgungsabdeckung im Stadtteil Dornbusch besteht, weisen niedrige
Zentralitätswerte sowie eine räumliche Versorgungslücke im Südosten des Stadtteils daraufhin,
dass es Potenziale zur Verdichtung des Versorgungsnetzes gibt. Im Bereich der Versorgungslü-
cke im südöstlichen Teil Dornbuschs leben etwa 2.600 Einwohner. Im Hinblick auf die Sicherung
und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sowie auch im
Hinblick auf die Stärkung des perspektivischen Grundversorgungszentrums ist der Ausbau von
vor allem nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Dornbusch sinnvoll. Bestehende
Betriebe sind dahingehend zu sichern und zu stärken, eine Ergänzung des nahversorgungsrele-
vanten Angebotes an städtebaulich integrierten Standorten kann zusätzlich sinnvoll sein, um
eine möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs
zu gewährleisten.

Karte 67: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Dornbusch



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

9.3 Stadtteil Eschersheim

Der Stadtteil Eschersheim liegt nördlich der Frankfurter Innenstadt im Ortsbezirk Mitte-Nord. Umgeben wird Eschersheim von sieben weiteren Stadtteilen: Ginnheim, Dornbusch, Eckenheim, Frankfurter Berg, Kalbach-Riedberg, Niederursel und Heddernheim. Begrenzt wird der Stadtteil im Westen durch die Nidda und im Norden die Bundesautobahn A 661. Insgesamt leben rund 14.800 Einwohner (2017:15.000) im Stadtteil Eschersheim.

9.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Eschersheim

Zum Erhebungszeitraum sind im Stadtteil Eschersheim 49 (2017: 48) Betriebe lokalisiert, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.000 m² (2017: 6.000 m²) besitzen. Mit einer Verkaufsfläche pro Einwohner von 0,34 m² sowie einer Zentralität über alle Warengruppen von lediglich 0,29 liegen die einzelhandelsrelevanten Kennwerte deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnittswerts (1,50 m² Verkaufsfläche pro Einwohner) sowie des Durchschnittswerts der Stadt Frankfurt am Main (1,38 m² Verkaufsfläche pro Einwohner). Aufgrund des niedrigen Zentralitätswerts sind Kaufkraftabflüsse von mehr als 70 % an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtteils zu erkennen.

Der eindeutige Angebotsschwerpunkt in Eschersheim liegt mit 34 (2017: 33) Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.700 m² (2017: 4.600 m²) im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe. Davon sind rund 27 (2017: 26) Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.100 m² (2017: 3.900 m²) der Bedarfsstufe der Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Die größten Anbieter bilden hierbei folgende kleinflächige Betriebe: Der Supermarkt Rewe sowie die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto City. Nach dem Erhebungszeitraum 2014 / 2015 wurde der bisherige Supermarkt Rewe abgerissen. Dieser wird zukünftig durch einen Verbrauchermarkt ersetzt und in Geschosswohnungsbau integriert. In den vorliegenden Karten wurde der Markt bereits als Verbrauchermarkt dargestellt (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017). Das übrige Einzelhandelsangebot in Eschersheim ist kleinteilig strukturiert und verteilt sich auf die städtebaulich integrierten Lagen im gesamten Stadtteil.

9.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Eschersheim

Im Stadtteil Eschersheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

9.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Eschersheim

Im Stadtteil Eschersheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich auf eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 3.800 m², von denen knapp 3.100 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel verteilen sich die Angebote in Eschersheim auf insgesamt rund 400 m² Verkaufsfläche. Dieses Angebot wird hauptsächlich durch mehrere Apotheken als Hauptsortimentsanbieter gestellt, die in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind. Zudem wird das Sortiment Drogeriewaren als Randsortiment von Lebensmittelmärkten vorgehalten.

Tabelle 32: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Eschersheim

Einwohnerzahl	14.800
Kaufkraft	93,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	47,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	37,0 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	49
davon Nahrungs- und Genussmittel	27
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	5.000 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	3.750 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.050 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	400 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,34 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,21 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Umsatz	27,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	22,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	17,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,8 Mio. €
Zentralität	0,29
nur kurzfristiger Bedarf	0,46
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,47
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,63

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit 0,21 m² sowohl im Hinblick auf den bundesdeutschen Orientierungswert (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner) als auch im Hinblick auf den gesamtstädtischen Durchschnittswert (0,33 m² pro Einwohner) unterdurchschnittlich. Des Weiteren zeigen sich im Bereich der Zentralitäten unterdurchschnittliche Werte. Mit einer Zentralität von 0,47 lassen sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Kaufkraftabflüsse von mehr als 50 % und in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflegeartikel von knapp 40 % an Standorte außerhalb des Stadtteils Eschersheim festhalten.

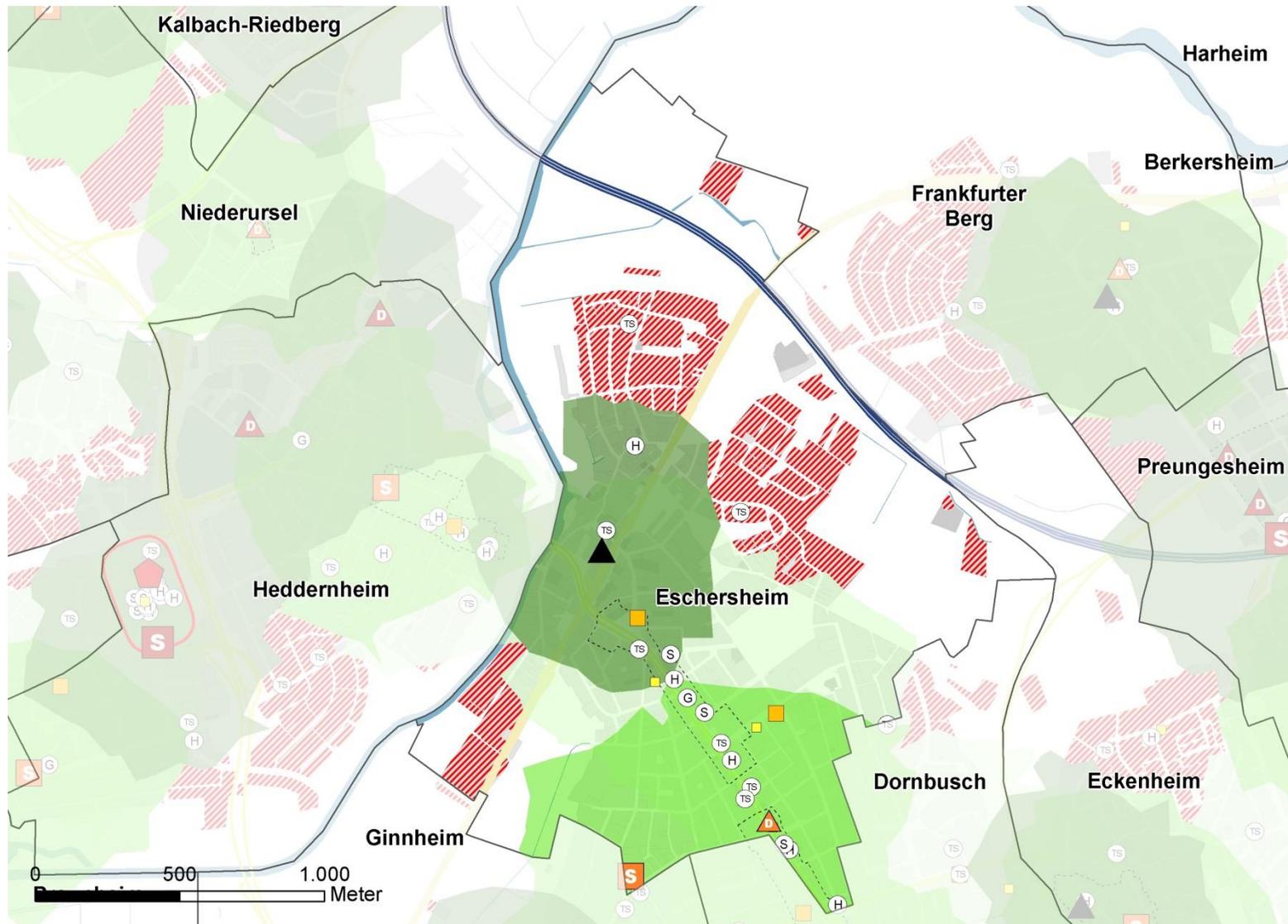
Im Stadtteil Eschersheim sind fünf strukturprägende Lebensmittelanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 2.000 m² lokalisiert. Zwei Märkte sind im Bereich des ehemaligen C-Zentrum Eschersheimer Landstraße / Am weißen Stein lokalisiert (2017: Netto City nach Betriebsaufgabe aktuell durch einen Dienstleistungsbetrieb nachgenutzt) und die anderen zwei befinden sich in städtebaulich integrierter Lage. Die beiden größten Märkte sind der Supermarkt (2017: zukünftig Verbrauchermarkt) Rewe und der Lebensmitteldiscounter Penny. Beide Betriebe überschreiten nicht die Schwelle zur Großflächigkeit (2017: zukünftig überschreitet der Verbrauchermarkt Rewe die Schwelle zur Großflächigkeit deutlich).

Neben dem kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angebot entlang der Hauptverkehrsachse Eschersheimer Landstraße (ehemaliges C-Zentrum Eschersheimer Landstraße / Am weißen Stein), sind folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte im Stadtteil Eschersheim lokalisiert:

- Kurhessenstraße, Rewe-Supermarkt
- Eschersheimer Landstraße, Penny-Lebensmitteldiscounter (ehem. D-Zentrum Eschersheimer Landstraße / Hügelstraße)
- Eschersheimer Landstraße, Biomarkt Am Weißen Stein (ehem. C-Zentrum Eschersheimer Landstraße / Am weißen Stein)
- Maybachstraße, Rewe-Supermarkt (2017: nach Neueröffnung (geplant 2018) Verbrauchermarkt)
- Am Lindenbaum, Nahkauf-Lebensmittelmarkt

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von nahversorgungsrelevanten Anbietern wird deutlich, dass im Stadtteil Eschersheim grundsätzlich eine gute Versorgungsabdeckung herrscht. Durch das nahversorgungsrelevante Angebot entlang der Eschersheimer Landstraße und die weiteren solitären Nahversorgungsstandorte können die südlichen und westlichen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils fast lückenlos versorgt werden. Teile der Wohnsiedlungsbereiche im nördlichen sowie östlichen Stadtteil liegen außerhalb von 600 m-Isodistanzen um größere Lebensmittelmärkte und weisen somit räumliche Angebotsdefizite auf. Die Einwohnerzahlen, die auf diese Bereiche entfallen, belaufen sich auf ca. 4.100 Bewohner. Insgesamt ist die fußläufige Erreichbarkeit von größeren Lebensmittelmärkten in Eschersheim als gut zu bewerten. Dennoch wird anhand der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner bzw. der Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutlich, dass nicht unwesentliche quantitative Verkaufsflächenspielräume bestehen. Dies ist nicht zuletzt auch auf die bisherige Kleinflächigkeit der bestehenden Betriebe zurückzuführen. Somit ist der Ausbau von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Eschersheim sinnvoll bzw. notwendig. Mit dem aktuell im Bau befindlichen vergrößerten Wiederaufbau des Rewe-Marktes als Verbrauchermarkt wird zur Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung in Eschersheim ein wichtiger Beitrag geleistet.

Karte 68: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Eschersheim

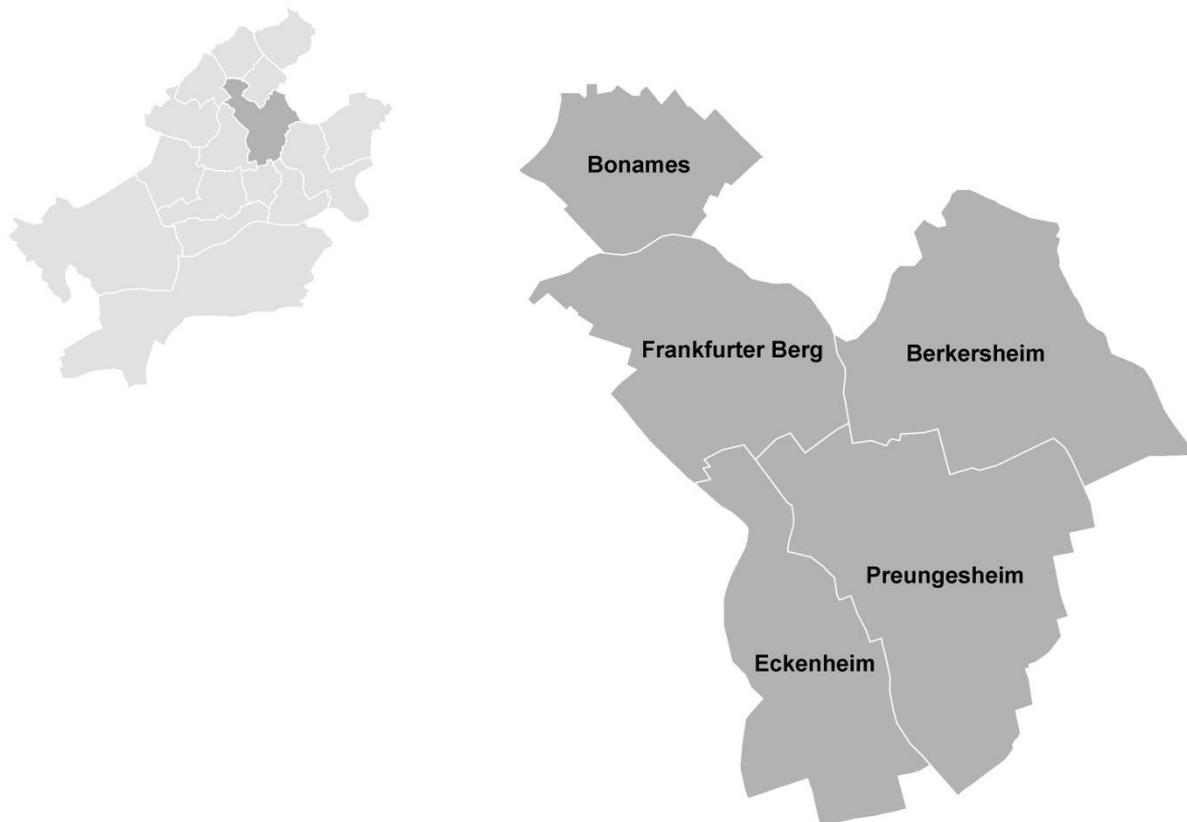


Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

10 Ortsbezirk Nord-Ost

Östlich an den Ortsbezirk Mitte-Nord grenzt der Ortsbezirk Nord-Ost an. Dort beläuft sich die Einwohnerzahl auf rund 47.150 (2017: 48.150). Zum Ortsbezirk Nord-Ost zählen die fünf Stadtteile Berkersheim, Bonames, Eckenheim, Frankfurter Berg sowie Preungesheim.

Karte 69: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Nord-Ost



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

10.1 Stadtteil Eckenheim

Im nördlichen Frankfurter Stadtgebiet befindet sich der Stadtteil Eckenheim. Der ca. 14.300 Einwohner (2017: 14.350) zählende Stadtteil gehört zum Ortsbezirk Nord-Ost, in dem Eckenheim den südwestlichsten Stadtteil darstellt. Umgeben ist Eckenheim von den Stadtteilen Eschersheim und Frankfurter Berg im Norden, Preungesheim im Osten, Nordend-West im Süden sowie Dornbusch im Westen. Im Norden des Stadtteils ist mit der Anschlussstelle Frankfurt-Eckenheim eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn A 661 gegeben. Diese wird durch die Jean-Monnet-Straße im westlichen Bereich des Stadtteils Eckenheim erreicht.

10.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Eckenheim

Im Stadtteil Eckenheim sind zum Erhebungszeitraum 29 Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.500 m² (2017: 5.800 m²) auf sich vereinen. Insgesamt ist die Angebotsausstattung in Eckenheim als vergleichsweise gering einzustufen. Mit einer Verkaufsfläche pro Einwohner von 0,38 m² sowie einer Zentralität über alle Warengruppen von lediglich 0,34 liegen die einzelhandelsrelevanten Kennwerte deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnittswertes (1,50 m² pro Einwohner) sowie der der Stadt Frankfurt am Main (1,38 m² pro Einwohner). Zudem zeigt der niedrige Zentralitätswert deutliche Kaufkraftabflüsse von mehr als 60 % an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtteils.

Der eindeutige Angebotsschwerpunkt in Eckenheim liegt mit 22 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.500 m² (2017: 4.800 m²) im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Mit über 1.500 m² (2017: 1.900 m²) Verkaufsfläche ist der Verbrauchermarkt Rewe im ehemaligen C-Zentrum Eckenheim der einzige großflächige Betrieb im Stadtteil. Drei weitere nahversorgungsrelevante Betriebe in Eckenheim mit Verkaufsflächengrößen über 400 m² befinden sich ebenfalls im perspektivischen Grundversorgungszentrum. Dies sind der Lebensmitteldiscounter Penny und der Drogeriemarkt Rossmann, die nicht die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Den größten Betrieb im Bereich zentrenrelevanter Sortimente stellt das Hochzeitshaus mit unter 500 m² Verkaufsfläche dar. Das übrige Einzelhandelsangebot in Eckenheim ist kleinteilig strukturiert und verteilt sich auf die städtebaulich integrierten Lagen im gesamten Stadtteil.

Als räumlicher Angebotsschwerpunkt ist das ehemalige C-Zentrum Eckenheim zu nennen, da sich dort die größten Betriebe innerhalb des Stadtteils konzentrieren. Ein eindeutiger Zusammenhang der Betriebe innerhalb des ehemaligen Zentrums fehlt allerdings, zudem ist der Einzelhandelsbesatz vergleichsweise dünn, so dass für den Bereich der Schutzstatus als zentraler Versorgungsbereich entfällt.

10.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Eckenheim

Im Stadtteil Eckenheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

10.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Eckenheim

Im Stadtteil Eckenheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich auf eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 4.500 m² (2017: 4.800 m²) und 22 Betriebe, wovon rund 3.400 m² (2017: 3.600 m²) und 15 Betriebe auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Im Bereich Gesundheit und Körperpflege verteilen sich in Eckenheim Angebote auf insgesamt rund 800 m² (2017: 900 m²) Verkaufsfläche. Diese verteilen sich zum größten Teil auf den Drogeriemarkt Rossmann im ehemaligen C-Zentrum Eckenheim sowie zwei Apotheken in städtebaulich integrierten Lagen. Daneben finden sich Gesundheits- und Körperpflegeartikel als kleinteilige Angebote im Randsortiment von Lebensmittelmärkten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit 0,24 m² sowohl im Hinblick auf den bundesdeutschen Orientierungswert (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner) als auch im Hinblick auf den gesamtstädtischen Durchschnittswert (0,33 m² pro Einwohner) unterdurchschnittlich. Ebenso zeigen sich im

Bereich der Zentralitäten des kurzfristigen Bedarfsbereichs bzw. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel unterdurchschnittliche Werte. Mit einer Zentralität von 0,53 sind in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Kaufkraftabflüsse von annähernd 50 % an Standorte außerhalb des Stadtteils Eckenheim festzustellen.

Tabelle 33: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Eckenheim

Einwohnerzahl	14.300
Kaufkraft	89,9 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	46,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	35,7 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	29
davon Nahrungs- und Genussmittel	15
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3
Gesamtverkaufsfläche	5.450 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	4.550 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.400 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	850 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,38 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,24 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,06 m ²
Umsatz	30,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	26,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	18,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,7 Mio. €
Zentralität	0,34
nur kurzfristiger Bedarf	0,58
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,53
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,16

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Anders dagegen verhält es sich mit der Zentralität im Bereich Gesundheit und Körperpflege. Mit einem Wert von 1,16 werden für diese Warengruppe in Eckenheim sogar leichte Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils konstatiert. Dies ist in erster Linie durch den Drogeriemarkt Rossmann an der Eckenheimer Landstraße zu erklären, der die Schwelle zur Großflächigkeit leicht unterschreitet.

Insgesamt befinden sich im Stadtteil Eckenheim zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m², von denen einer großflächig (Verbrauchermarkt Rewe) und sich einer an der Schwelle zur Großflächigkeit befindet (Lebensmitteldiscounter Penny). Beide Märkte sind innerhalb ehemaligen C-Zentrums Eckenheim lokalisiert. Dort tragen sie – auch in Verbindung mit dem Drogeriemarkt Rossmann – zu einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil bei und nehmen zum Großteil den Versorgungsauftrag für die Bewohner des Stadtteils wahr.

Die übergeordneten Ortsbezirkszentren Nordwestzentrum, Leipziger Straße sowie Berger Straße sind jeweils in ähnlichen Entfernungen aus dem Stadtteil Eckenheim zu erreichen wie die Frankfurter Innenstadt. Das nächstgelegene Grundversorgungszentrum ist die Friedberger Warte in südöstlicher Richtung des Stadtteils Eckenheim.

Der sonstige Bestandsstandort August-Schanz-Straße in nördlicher Richtung zum Stadtteil Eckenheim ist der größte Wettbewerbsstandort in räumlicher Nähe zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot in Eckenheim. Die dort ansässigen großflächigen Lebensmittelmärkte stehen in starker Konkurrenz zu den nahversorgungsrelevanten Angeboten in umliegenden kleineren zentralen Versorgungsbereichen oder städtebaulich integrierten Lagen.

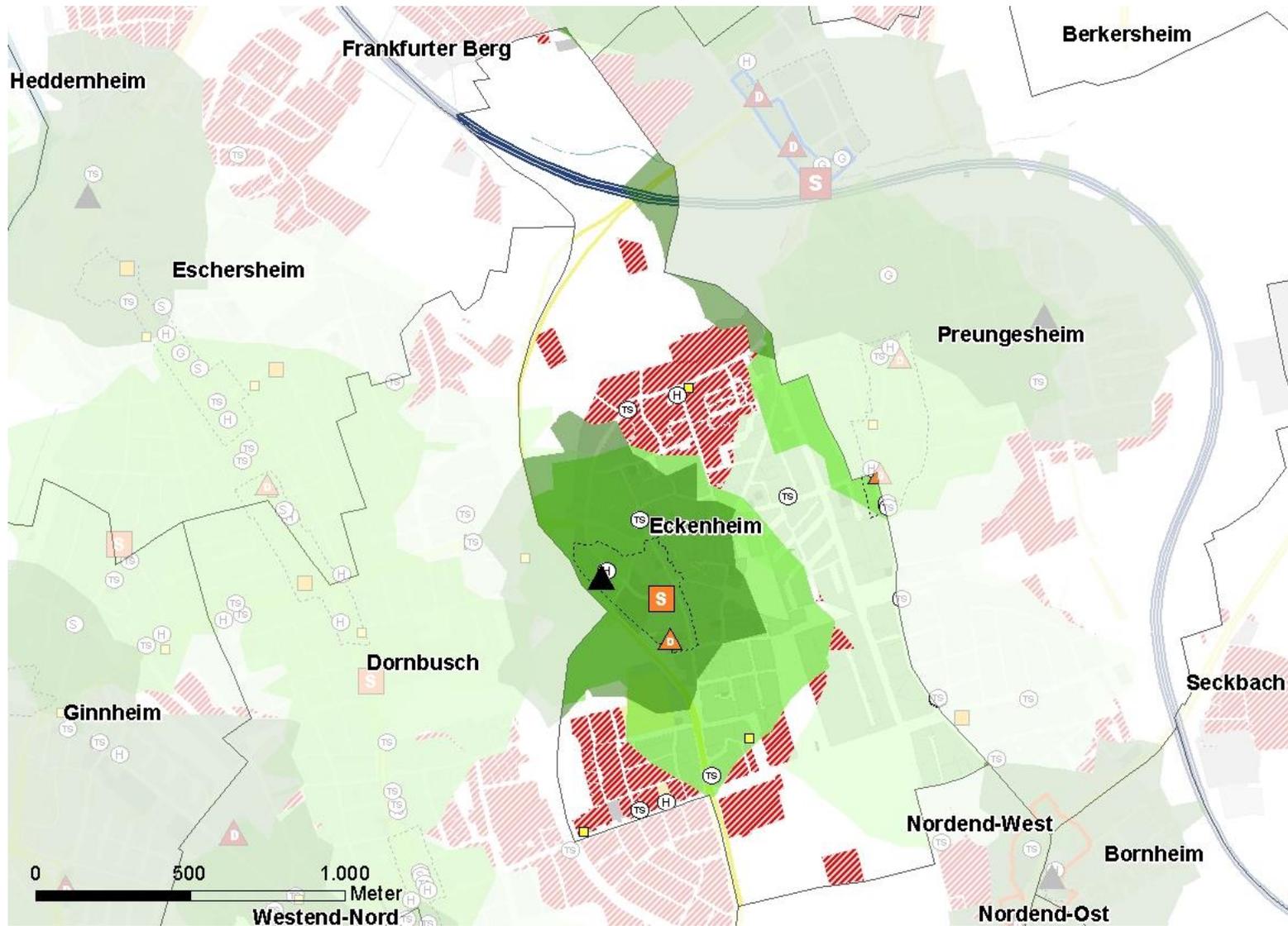
Mit Blick auf die fußläufigen Erreichbarkeiten wird deutlich, dass vor allem weite Teile der westlichen Siedlungsbereiche in Eckenheim innerhalb der fußläufigen Distanz von 600 m um einen der beiden größeren Lebensmittelmärkte im Stadtteil liegen. Durch die nahversorgungsrelevanten Angebote im angrenzenden Stadtteil Preungesheim besteht auch im östlichen Eckenheimer Siedlungsbereich eine gute Versorgungsabdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Teile der Wohnsiedlungsbereiche im nördlichen sowie südlichen Stadtteil liegen außerhalb von 600 m-Isodistanzen um größere Lebensmittelmärkte und zeigen damit räumliche Angebotsdefizite. In diesen Bereichen sorgen vor allem kleinere Lebensmittelläden und -märkte für die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung.

Folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte sind im Stadtteil Eckenheim lokalisiert:

- Eckenheimer Landstraße, Penny-Lebensmitteldiscounter (ehem. C-Zentrum Eckenheim)
- Karl-von-Drais-Straße, Rewe-Verbrauchermarkt (ehem. C-Zentrum Eckenheim)
- Porthstraße, Smart-Markt (Lebensmittelladen)
- (Sigmund-Freud-Straße; HAK-Markt (Lebensmittelladen, < 200 m² Verkaufsfläche))

Grundsätzlich ist die fußläufige Erreichbarkeit von größeren Lebensmittelmärkten in Eckenheim als gut zu bewerten. Allerdings leben in den nördlichen Siedlungsrandbereichen etwa 2.500 Einwohner und in den südlichen Randbereichen etwa 1.800 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Die Tatsache, dass sich die größten Lebensmittelanbieter in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils konzentrieren, ist für die Versorgungsstruktur positiv einzuordnen. Dennoch zeigt sich anhand der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner bzw. der Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, dass im Stadtteil Eckenheim nicht unwesentliche quantitative Verkaufsflächenspielräume bestehen. Im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung ist der Ausbau von vor allem nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Eckenheim sinnvoll bzw. notwendig.

Karte 70: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Eckenheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

10.2 Stadtteil Preungesheim

Östlich angrenzend an den Stadtteil Eckenheim liegt – ebenfalls im Ortsbezirk Nord-Ost – der Stadtteil Preungesheim im nordöstlichen Frankfurter Stadtgebiet. Umgeben ist der Stadtteil – neben Eckenheim im Westen – von den Stadtteilen des gleichen Ortsbezirks Frankfurter Berg und Berkersheim im Norden sowie Seckbach, Bornheim und Nordend-West im Osten und Süden. Für die rund 14.750 Einwohner (2017: 15.450) in Preungesheim bestehen zwei direkte Anschlüsse an die durch den Stadtteil verlaufende A 661.

10.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Preungesheim

Derzeit sind im Stadtteil Preungesheim 35 (2017: 37) Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 10.800 m² (2017: 14.100 m²) ausmachen. Die Angebotsausstattung in Preungesheim stellt sich als unterdurchschnittlich dar. Obwohl – beispielsweise im Vergleich zum benachbarten Stadtteil Eckenheim – eine deutlich höhere Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil vorhanden ist, zeigen sowohl die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner mit 0,73 m² sowie die Zentralität mit einem Wert von 0,70 unterdurchschnittliche Werte und Kaufkraftabflüsse von rund 30 %.

Auch im Stadtteil Preungesheim liegt der Angebotsschwerpunkt mit 31 (2017: 33) Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von 9.100 m² (2017: 12.200 m²) im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 4.600 m² (2017: 6.800 m²)) sowie Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher (rund 4.000 m²) stellen die größten Anteile der gesamten Verkaufsfläche im Stadtteil dar. Größter Betrieb ist der großflächige Fachmarkt für Künstlerbedarf Boesner nahe des sonstigen Bestandsstandortes August-Schanz-Straße. Dieser Betrieb stellt den weitaus größten Anteil an der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Sortiments Papier / Büroartikel / Schreibwaren. Auch die weiteren großflächigen Betriebe im Stadtteil Preungesheim finden sich am sonstigen Bestandsstandort August-Schanz-Straße. Mit Rewe, Lidl und Aldi sind dies drei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Das übrige Angebot in Preungesheim stellt sich überwiegend kleinteilig dar.

Durch die Neuansiedlungen des Verbrauchermarktes tegut sowie des Drogeriemarktes dm am Gravensteiner Platz (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017) wurde die wohnungsnah Grundversorgung in Preungesheim – insbesondere im östlichen Bereich des Stadtteils – sowohl quantitativ als auch qualitativ verbessert.

In Preungesheim ist – wie oben bereits deutlich wird – der sonstige Bestandsstandort August-Schanz-Straße im nördlichen Stadtteilbereich der räumliche Angebotsschwerpunkt. Dort besteht ein breites Angebot und insbesondere die nahversorgungsrelevanten Betriebe, die im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung lediglich einen geringen Beitrag in Preungesheim leisten, sind dort angesiedelt. Dahingehend ist insbesondere nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in städtebaulich integrierte Lagen zu lenken. Durch den sehr dünnen Einzelhandelsbesatz innerhalb des ehemaligen D-Zentrums Preungesheim und dem fehlenden Zusammenhang zwischen den wenigen Betrieben, der überwiegend durch Dienstleistungsbetriebe hergestellt wird, entfällt zukünftig der Schutzstatus als zentraler Versorgungsbe- reich.

10.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Preungesheim

Im Stadtteil Preungesheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

10.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Preungesheim

Das nahversorgungsrelevante Angebot im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich beläuft sich im Stadtteil Preungesheim auf eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 9.100 m² (2017: 12.200 m²) und 31 (2017: 33) Betriebe. Davon entfallen rund 4.600 m² (2017: 6.800 m²) Verkaufsfläche und 24 (2017: 25) Betriebe auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Mit der Ansiedlung des Verbrauchermarktes tegut (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017) am Gravensteiner Platz wurde insbesondere im östlichen Bereich des Stadtteils ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung geleistet.

Knapp 400 m² (2017: 1.200 m²) verteilen sich im Stadtteil Preungesheim auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Neben dem Angebot in den vier Apotheken als Hauptsortimentsanbieter werden insbesondere Drogeriewaren als Randsortiment in den größeren Lebensmittelmärkten im Stadtteil Preungesheim angeboten. Seit der Neuansiedlung des Drogeriemarktes dm am Gravensteiner Platz (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017) ist auch ein Hauptsortimentsanbieter im Bereich Gesundheit und Körperpflege im Stadtteil Preungesheim vorhanden.

Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit 0,31 m² pro Einwohner leicht unterdurchschnittlich. Im Bereich der Zentralität weist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Kaufkraftabflüsse von 17 % an Standorte außerhalb des Stadtteils Preungesheim auf. Anders verhält es sich im Hinblick auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Hier ist ein Kaufkraftzufluss von mehr als 20 % zu verzeichnen, der hauptsächlich auf das großflächige Angebot der Warengruppe Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher des Fachmarktes Boesner mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 4.000 m² in städtebaulich nicht integrierter Lage (am sonstigen Bestandsstandort August-Schanz-Straße) zurückzuführen ist.

Tabelle 34: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Preungesheim

Einwohnerzahl	14.750
Kaufkraft	92,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	47,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	36,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,9 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	35
davon Nahrungs- und Genussmittel	24
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	10.800 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	9.150 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	4.600 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	450 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,73 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,31 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Umsatz	64,9 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	58,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	30,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,2 Mio. €
Zentralität	0,70
nur kurzfristiger Bedarf	1,22
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,83
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,72

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Preungesheim befinden sich vier strukturprägende Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m²; zwei weitere Lebensmittelmärkte weisen eine Gesamtverkaufsfläche von 300 m² auf. Die drei großflächigen Betriebe – Rewe, Lidl und Aldi – sind am sonstigen Bestandsstandort August-Schanz-Straße lokalisiert und stellen durch ihre starke Dominanz einen ausgeprägten Wettbewerb zum nahversorgungsrelevanten Angebot in den städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Stadtteils Preungesheim dar. Die strukturellen Angebotsdefizite innerhalb ehemaligen D-Zentrums Preungesheim sind – vor allem in nahversorgungsrelevanter Hinsicht – auf diese Konkurrenzsituation zurückzuführen.

Der nächstgelegene übergeordnete zentrale Versorgungsbereich ist das Ortsbezirkszentrum Berger Straße in südlicher Richtung. Daneben sind das Nordwestzentrum, die Leipziger Straße sowie auch die Frankfurter Innenstadt in nicht wesentlich größeren Entfernungen aus dem Stadtteil Preungesheim zu erreichen. Der südlich gelegene zentrale Versorgungsbereich Friedberger Warte ist das nächstgelegene Grundversorgungszentrum.

Die großflächigen Lebensmittelmärkte am sonstigen Bestandsstandort August-Schanz-Straße tragen nur geringfügig zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Preungesheim bei. Die Isodistanzen um diese Betriebe von 600 m decken lediglich wenige Flächen im nördlichen Preungesheimer Siedlungsbereich ab. Eine deutlich bessere fußläufige Versorgungsabdeckung erreichen die nahversorgungsrelevanten Angebote (Lebensmitteldiscounter Netto und Penny) inner-

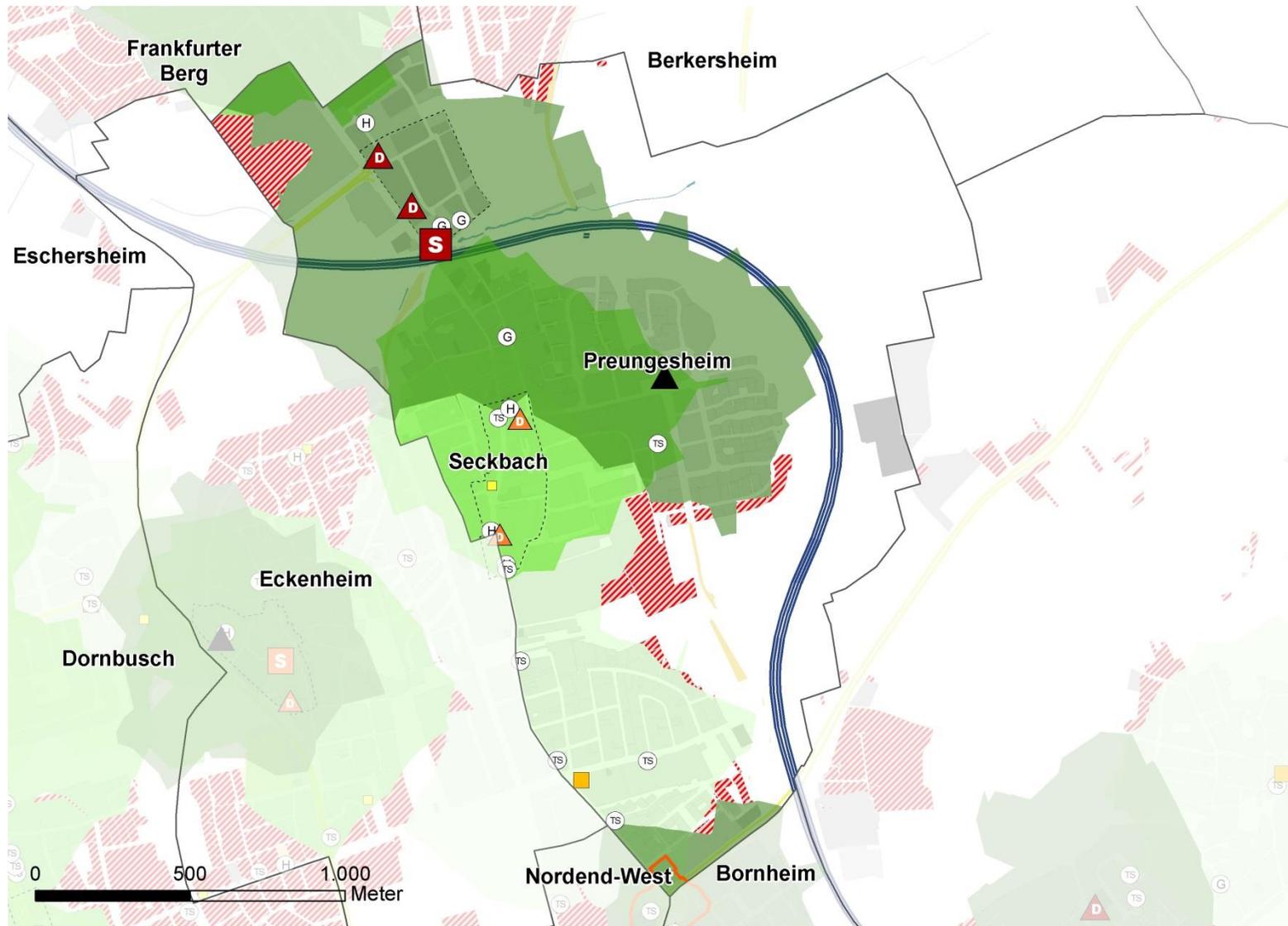
halb des perspektivischen Grundversorgungszentrums Preungesheim, die neben zentralen Ortskernlagen in Preungesheim zum Teil auch Siedlungsbereiche im benachbarten Stadtteil Eckenheim versorgen. Im südlichen Stadtteilbereich sorgt der kleinere Lebensmittelmarkt Nahkauf für die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung. Durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes tegut konnten räumliche Angebotsdefizite insbesondere in den östlichen Siedlungsrandlagen des Stadtteils beseitigt werden.

Folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte sind im Stadtteil Preungesheim herauszustellen:

- Homburger Landstraße, Nahkauf-Lebensmittelmarkt
- Hombrucher Landstraße, Penny-Lebensmitteldiscounter (ehem. D-Zentrum Preungesheim)
- Weilbrunnstraße, Netto-Lebensmitteldiscounter (ehem. D-Zentrum Preungesheim)
- Gravensteiner Platz, tegut-Verbrauchermarkt (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017)

Die fußläufige Erreichbarkeit von (strukturprägenden) Lebensmittelmärkten in Preungesheim ist zunächst als gut zu bewerten. Durch die nahversorgungsrelevanten Angebote im ehemaligen D-Zentrum Preungesheim sowie den ergänzenden kleineren Nahversorgungsstandort im südlichen Bereich sind weite Teile der Preungesheimer Siedlungsbereiche von einer 600 m-Isodistanz abgedeckt. Allerdings bestehen für diese kleineren Standorte in den städtebaulich integrierten Lagen aufgrund des nahegelegenen sonstigen Bestandsstandortes August-Schanz-Straße schwierige Wettbewerbsbedingungen. Im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung ist der Ausbau von – in erster Linie – nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Preungesheim sinnvoll und notwendig. Dies wird – trotz der großflächigen Lebensmittelmärkte an der August-Schanz-Straße – durch die einzelhandelsrelevanten Kennwerte innerhalb des Stadtteils deutlich. Durch die Neuansiedlung des Verbrauchermarktes tegut konnte die Nahversorgungsstruktur in Preungesheim maßgeblich verbessert werden.

Karte 71: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Preungesheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

10.3 Stadtteil Bonames

Der Stadtteil Bonames ist im Norden des Frankfurter Stadtgebiets lokalisiert und gehört somit zum Ortsbezirk Nord-Ost. Mit seinen rund 6.300 Einwohnern (2017: 6.350) gehört er zu den kleineren Stadtteilen Frankfurts. Umgeben wird der Stadtteil Bonames von den Stadtteilen Frankfurter Berg, Harheim, Nieder-Eschbach und Kalbach-Riedberg. Entlang des westlichen Stadtteilrandes verläuft die Bundesautobahn A 661.

10.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Bonames

Die Einzelhandelssituation im Stadtteil Bonames kennzeichnet sich durch insgesamt 21 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.600 m². Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner beträgt 0,25 m² und liegt damit weit unter dem Bundesdurchschnitt von 1,50 m² pro Einwohner. Bei einer einzelhandelsrelevanten Zentralität von 0,22 werden Kaufkraftabflüsse von ca. 78 % erwartet.

Auch im Stadtteil Bonames liegt der Angebotsschwerpunkt mit 15 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Mit rund 1.100 m² stellt die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel die größten Anteile der gesamten Verkaufsfläche im Stadtteil dar. Die größten Betriebe lassen sich ebenfalls dieser Warengruppe zuordnen: Dabei handelt es sich um die nahversorgungsrelevanten Betriebe Smart und Penny, die Verkaufsflächen unter 400 m² aufweisen. Das übrige Angebot stellt sich überwiegend kleinteilig dar und befindet sich vor allem in städtebaulich integrierter Lage.

10.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bonames

Im Stadtteil Bonames sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

10.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bonames

Das nahversorgungsrelevante Angebot in der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich im Stadtteil Bonames auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.300 m². Davon entfallen rund 1.100 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und lediglich rund 100 m² auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Dieses Angebot wird hauptsächlich durch eine Apotheke als Hauptsortimentsanbieter gestellt. Ergänzt wird das Sortiment Drogeriewaren durch Randsortimentsangebote von vorwiegend Lebensmittelmärkten.

Warengruppenübergreifend ist ein hoher Kaufkraftabfluss von rund 78 % zu verzeichnen. Auch für die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe wird ein Kaufkraftabfluss von mehr als 60 % festgestellt. Dieser Wert ergibt sich ebenfalls für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Somit ist auch die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in dieser Warengruppe als unterdurchschnittlich zu bewerten, da diese mit einem Wert von 0,17 m² pro Einwohner deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie unter dem gesamtstädtischen Wert von 0,33 m² pro Einwohner liegt.

Tabelle 35: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bonames

Einwohnerzahl	6.300
Kaufkraft	39,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	20,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	15,7 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,5 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	21
davon Nahrungs- und Genussmittel	12
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	1.550 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	1.300 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.100 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	50 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,25 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,17 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,01 m ²
Umsatz	8,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	7,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	6,0 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,6 Mio. €
Zentralität	0,22
nur kurzfristiger Bedarf	0,37
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,38
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,23

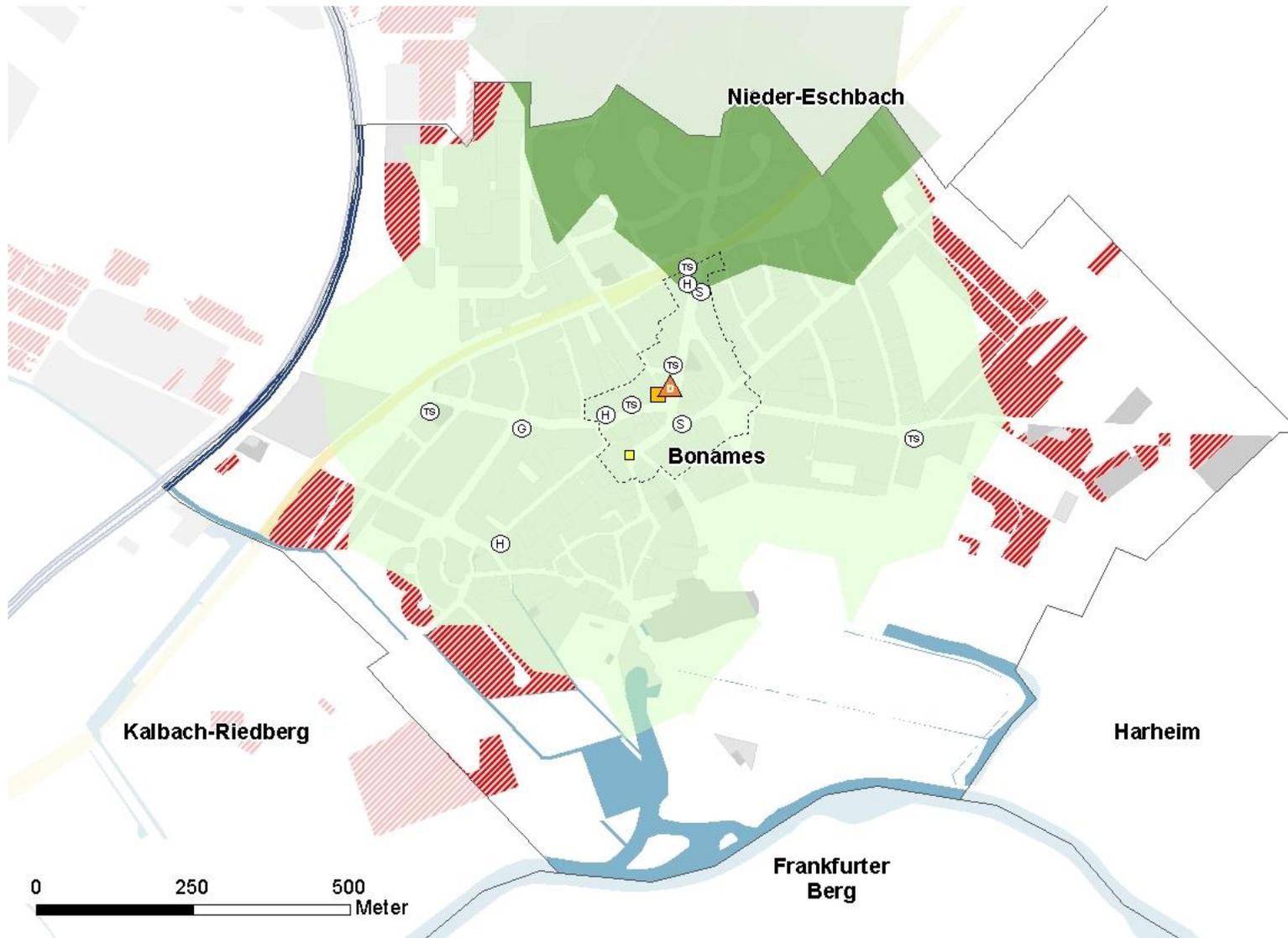
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Bonames ist kein großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb lokalisiert. Die größten Betriebe sind der kleinflächige Lebensmittelmarkt Smart und der ebenfalls kleinflächige Lebensmitteldiscounter Penny. Das weitere nahversorgungsrelevante Angebot besteht überwiegend aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Kioske, die größtenteils im Bereich des ehemaligen D-Zentrums Bonames angesiedelt sind. In räumlicher Nähe befinden sich keine weiteren Grundversorgungszentren.

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von nahversorgungsrelevanten Anbietern wird deutlich, dass im Stadtteil Bonames grundsätzlich eine gute Versorgungsabdeckung herrscht. Lediglich in Siedlungsrandbereichen sind kleine Versorgungslücken ersichtlich. Durch die zentrale Lage des ehemaligen D-Zentrums Bonames im Stadtteil können nahezu alle Wohnsiedlungsbereiche durch das nahversorgungsrelevante Angebot im Zentrum versorgt werden. Hier übernehmen v. a. der Lebensmitteldiscounter Penny und der Lebensmittelmarkt Smart eine wichtige Rolle. Die Angebotsausstattung reicht für eine zukünftige Einordnung als zentraler Versorgungsbereich allerdings nicht aus, so dass der Schutzstatus für das Zentrum in Bonames zukünftig entfällt.

Insgesamt sind keine größeren Lebensmittelanbieter oder Drogeriewarenangebote im Stadtteil Bonames lokalisiert. Auch wenn kaum räumliche Versorgungslücken vorhanden sind, können quantitative und strukturelle Angebotsdefizite festgestellt werden. Im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung ist der Ausbau von vor allem nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Bonames sinnvoll bzw. notwendig.

Karte 72: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bonames



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

10.4 Stadtteil Berkersheim

Der Stadtteil Berkersheim liegt im nordöstlichen Frankfurter Stadtgebiet im Ortsbezirk Nord-Ost an der Grenze zu Bad Vilbel. Die Stadtteile Harheim, Frankfurter Berg, Preungesheim sowie Seckback umgeben den Stadtteil Berkersheim auf Seiten der Stadt Frankfurt am Main. Mit seinen rund 3.750 Einwohnern (2017: 3.850) zählt Berkersheim zu den kleinsten Frankfurter Stadtteilen. Gute Verkehrsanbindungen bestehen in erster Linie an die Bundesstraße 3, die den Stadtteil durchkreuzt und im Süden im Preungesheimer Dreieck an die A 661 anschließt. Nördlich an das Siedlungsgebiet angrenzend verläuft zudem die Main-Weser-Bahn, an die mit der S-Bahn-Haltestelle Frankfurt-Berkersheim Anschluss an das ÖPNV-Netz besteht.

10.4.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Berkersheim

In Berkersheim sind insgesamt lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die jeweils die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptwarengruppe führen. Zusammen ergeben der kleinflächige Lebensmittelladen sowie der Kiosk eine Gesamtverkaufsfläche von rund 100 m². Entsprechend gering ist sowohl die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner (0,03 m²) als auch die Zentralität von 0,02 über alle Warengruppen bzw. 0,04 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Durch die fehlenden Einzelhandelsstandorte fließt derzeit annähernd 100 % der im Stadtteil vorhandenen einzelhandelsspezifischen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtteils Berkersheim ab.

10.4.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Berkersheim

Im Stadtteil Berkersheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

10.4.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Berkersheim

Insgesamt sind im Stadtteil Berkersheim zwei Einzelhandelsbetriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel lokalisiert. Aufgrund der dünnen Angebotsausstattung sind die einzelhandelsrelevanten Kennwerte im Stadtteil Berkersheim entsprechend gering.

Tabelle 36: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Berkersheim

Einwohnerzahl	3.750
Kaufkraft	23,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	12,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	9,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,5 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	2
davon Nahrungs- und Genussmittel	2
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0
Gesamtverkaufsfläche	100 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	100 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	80 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	10 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,03 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,02 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	< 0,01 m ²
Umsatz	0,5 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	0,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	< 0,1 Mio. €
Zentralität	0,02
nur kurzfristiger Bedarf	0,04
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,04
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

Das nahversorgungsrelevante Angebot in Berkersheim wird zum einen durch den kleinen Lebensmittelladen Ilkyaz Nahkauf sowie zum anderen durch einen ergänzenden Kiosk gestellt. Beide Betriebe sind innerhalb des nordöstlichen Berkersheimer Siedlungsbereiches verortet. Durch ihre geringe Verkaufsflächengröße und die damit einhergehende eingeschränkte Sortimentsausstattung leisten sie lediglich einen geringfügigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

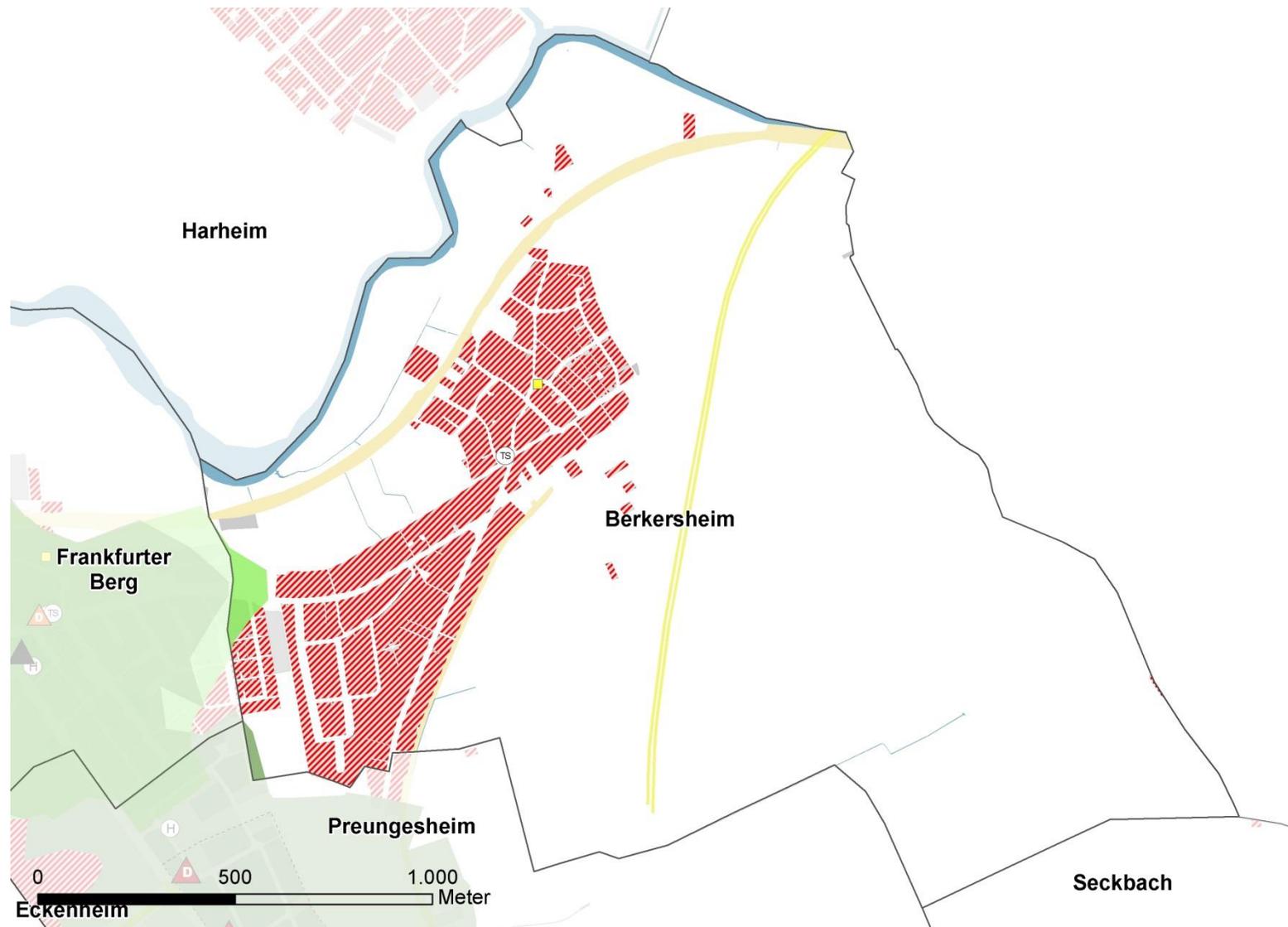
Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich am südlich gelegenen sonstigen Bestandsstandort August-Schanz-Straße sowie im westlich gelegenen Stadtteil Frankfurter Berg. An diesen Standorten befinden sich zusammen mehrere großflächige Lebensmittelmärkte, sowohl Vollsortimenter als auch Discounter, die für die Versorgung der Berkersheimer Wohnbevölkerung keine unwesentliche Rolle spielen.

Als (solitärer) Nahversorgungstandort ist für den Stadtteil Berkersheim folgender Betrieb zu nennen:

- Berkersheimer Bahnstraße, Ilkyaz Nahkauf (Lebensmittelladen, < 100 m² Verkaufsfläche)

Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation durch die nahegelegenen Angebotsstandorte sowie die geringe Bevölkerungszahl im Stadtteil ist die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in Berkersheim unwahrscheinlich. Nichtsdestotrotz leben in Berkersheim rund 3.700 Einwohner in Siedlungsbereichen, die als „unterversorgt“ bezeichnet werden können.

Karte 73: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Berkersheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

10.5 Stadtteil Frankfurter Berg

Der Stadtteil Frankfurter Berg liegt im nördlichen Frankfurter Stadtgebiet im Ortsbezirk Nord-Ost. Insgesamt leben in dem Stadtteil, nördlich der Bundesautobahn A 661, rund 8.050 Einwohner (2017: 8.200). Umgeben ist der Stadtteil Frankfurter Berg im Norden und Osten von den dünner besiedelten Stadtteilen Bonames, Harheim und Berkersheim. Im Süden und Westen schließen die Stadtteile Preungesheim, Eckenheim, Eschersheim sowie Kalbach-Riedberg an.

10.5.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Frankfurter Berg

Im Stadtteil Frankfurter Berg sind insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.400 m² aufweisen. Mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 0,42 m² pro Einwohner liegt die Verkaufsflächenausstattung deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,50 m² pro Einwohner. Die geringe Angebotsausstattung spiegelt sich zudem im einzelhandelsrelevanten Zentralitätswert von 0,32 über alle Warengruppen wider. Der Angebotsschwerpunkt liegt deutlich im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Insgesamt sind zehn der elf Betriebe im Stadtteil den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. Lediglich ein kleinflächiger Betrieb mit der Hauptwarengruppe Gartenmarktsortimente ist dem Bereich der überwiegend langfristigen Bedarfsdeckung zugehörig. Verkaufsflächenangebote weiterer Warengruppen – insbesondere der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe – sind als Randsortimente in den im Stadtteil ansässigen Betrieben vorhanden.

Größte Anbieter im Stadtteil Frankfurter Berg sind die nahversorgungsrelevanten Anbieter Rewe (Lebensmittelvollsortimenter) und Netto (Lebensmitteldiscounter).

10.5.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Frankfurter Berg

Im Stadtteil Frankfurter Berg sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

10.5.3 Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Frankfurter Berg

Obwohl der strukturelle Angebotsschwerpunkt im Stadtteil Frankfurter Berg eindeutig im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe liegt, stellt sich das nahversorgungsrelevante Angebot dieser Bedarfsstufe unterdurchschnittlich dar. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,30 m² pro Einwohner liegt dieser Wert unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie auch unter dem gesamtstädtischen Wert von 0,33 m² pro Einwohner. Die Zentralität im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe liegt mit 0,58 zwar über dem stadtteilspezifischen Wert über alle Warengruppen, dennoch sind Kaufkraftabflüsse von mehr als 40 % feststellbar.

Die Angebotsausstattung innerhalb der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich auf insgesamt rund 2.900 m² Verkaufsfläche und zehn Betriebe. Davon entfallen acht Betriebe und eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel werden lediglich knapp 200 m² im Stadtteil Frankfurter Berg angeboten. Hier beschränkt sich das Angebot auf eine Apotheke –

als Anbieter von pharmazeutischen Artikeln im Hauptsortiment – sowie die Randsortimente im Bereich Drogeriewaren der im Stadtteil ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Netto.

Tabelle 37: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Frankfurter Berg

Einwohnerzahl	8.050
Kaufkraft	50,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	26,0 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	20,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,2 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	11
davon Nahrungs- und Genussmittel	8
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	3.350 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	2.900 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.450 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	200 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,42 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,30 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	16,0 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	15,0 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	12,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,4 Mio. €
Zentralität	0,32
nur kurzfristiger Bedarf	0,58
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,64
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,42

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Die wohnungsnaher Grundversorgung im Stadtteil Frankfurter Berg beschränkt sich auf den Verbrauchermarkt Rewe sowie den kleinflächigen Lebensmitteldiscounter Netto, die sich in unmittelbarer Nähe zueinander befinden. Ergänzt wird das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch einen kleinen Lebensmittelladen sowie mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit von größeren Lebensmittelmärkten besteht für den östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Frankfurter Berg eine gute Versorgungsabdeckung, da dort die beiden Lebensmittelmärkte lokalisiert sind. Da im westlichen Siedlungsbereich ein entsprechendes Angebot fehlt, sind dort räumliche Versorgungslücken feststellbar. Das heißt, die Bewohner in den westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen im Stadtteil Frankfurter Berg müssen längere Wege als 600 m zurücklegen, um einen größeren Lebensmittelmarkt zu erreichen.

Als übergeordneter Versorgungsstandort für den Stadtteil Frankfurter Berg dient das Nordwestzentrum im westlich gelegenen Stadtteil Heddernheim. In unmittelbarer Nähe an den Stadtteil angrenzend befindet sich der sonstige Bestandsstandort August-Schanz-Straße, der durch zwei großflächige Lebensmitteldiscounter und einen großflächigen Supermarkt einen starken Wett-

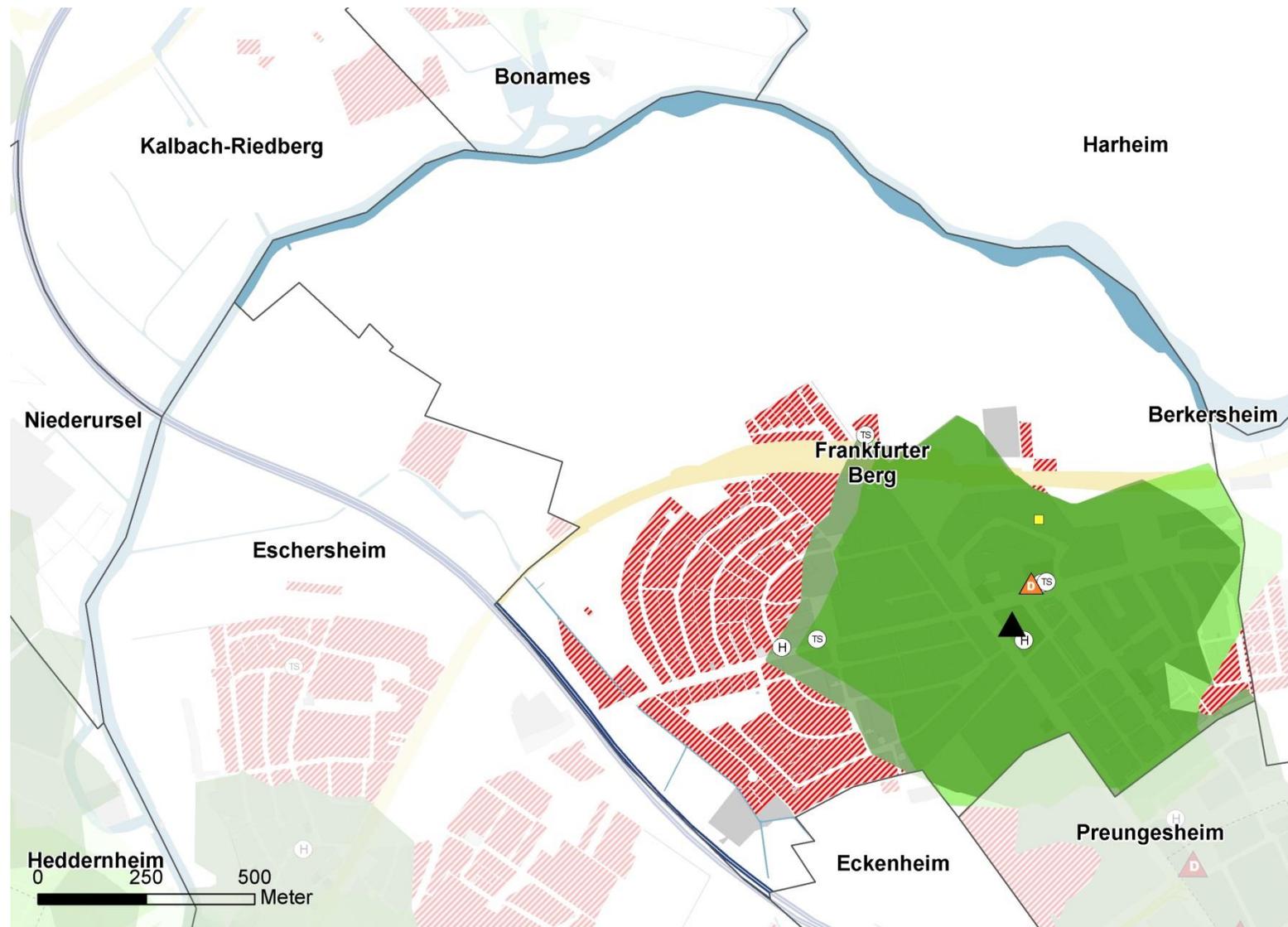
bewerbsstandort zu den nahversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil Frankfurter Berg darstellt.

Wie oben bereits erwähnt, dienen die folgenden (solitären) Nahversorgungsstandorte der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Frankfurter Berg:

- Homburger Landstraße, Rewe Verbrauchermarkt
- Berkersheimer Weg, Netto-Lebensmitteldiscounter

Sowohl im Hinblick auf die aktuell feststellbaren räumlichen Versorgungslücken als auch auf die derzeit geringe Angebotsausstattung bzw. niedrigen Zentralitätswerte bestehen Potenziale zur Verdichtung des Versorgungsnetzes im westlichen Siedlungsbereich. Hier leben etwa 2.300 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Zudem ist zu beachten, dass im nördlichen Bereich des Stadtteils Wohnbaulandentwicklung geplant ist, so dass die Verdichtung des Nahversorgungsnetzes auch dahingehend sinnvoll ist.

Karte 74: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Frankfurter Berg



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

11 Ortsbezirk Ost

Zwischen den Ortsbezirken Nord-Ost, Bornheim / Ostend und Bergen-Enkheim liegt der Ortsbezirk Ost. Dort leben rund 31.500 Einwohner (2017: 32.500). Zum Ortsbezirk Ost gehören die drei Stadtteile Fechenheim, Riederwald sowie Seckbach.

Karte 75: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Ost



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

11.1 Stadtteil Riederwald

Riederwald gehört mit seinen rund 4.600 Einwohnern (2017: 4.650) zu den kleineren Stadtteilen in Frankfurt am Main. Er liegt im Ortsbezirk Ost im östlichen Frankfurter Stadtgebiet und grenzt an die Stadtteile Seckbach, Fechenheim, Ostend und Bornheim an. Entlang des westlichen Stadtteilrandes verläuft die A 661, an die eine Verbindung über die Anschlussstelle Frankfurt-Ost besteht.

11.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Riederwald

Der Stadtteil Riederwald weist mit insgesamt zwölf Einzelhandelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 9.300 m² in der Gesamtschau zunächst eine gute quantitative Angebotsausstattung auf. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner beträgt über alle Warengruppen 2,01 m². Mit einem Wert von 0,91 weist der Zentralitätswert vergleichsweise geringe Kaufkraftabflüsse von weniger als 10 % an Standorte außerhalb des Stadtteils Riederwald auf.

Der mit weitem Abstand größte Betrieb in Riederwald ist der Möbeldiscounter Poco mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 8.000 m². Damit stellt alleine dieser Betrieb rund 90 % des gesamten Einzelhandelsangebotes im Stadtteil. Die dementsprechend hohen Verkaufsflächenanteile in einigen Warengruppen schlagen sich in hohen Zentralitäten nieder. So weisen vor allem die Warengruppen Wohneinrichtung (7,49) und Möbel (7,13), aber auch Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren (3,36) und Baumarktsortimente (1,17) überwiegend sehr deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils auf.

Die Angebotsausstattung sowie die Zentralität über alle Warengruppen in Riederwald sind im Hinblick auf das umfassende Angebot des Möbeldiscounters folglich differenziert zu betrachten. Das übrige Einzelhandelsangebot im Stadtteil ist sehr kleinteilig strukturiert und umfasst zusammen lediglich eine Gesamtverkaufsfläche von rund 900 m². Davon entfallen bereits mehr als 600 m² auf den Lebensmitteldiscounter Netto. Bis auf den Möbeldiscounter und einen kleinflächigen Bekleidungsanbieter beschränkt sich das einzelhandelsrelevante Angebot in Riederwald auf Betriebe der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

11.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Riederwald

Im Stadtteil Riederwald sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

11.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Riederwald

Das nahversorgungsrelevante Angebot in der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe im Stadtteil Riederwald beläuft sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 800 m², wovon rund 700 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Lediglich knapp 100 m² entfallen auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die sich auf eine Apotheke als Hauptsortimentsanbieter sowie auf das Randsortiment des Lebensmitteldiscounters Netto verteilen.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt 0,16 m² und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen (0,35 – 0,40 m² pro Einwohner) sowie dem Frankfurter Durchschnittswert (0,33 m² pro Einwohner). Auch ist die Zentralität entsprechend niedrig. Bei Werten von 0,34 für den überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 0,38 für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind für den Stadtteil Riederwald deutliche Kaufkraftabflüsse von mehr als 60 % an Standorte außerhalb des Stadtteils festzustellen.

Tabelle 38: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Riederwald

Einwohnerzahl	4.600
Kaufkraft	29,0 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	14,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	11,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,9 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	12
davon Nahrungs- und Genussmittel	9
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	9.300 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	850 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	700 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	2,01 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,16 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	26,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	5,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	4,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,7 Mio. €
Zentralität	0,91
nur kurzfristiger Bedarf	0,34
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,38
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,36

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Riederwald befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m². Dieser ist jedoch in peripherer und städtebaulich nicht integrierter Lage im südlichen Bereich des Stadtteils lokalisiert und erfüllt lediglich eine geringe Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils.

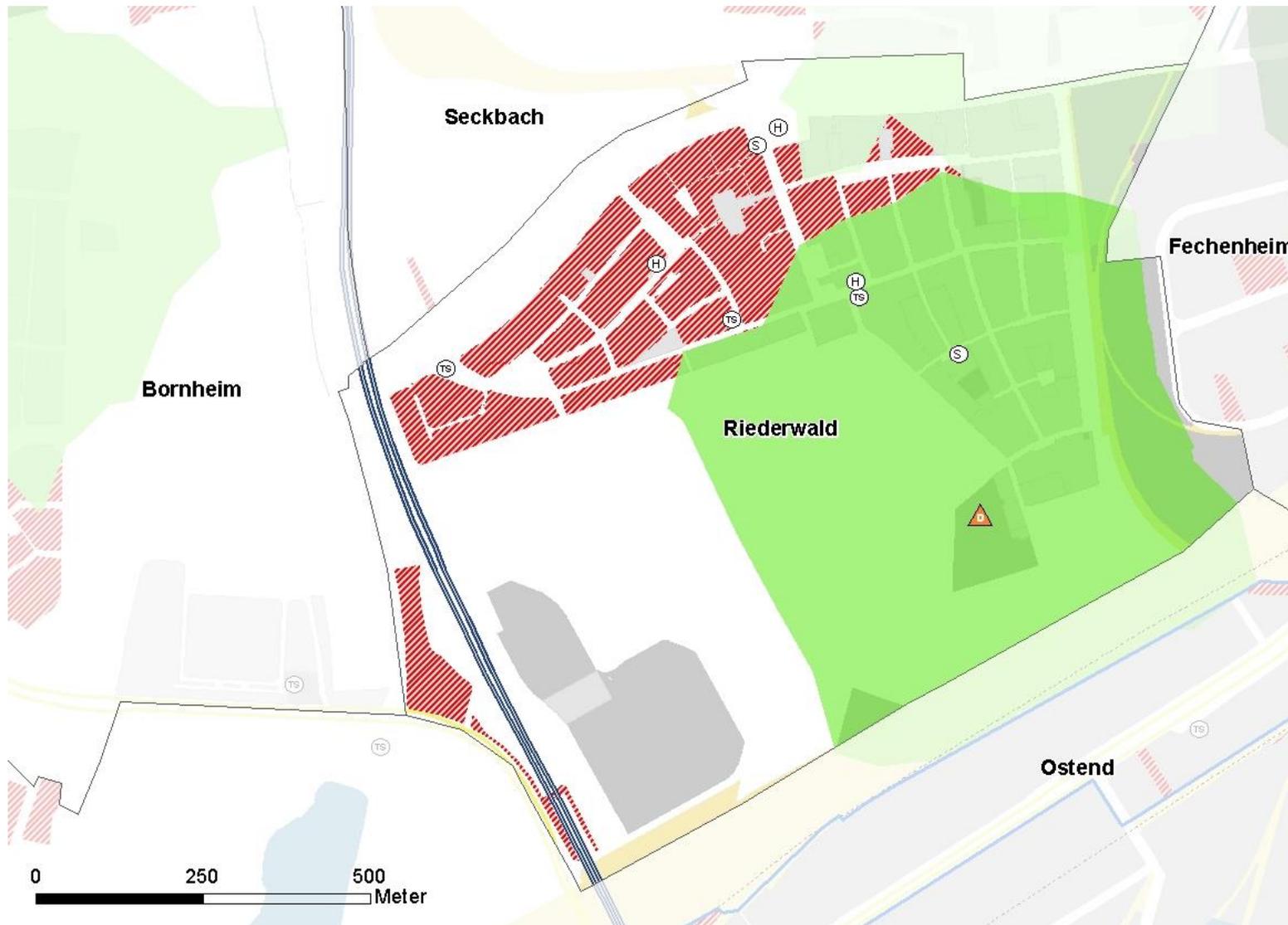
Als übergeordneter Versorgungsstandort ist das Ortsbezirkszentrum Berger Straße zu nennen, das sich in westlicher Richtung zum Stadtteil Riederwald befindet. Das nächstgelegene Grundversorgungszentrum ist Ostend in südwestlicher Richtung. Daneben befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil die drei Ergänzungsstandorte Hanauer Landstraße Mitte / West, Hanauer Landstraße Ost sowie Borsigallee. Des Weiteren sind auch die Ergänzungsstandorte Victor-Slotosch-Straße sowie das Hessen-Center in der näheren Umgebung zu finden.

Mit Blick auf die fußläufigen Erreichbarkeiten von nahversorgungsrelevanten Anbietern wird deutlich, dass in Riederwald nur im östlichen Siedlungsbereich eine gute Versorgungsabdeckung erreicht wird. Im westlichen Bereich des Stadtteils sind räumliche Versorgungslücken feststellbar, da bis auf kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Kioske kein größeres nahversorgungsrelevantes Angebot vorhanden ist. Insgesamt leben ca. 2.100 Einwohner in den nordwestlichen Siedlungsbereichen, die außerhalb von 600 m-Isodistanzen um strukturprägende Lebensmittelanbieter wohnen.

Da sich der einzige größere Lebensmittelmarkt in Riederwald mit dem Lebensmitteldiscounter Netto in städtebaulich nicht integrierter Siedlungsrandlage befindet und demzufolge lediglich einen kleinen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung in Riederwald leistet, ist dieser Standort nicht als (solitärer) Nahversorgungsstandort einzustufen.

Insgesamt ist eine bessere Versorgungsabdeckung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten vor allem im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils wünschenswert. Die Ansiedlung eines weiteren größeren Lebensmittelmarktes ist jedoch durch die ausgeprägten Wettbewerbsstandorte und die vergleichsweise geringe Bevölkerungszahl im Stadtteil unwahrscheinlich. Aus diesem Grund ist insbesondere die Sicherung des vorhandenen Netto-Standortes zu empfehlen, um die wohnungsnah Grundversorgung für weite Teile der Bevölkerung im Stadtteil Riederwald weiterhin zu gewährleisten.

Karte 76: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Riederwald



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

11.2 Stadtteil Seckbach

Im Stadtteil Seckbach – im Ortsbezirk Ost – leben rund 10.400 Einwohner (2017: 10.550). Umgeben ist der Stadtteil im östlichen Frankfurter Stadtgebiet von den Stadtteilen Bergen-Enkheim, Fechenheim, Riederwald, Bornheim, Preungesheim und Berkersheim. Zudem grenzt im Norden die Stadt Bad Vilbel an. Entlang der westlichen Stadtteilgrenze führt die A 661, im nördlichen Bereich durchkreuzt die Bundesstraße 521 den Seckbacher Stadtteil.

11.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Seckbach

Die einzelhandelsrelevante Angebotssituation im Stadtteil Seckbach ist gekennzeichnet durch insgesamt 32 Einzelhandelsbetriebe, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 16.000 m² ausmachen. Die Verkaufsflächenausstattung über alle Warengruppen beträgt 1,54 m² und liegt damit im Bereich des Bundesdurchschnitts (1,50 m² pro Einwohner). Bei einer gesamten einzelhandelsrelevanten Zentralität von 0,80 werden Kaufkraftabflüsse von 20 % an Standorte außerhalb des Stadtteils konstatiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Seckbach verteilt sich annähernd gleichmäßig auf die drei Bedarfsstufen. Mit 19 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von 5.700 m² stellen die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe den größten Anteil der Betriebe sowie der Verkaufsfläche. Die Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufen bilden mit 5.500 m² (2 Betriebe) den zweitgrößten Anteil, die Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe ergänzen mit rund 4.700 m² (11 Betriebe) das einzelhandelsrelevante Angebot in Seckbach.

Insgesamt sind im Stadtteil Seckbach fünf großflächige Betriebe lokalisiert, die zusammen eine Verkaufsfläche von knapp 12.300 m² ergeben. Die größten Betriebe sind mit dem Fahrradfachmarkt Stadler (über 5.000 m² Verkaufsfläche), dem Zoofachmarkt Zoo & Co (über 2.000 m² Verkaufsfläche) sowie dem Einrichtungshaus Wohnraum (über 1.500 m² Verkaufsfläche) am Ergänzungsstandort Borsigallee lokalisiert. Daneben stellen die Friedhofsgärtnerei Harisch (über 1.500 m² Verkaufsfläche) in städtebaulich nicht integrierter Lage sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl (über 800 m² Verkaufsfläche) in städtebaulich integrierter Lage weitere großflächige Betriebe in Seckbach. Die Angebote innerhalb der großflächigen Betriebe führen in Seckbach teilweise zu hohen Zentralitäten – wie beispielsweise im Bereich Sport und Freizeit (Zentralität 14,41) oder Blumen (Indoor) / Zoo (Zentralität 6,15) –, so dass in einzelnen Warengruppen hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils ermittelt werden.

Als räumlicher Angebotsschwerpunkt in Seckbach ist der Ergänzungsstandort Borsigallee zu nennen, der zum Teil im südlichen Bereich des Stadtteils verortet ist.

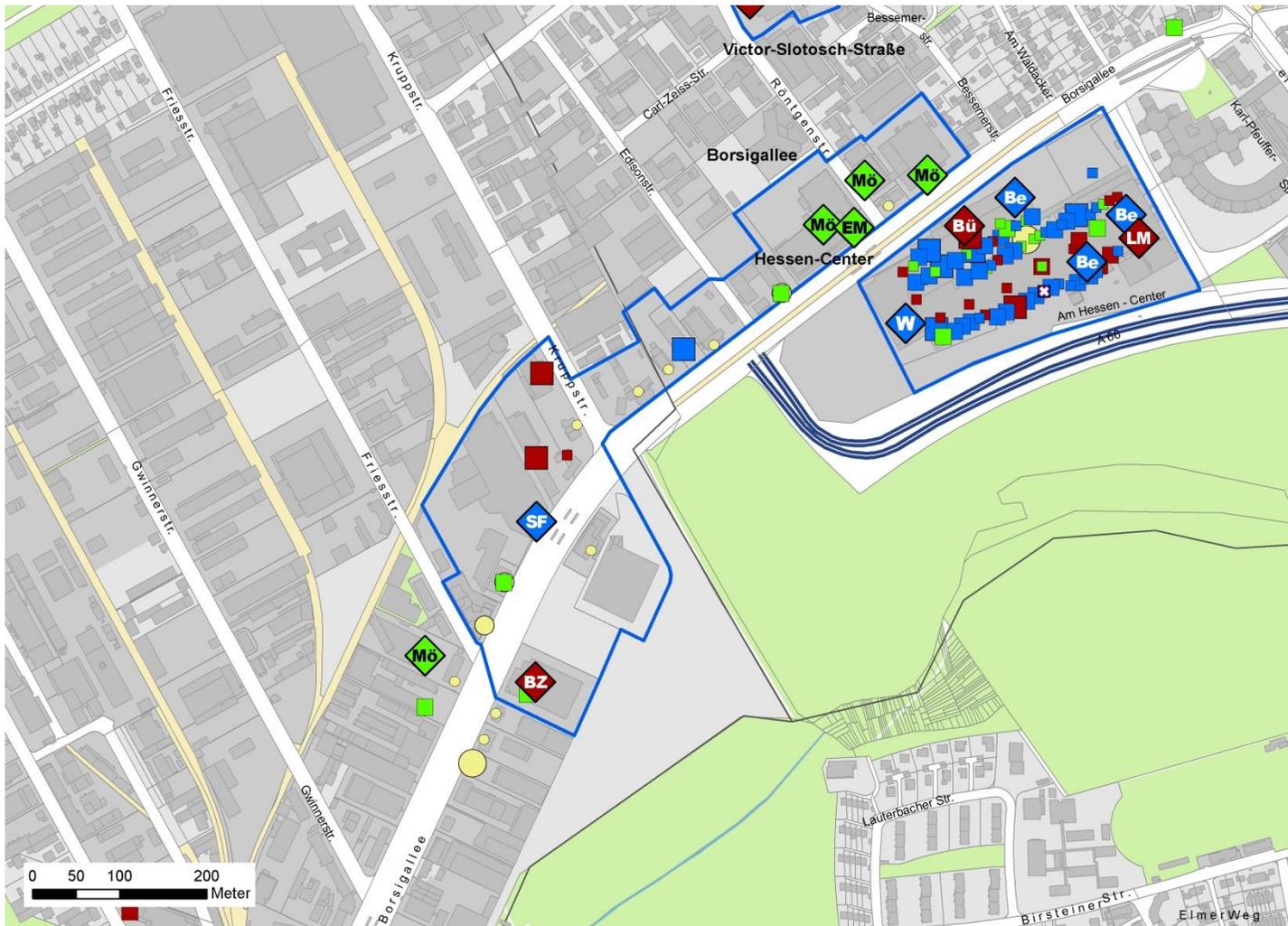
11.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Seckbach

Im Stadtteil Seckbach ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Ergänzungsstandort Borsigallee

Ergänzungsstandort Borsigallee

Karte 77: Ergänzungsstandort Borsigallee



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Borsigallee

Zentrenkategorie

- Typ B: Fachmarkttagglomeration

Lage und Verkehrsanbindung

- Lage im Osten des Frankfurter Stadtgebietes
- Direkte räumliche Nähe zu den Sonderstandorten Victor-Slotosch-Straße und Hessen-Center
- Direkte Anbindung an A 66

Einzelhandelsstruktur

- 15 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 28.000 m² (2009: 21 Betriebe; 26.300 m² Verkaufsfläche; verschiedene Betriebsaufgaben sowie -neuansiedlungen)
- Sieben großflächige Magnetbetriebe: Mömax, Zweirad-Center Stadler, Media Markt, Fischers Lagerhaus (Möbel, Wohndeko), Zoo & Co, Wohnraum (Markenmöbel & Einzelstücke), Dänisches Bettenlager (oft deutlich über 1.000 m² Verkaufsfläche)
- Angebotsschwerpunkte: Möbel, Sport und Freizeit, Elektronik / Multimedia, Zoologische Artikel
- Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Fachmarktstandort für vorwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Einzelhandelsbesatz entlang Borsigallee auf einer Länge von knapp 1 km

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und zentrenverträgliche Weiterentwicklung in der Funktion als ergänzender Fachmarktstandort für großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe
- Keine Ausweitung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten
- Langfristige Umwandlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen denkbar
- Ausschluss von Einzelhandel außerhalb des Ergänzungsstandortes

11.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Seckbach

Das nahversorgungsrelevante Angebot hinsichtlich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich im Stadtteil Seckbach auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.700 m². Davon entfällt jedoch weniger als die Hälfte auf Angebote der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 2.300 m²). Der weitaus größere Anteil entfällt auf Angebote der Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo mit rund 3.200 m² Verkaufsfläche. Hier stellt vor allem der Zoofachmarkt Zoo & Co den Großteil des warengruppenspezifischen Angebotes im Stadtteil. Sowohl hinsichtlich der Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe (Zentralität 0,68) als auch hinsichtlich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität 0,51) sind deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils feststellbar. Ebenso ist die Verkaufsfächenausstattung pro Einwohner in dieser Warengruppe mit einem Wert von 0,22 m² unterdurchschnittlich.

Tabelle 39: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Seckbach

Einwohnerzahl	10.400
Kaufkraft	65,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	33,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	25,9 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,2 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	32
davon Nahrungs- und Genussmittel	13
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	16.000 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	5.750 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.300 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	200 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,54 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,22 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	52,0 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	22,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	13,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,4 Mio. €
Zentralität	0,80
nur kurzfristiger Bedarf	0,68
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,51
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,34

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Junker + Kruse 2014/2015

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird von insgesamt vier Lebensmittelmärkten gestellt. Zum einen ist dies der großflächige Lebensmitteldiscounter Lidl in integrierter Siedlungslage in Seckbach. Der kleinflächige Lebensmittelmarkt Nahkauf (unter 400 m² Verkaufsfläche) in städtebaulich integrierter Lage leistet ebenso einen wichtigen Beitrag

zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil. Im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit von nahversorgungsrelevanten Anbietern in Seckbach werden durch die 600 m-Isodistanzen der beiden genannten Lebensmittelmärkte nahezu alle Siedlungsflächen im Stadtteil abgedeckt. Zwei weitere Lebensmittelmärkte befinden sich im südlichen Bereich des Stadtteils in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Diese leisten aufgrund der fehlenden Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen kaum einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung in Seckbach.

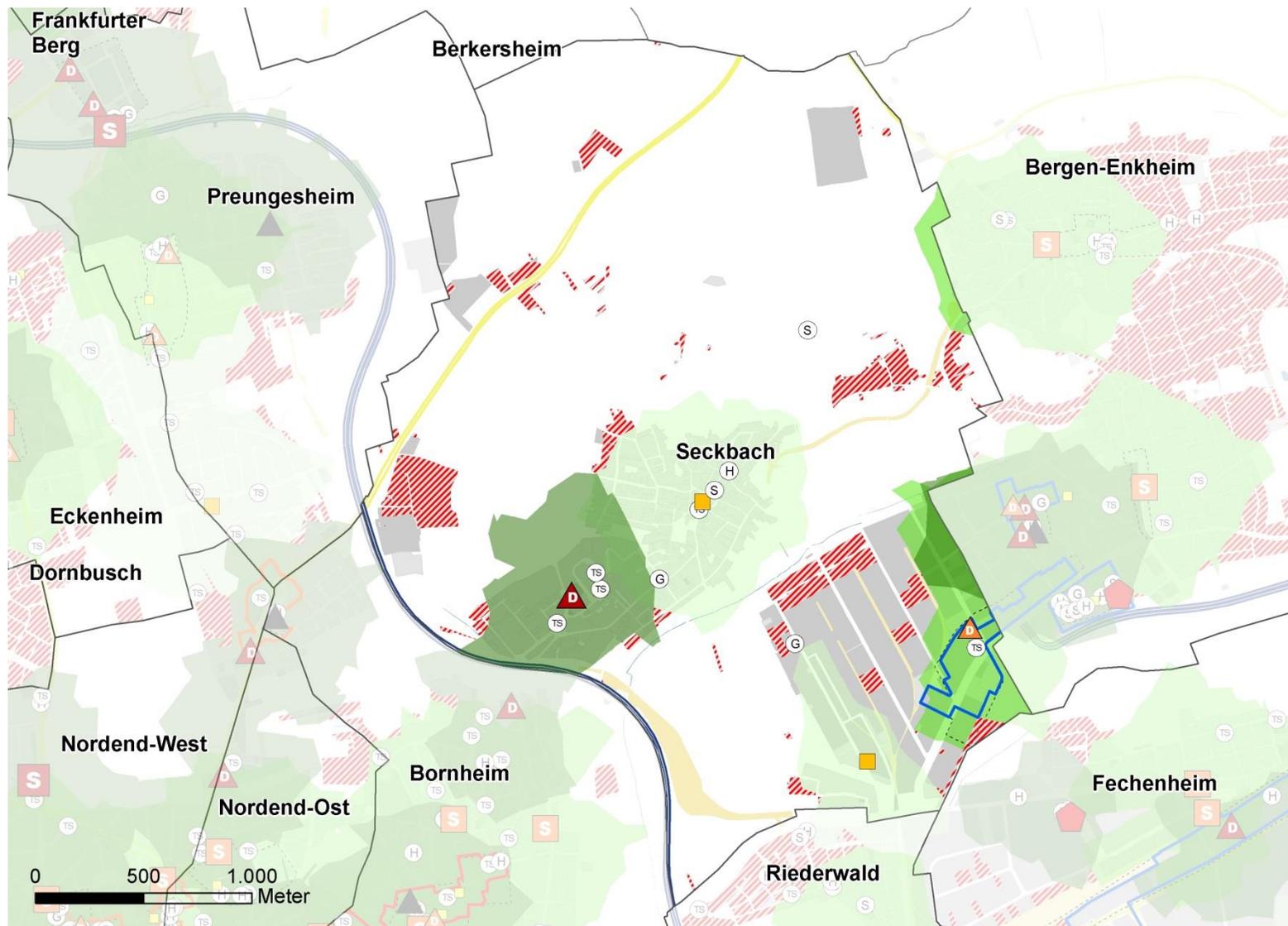
Einen zentralen Versorgungsbereich gibt es in Seckbach nicht. Allerdings fungiert das Ortsbezirkszentrum Berger Straße – in südwestlicher Richtung zum Stadtteil gelegen – als übergeordneter Versorgungsstandort. Das nächstgelegene Grundversorgungszentrum ist der zentrale Versorgungsbereich Friedberger Warte in westlicher Richtung. Als nächstgelegene Wettbewerbsstandorte – insbesondere auch im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Angebote – sind die Ergänzungsstandorte Victor-Slotosch-Straße, Borsigallee sowie das Hessen-Center, die sich am östlichen Stadtteilrand an Seckbach anschließen bzw. mit dem westlichen Bereich der Borsigallee innerhalb des Stadtteils selbst liegen.

Als (solitäre) Nahversorgungsstandorte sind in Seckbach folgende Lebensmittelmärkte zu nennen:

- Arolser Straße, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Wilhelmshöher Straße, Nahkauf-Lebensmittelmarkt

Mit den beiden solitären Nahversorgungsstandorten in Seckbach ist der Stadtteil hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten gut aufgestellt. Aus nahezu allen Siedlungsbereichen ist mindestens ein städtebaulich integrierter Lebensmittelmarkt innerhalb einer maximalen Entfernung von 600 m zu erreichen. Der im nordöstlichen Siedlungsbereich ansässige Lebensmittelmarkt Nahkauf kann jedoch mit seiner Gesamtverkaufsfläche von weniger als 400 m² eine vollumfängliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nur eingeschränkt gewährleisten. Um die wohnungsnahen Nahversorgung im Stadtteil auch weiterhin gewährleisten zu können, ist eine Sicherung und ggf. ein Ausbau der bisherigen Lebensmittelmärkte anzustreben. Dass Potenziale zur Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes innerhalb des Stadtteils bestehen, wird zudem durch die niedrige warengruppenspezifische Zentralität deutlich. Zukünftig kann durch die Wohnbaulandpotenziale „Westliche Friedberger Landstraße“ und „Stadträumliche Verflechtung Bornheim-Seckbach“ mit bis zu 9.250 Einwohnern zusätzlich bis zum Jahr 2025 in den Stadtteilen Bornheim und Seckbach gerechnet werden.

Karte 78: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Seckbach



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

11.3 Stadtteil Fechenheim

Fechenheim ist ein Stadtteil im Ortsbezirk Ost und liegt entsprechend im Frankfurter Osten, südlich des Stadtteils Bergen-Enkheim. Im westlichen Bereich grenzen die Stadtteile Seckbach und Riederwald, die ebenfalls zum Ortsbezirk gehören, an sowie der Stadtteil Ostend. Im Süden und Osten des Stadtteils bildet der Main die Stadtgrenze Frankfurts und schließt an das Offenbacher Stadtgebiet an. Fechenheim zählt rund 16.500 Einwohner (2017: 17.350).

11.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Fechenheim

Mit 71 (2017: 75) Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 47.100 m² (2017: 53.000 m²) stellt sich das einzelhandelsrelevante Angebot im Stadtteil Fechenheim als überdurchschnittlich dar. Dies spiegelt sich auch in der hohen Verkaufsflächenausstattung von 2,86 m² pro Einwohner wider sowie in der Zentralität von 1,59, die auf Kaufkraftzuflüsse von fast 60 % hinweist.

Die überdurchschnittliche Angebotsausstattung ist unter anderem auf die großflächigen Betriebe innerhalb des Ergänzungsstandortes Hanauer Landstraße Ost zurückzuführen. Die beiden größten Betriebe, Hornbach (über 10.000 m² Verkaufsfläche) und Bauhaus (über 10.000 m² Verkaufsfläche), stellen annähernd die Hälfte des Verkaufsflächenspektrums im gesamten Stadtteil Fechenheim. Insgesamt sind im Stadtteil zwölf großflächige Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 38.500 m² und damit über 80 % der Gesamtverkaufsfläche in Fechenheim auf sich vereinen. Neben dem Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Ost befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils, im Fechenheimer Ortskern, das perspektivische Grundversorgungszentrum Fechenheim.

11.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Fechenheim

Im Stadtteil Fechenheim sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Perspektivisches Grundversorgungszentrum Fechenheim
- Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Ost

Perspektivisches Grundversorgungszentrum Fechenheim

Karte 79: Perspektivisches Grundversorgungszentrum Fechenheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Perspektivisches Grundversorgungszentrum Fechenheim

Zentrenkategorie

- Perspektivisches Grundversorgungszentrum (C-Zentrum) – Seveso-Vorbehalt

Lage

- Lage im (süd-)östlichen Stadtgebiet im östlichen Bereich des Stadtteils Fechenheim
- Bandförmige Erstreckung entlang der Straße „Alt-Fechenheim“ zwischen Kleestraße / Lappengasse im Norden und Ankergasse / Schießhüttenstraße im Süden
- Vollständig innerhalb einer Seveso-Schutzzone gelegen

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über Alt-Fechenheim (im Norden Anschluss an B 8) und Adam-Opel-Straße / Jakobsbrunnenstraße
- ÖPNV-Anbindung: Straßenbahnlinie 11 (Haltestellen Arthur-von-Weinberg-Steg und Schießhüttenstraße); Buslinien 44 und 551
- Erreichbarkeit mit dem Rad und zu Fuß aus dem Umfeld gegeben

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Fechenheim, insbesondere südliche Wohnsiedlungsbereiche
- Starke Wettbewerbssituation durch nördlich gelegenen Sonderstandort (Hanauer Landstraße Ost) und das SB-Warenhaus Kaufland an der Wächtersbacher Straße (ergänzt im Rahmen der Teilaktualisierung 2017) sowie einen großflächigen Lebensmittelmarkt in südwestlicher Richtung zum Zentrum

Einzelhandelsstruktur

- 23 Betriebe mit rund 5.800 m² Verkaufsfläche (2009: 26 Betriebe; 5.100 m² Verkaufsfläche)
- Zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter (Netto, tegut) als Nahversorger und Magnetbetriebe
- Möbelhaus Heide als dominierender Einzelhandelsbetrieb
- Ergänzendes kleinteiliges Angebot, vor allem ergänzt durch zahlreiche Dienstleistungsbetriebe

Räumlich-funktionale Einordnung

- Kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz, aber teilweise hohe Einzelhandelsdichte
- Hauptsächlich Dienstleister
- Städtebaulicher Zusammenhang der einzelnen Funktionen
- Zentrum als Einheit erkennbar

Entwicklungsperspektiven

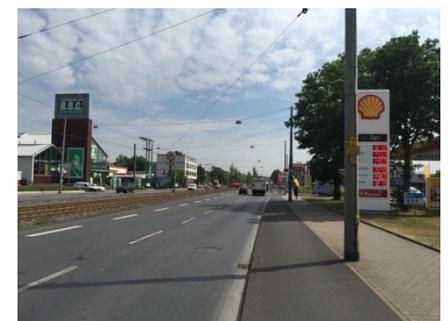
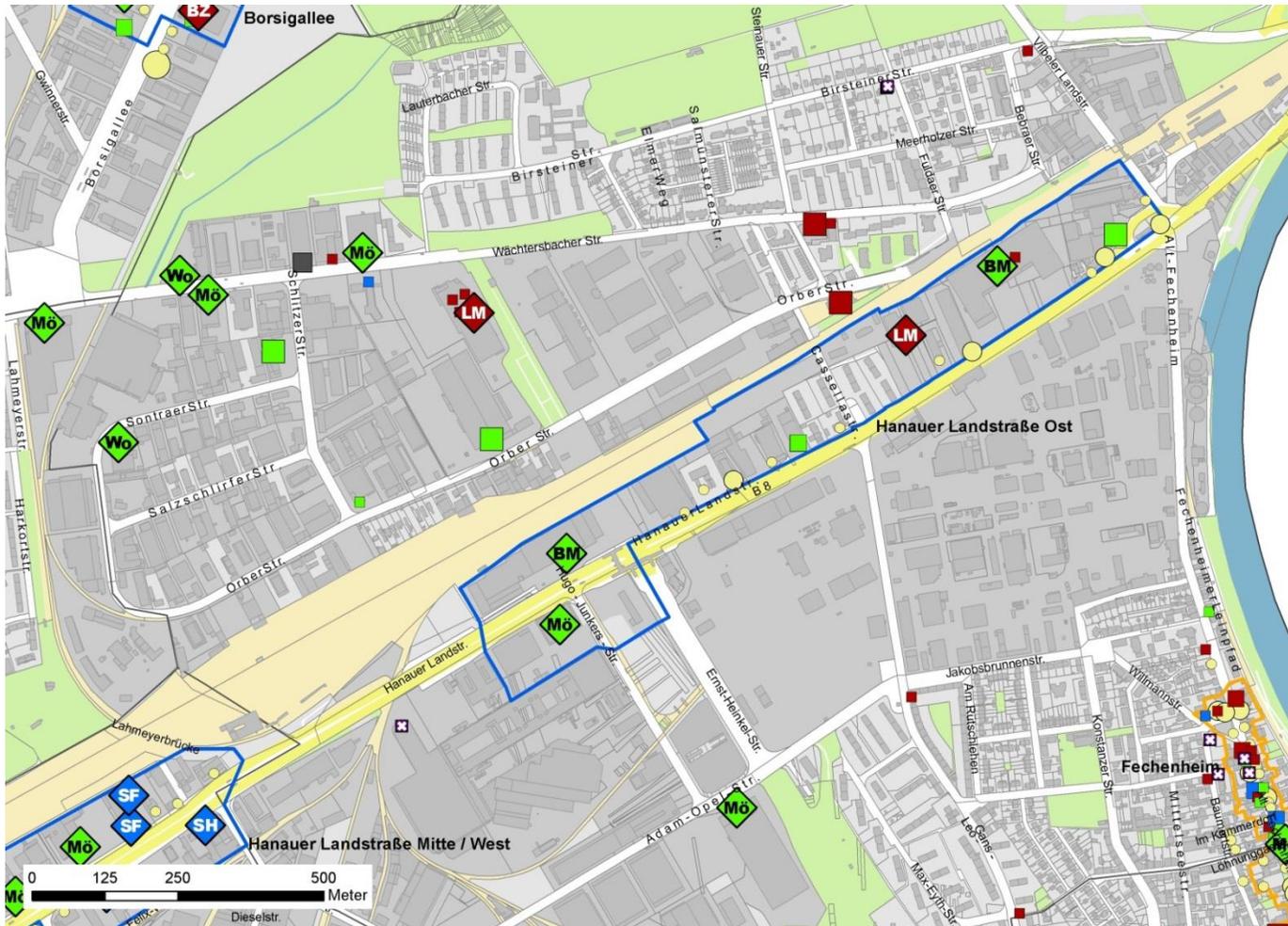
- Mögliche Entwicklungsperspektiven im Bestand
- Keine größeren Flächenpotenziale vorhanden
- Evtl. Nachverdichtungen denkbar
- Attraktivere Platzgestaltung (Willmannstraße / Kleestraße / Alt-Fechenheim) kann Identifikationspunkt und Aufenthaltsqualität schaffen

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte als „Ankerpunkte“ innerhalb des Zentrums
- Kleinteiligkeit des Zentrums erhalten
- Sicherung des Bestands und Weiterentwicklungen
- Sicherung der Dienstleistungsbetriebe als wichtige Ergänzungsfunktionen
- Vorhandene Angebotssituation ist aktuell nicht ausreichend, um als zentraler Versorgungsbereich eingestuft zu werden; Verbesserung der Angebotssituation notwendig
- Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen sind im Hinblick auf die Seveso-III-Richtlinie zu prüfen

Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Ost

Karte 80: Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Ost



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Ost

Zentrenkategorie

- Typ B: Fachmarkttagglomeration – Seveso-Vorbehalt

Lage und Verkehrsanbindung

- Lage im östlichen Stadtgebiet in Stadtrandlage nördlich des Mains in den Stadtteilen Riederwald und Fechenheim
- Westlich besteht eine direkte Anbindung an die A 66, westlich an die B 3
- Südlich gelegen befindet sich das Zentrum Fechenheim, im Norden weitere Sonderstandorte
- Vollständig innerhalb einer Seveso-Schutzzone gelegen

Einzelhandelsstruktur

- 8 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 26.800 m² (2009: 24 Betriebe; rund 48.100 m² Verkaufsfläche; v. a. Betriebsaufgabe des Möbelanbieters im Jade-Haus)
- Vier großflächige Magnetbetriebe: Hornbach, Bauhaus, Lidl, Möbelum (teilweise über 10.000 m² VKF)
- Angebotsschwerpunkte: Möbel, Baumarktsortimente
- Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Fachmarktstandort für vorrangig großflächige Betriebe mit Einzelhandelsbesatz entlang der östlichen Hanauer Landstraße (B 8) auf einer Länge von rund 3 km (im Osten bis zur Vilbeler Landstraße, im Westen bis zur A 661)

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und zentrenverträgliche Weiterentwicklung in der Funktion als ergänzender Fachmarktstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Keine Ausweitung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten
- Langfristige Umwandlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen denkbar
- Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen sind im Hinblick auf die Seveso-III-Richtlinie zu prüfen

11.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Fechenheim

Im Stadtteil Fechenheim beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot in der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 6.000 m² (2017: 11.300 m²), wovon ca. 5.100 m² (2017: 9.600 m²) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Lediglich knapp 400 m² (2017: 960 m²) entfallen auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die durch drei Apotheken als Hauptsortimentsanbieter sowie durch Randsortimentsangebote von vorwiegend Lebensmittelmärkten gestellt werden.

Tabelle 40: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Fechenheim

Einwohnerzahl	16.500
Kaufkraft	103,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	53,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	41,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,6 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	71
davon Nahrungs- und Genussmittel	31
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3
Gesamtverkaufsfläche	47.150 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	6.000 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	5.100 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	400 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	2,86 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,31 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	164,7 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	40,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	34,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,8 Mio. €
Zentralität	1,59
nur kurzfristiger Bedarf	0,76
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,84
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,58

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,31 m² pro Einwohner) liegt sowohl unter dem bundesdeutschen Orientierungswert von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner als auch unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 0,33 m² pro Einwohner. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zeichnet sich im Hinblick auf die Grundversorgung auch in den Zentralitäten ab. Innerhalb des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereichs fließt fast ein Viertel der stadtteilspezifischen Kaufkraft an Standorte außerhalb Fechenheims ab. Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt bei einem Wert von 0,84 und weist ebenso Kaufkraftabflüsse auf. Im Rahmen der einzelhandelsrelevanten Veränderungen innerhalb des Stadtteils Fechenheim, die sich nach der Einzel-

handelsbestandserhebung 2014 / 2015 ergeben haben (v. a. Ansiedlung SB-Warenhaus Kaufland), haben sich auch die einzelhandelsrelevanten Kennwerte deutlich verändert. Eine überschlägige Rechnung weist aktuell eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Einwohner des Stadtteil Fechenheims für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie eine Zentralität in der gleichen Warengruppe von über 1,0 aus (ergänzt im Rahmen der Teilkaktualisierung 2017). In diesem Zusammenhang ist jedoch die Lage des neuen SB-Warenhauses Kaufland heranzuziehen. Durch den Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage trägt der Lebensmittelmarkt weniger zur wohnungsnahen Grundversorgung der Fechenheimer Bevölkerung bei, sondern zielt vorwiegend auf die pkw-orientierten Kunden ab.

Insgesamt befinden sich im Stadtteil Fechenheim sieben (2017: acht) strukturprägende Lebensmittelmärkte, von denen jedoch drei (2017: vier) Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen lokalisiert sind und lediglich einen untergeordneten Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil leisten.

Mit dem perspektivischen Grundversorgungszentrum Fechenheim weist der Stadtteil einen zentralen Versorgungsbereich auf, dem insbesondere ein Versorgungsauftrag für die Bewohner des Stadtteils zukommt. Als übergeordneter Versorgungsstandort ist das Ortsbezirkszentrum Berger Straße zu nennen, welches sich in westlicher Richtung vom Stadtteil befindet. Weitere Grundversorgungszentren in unmittelbarer Nähe zu Fechenheim finden sich nicht. Das nächstgelegenen Grundversorgungszentren ist Oberrad in südwestlicher Richtung.

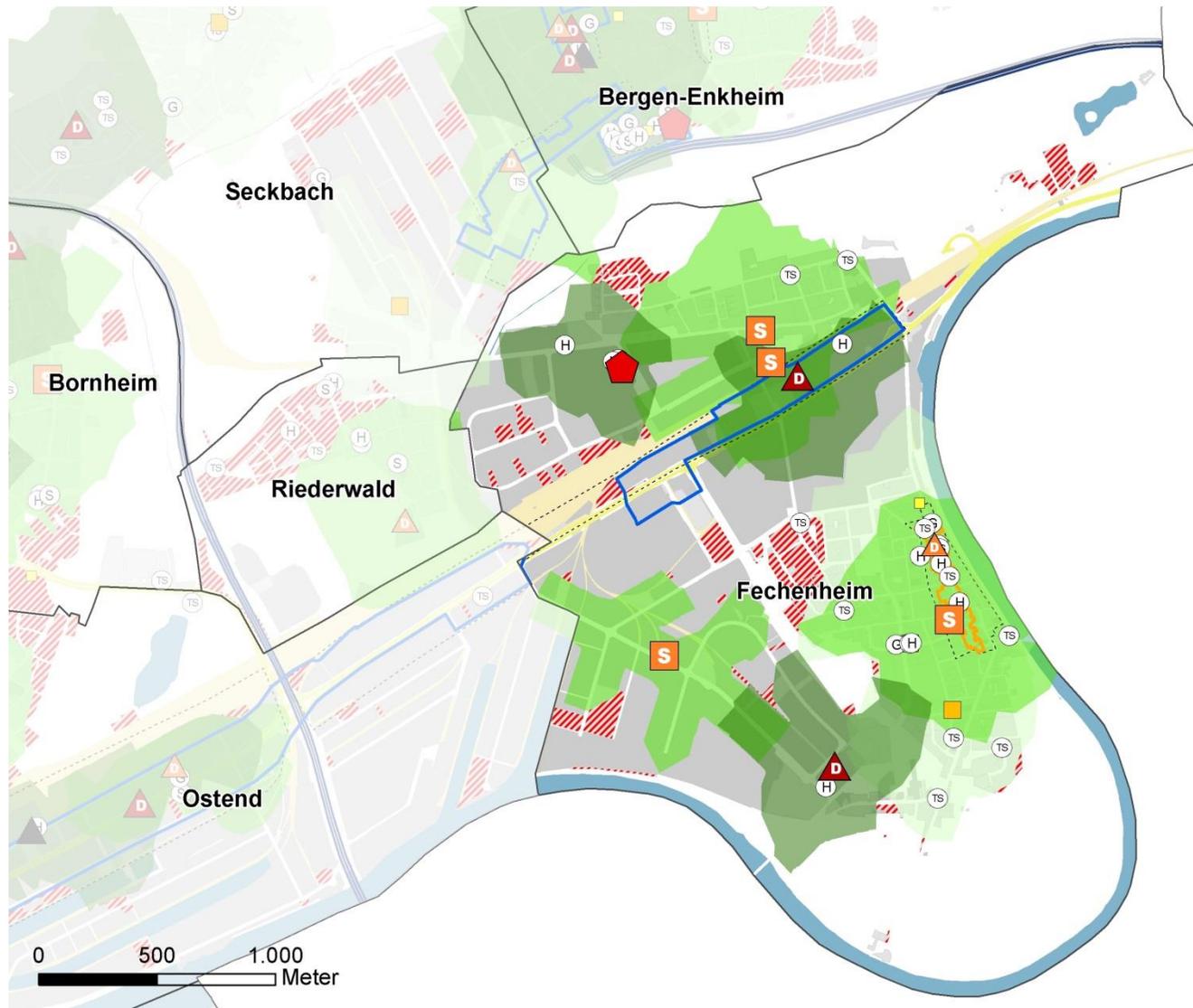
Neben dem nahversorgungsrelevanten Angebot im perspektivischen Grundversorgungszentrum sind folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte im Stadtteil Fechenheim aufzuzeigen:

- Cassellastraße, Netto-Lebensmitteldiscounter (2017: Celik Center)
- Wächtersbacher Straße, Fechenheimer Markt-Supermarkt
- Fachfeldstraße, Merkez Market-Lebensmittelmarkt
- Gründenseestraße, Gipa-Lebensmittelmarkt

Als nahegelegene Wettbewerbsstandorte fungieren in erster Linie zahlreiche Ergänzungsstandorte, wie die Hanauer Landstraße Ost, das Hessen-Center, die Borsigallee sowie die Victor-Slotosch-Straße. Zudem befinden sich im südlichen Fechenheimer Gebiet ein großflächiger Lebensmitteldiscounter sowie im nördlichen Bereich des Stadtteils ein SB-Warenhaus an der Wächtersbacher Straße in städtebaulich nicht integrierten Lagen, die – neben den Ergänzungsstandorten – in starker Konkurrenz zu den nahversorgungsrelevanten Angeboten im perspektivischen Grundversorgungszentrum Fechenheim stehen und im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur kaum einen Beitrag zur fußläufigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs leisten.

Mit Blick auf die fußläufigen Erreichbarkeiten von nahversorgungsrelevanten Anbietern wird deutlich, dass in Fechenheim grundsätzlich eine gute Versorgungsabdeckung herrscht. Aus nahezu allen Siedlungsbereichen sind kleinere und größere Lebensmittelmärkte innerhalb einer Distanz von maximal 600 m fußläufig zu erreichen. Lediglich im Zentrum des Stadtteils leben ca. 1.400 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Im nördlichen Fechenheimer Siedlungsgebiet sichert insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter Fechenheimer Markt die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Im südlichen Siedlungsbereich sind dies mehrere kleinflächige Betriebe innerhalb und außerhalb des perspektivischen Grundversorgungszentrums.

Karte 81: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Fechenheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

12 Ortsbezirk Kalbach-Riedberg

Der Ortsbezirk Kalbach-Riedberg liegt im Norden der Stadt Frankfurt am Main. Dort leben rund 15.450 Einwohner (2017: 18.350). Der Ortsbezirk umfasst ausschließlich den gleichnamigen Stadtteil Kalbach-Riedberg.

Karte 82: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Kalbach-Riedberg



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

12.1 Stadtteil Kalbach-Riedberg

Die Lage sowie Einwohnerzahl des Stadtteils Kalbach-Riedberg entsprechen denen des gleichnamigen Frankfurter Ortsbezirks. Auf innerstädtischer Seite umgeben die Stadtteile Nieder-Eschbach, Bonames, Frankfurter Berg, Eschersheim sowie Niederursel Kalbach-Riedberg. Im Nordwesten grenzt die Stadt Oberursel an den Stadtteil an.

Umschlossen wird Kalbach-Riedberg von zwei Autobahnlinien – im Westen verläuft die A 5, im Osten die A 661 –, so dass Kalbach-Riedberg über sehr gute überregionale Verkehrsverbindungen verfügt.

12.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Kalbach-Riedberg

Im Stadtteil Kalbach-Riedberg beläuft sich das einzelhandelsrelevante Angebot auf rund 17.600 m² Verkaufsfläche, die sich auf insgesamt 33 Betriebe verteilen. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in Bezug auf das gesamte Einzelhandelsangebot in Kalbach-Riedberg stellt sich mit 1,14 m² im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (1,50 m² pro Einwohner) als auch im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (1,38 m² pro Einwohner) leicht unterdurchschnittlich dar. In der Gesamtschau aller Warengruppen weist auch die Zentralität mit einem Wert von 0,81 einen unterdurchschnittlichen Wert und damit Kaufkraftabflüsse von annähernd 20 % auf.

Der mit Abstand größte Betrieb ist das Sunflower Gartencenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 9.000 m² in städtebaulich nicht integrierter Lage, angrenzend an den Ergänzungsstandort Züricher Straße in Nieder-Eschbach. Daneben befinden sich noch drei weitere großflächige Betriebe in Kalbach-Riedberg, die jeweils Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment führen. Das übrige Angebot ist vorwiegend kleinteilig strukturiert.

Mit 23 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 8.800 m² liegt der Angebotschwerpunkt in Kalbach-Riedberg in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Vor allem durch die Angebote im großflächigen Gartencenter liegt ein weiterer deutlicher Angebotsschwerpunkt mit rund 5.200 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Gartenmarktsortimente. In diesem Bereich ist demnach auch die höchste warengruppenspezifische Zentralität (5,33) zu konstatieren, die auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils schließen lässt.

Als räumlicher Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtteil Kalbach-Riedberg ist das Grundversorgungszentrum Riedbergzentrum aufzuführen, in dem sich u. a. zwei großflächige Lebensmittelmärkte sowie ein Drogeriemarkt befinden.

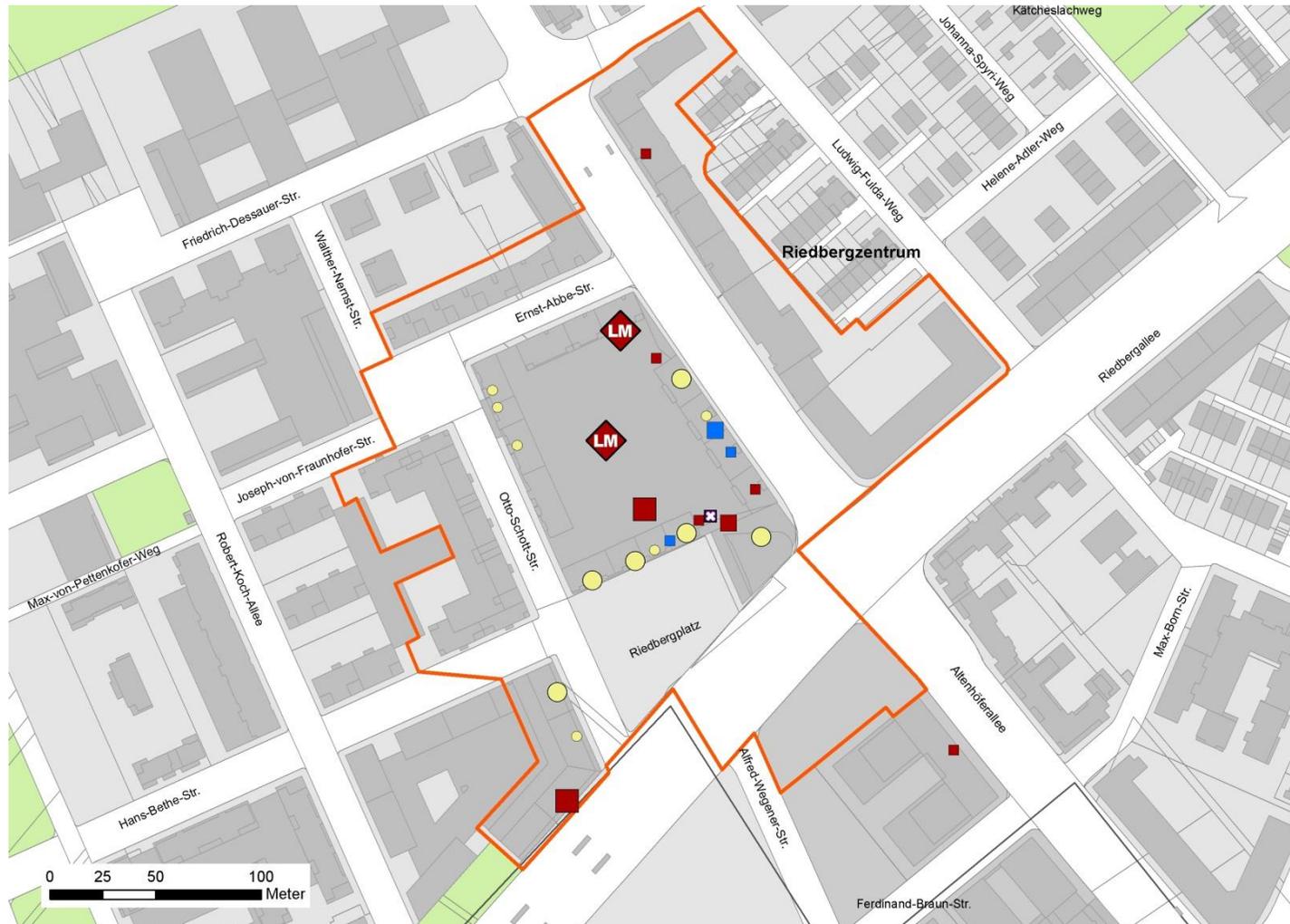
12.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Kalbach-Riedberg

Im Stadtteil Kalbach-Riedberg ist folgender räumlicher Angebotsschwerpunkt vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Riedbergzentrum

Grundversorgungszentrum Riedbergzentrum

Karte 83: Grundversorgungszentrum Riedbergzentrum



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Riedbergzentrum

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im nördlichen Stadtgebiet an der Grenze zwischen Kalbach und Niederursel
- Kompaktes Zentrum nördlich des Uni-Campus Riedberg zwischen Riedbergallee, Altenhöferallee, Ernst-Abbe-Straße und Otto-Schott-Straße mit vorgelagertem Platzbereich

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit A 661 (Frankfurt am Main-Heddernheim), Riedbergallee und Altenhöferallee
- ÖPNV-Anbindung: U-Bahnlinien U8 und U 9; Buslinien 29 und 251
- Erreichbarkeit mit dem Rad und zu Fuß aus dem Umfeld gegeben

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils mit dynamischer Wohnbauentwicklung
- Wettbewerb zu Lebensmittelangeboten am sonstigen Bestandsstandort Berner Straße und zum Nordwestzentrum

Einzelhandelsstruktur

- Zwölf Einzelhandelsbetriebe mit rund 5.250 m² Verkaufsfläche (2009: 3; 3.630 m²)
- Rewe, Aldi und dm mit ergänzenden kleinteiligen Anbietern
- Moderne Betriebe mit zeitgemäßen Flächengrößen
- Einzelne Ladenlokale auch im Umfeld

Räumlich-funktionale Einordnung

- Kompakter Angebotsstandort in moderner Mall mit Einzelhandels- / Dienstleistungsangeboten und vorgelagertem Platz zum Verweilen
- Einzelne Ladenlokale in den Erdgeschossen der angrenzenden modernen mehrgeschossigen Bebauung

Entwicklungsperspektiven

- Gut aufgestelltes Grundversorgungsangebot
- Dynamische Bevölkerungsentwicklung im Umfeld
- Trotz ausgeprägten Wettbewerbs Potenzial für (vor allem kleinteilige) Angebotsergänzungen im Grundversorgungsbedarf möglich (vorhandene Entwicklungsflächen nutzen)

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Aktuell kein akuter Handlungsbedarf erkennbar

12.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Kalbach-Riedberg

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Stadtteil Kalbach-Riedberg im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe beläuft sich auf rund 8.800 m², was der Hälfte des gesamten Einzelhandelsangebotes in Kalbach-Riedberg entspricht. Mit rund 6.100 m² entfällt ein Großteil auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel sind es rund 1.000 m² Verkaufsfläche.

Mit Ausnahme der Warengruppe Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher weisen alle Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe Zentralitäten von über 1,0 auf und zeigen damit teilweise deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,40 m² pro Einwohner liegt der Wert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Bereich des Bundesdurchschnitts und übersteigt den Frankfurter Durchschnittswert von 0,33 m² pro Einwohner.

Tabelle 41: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Kalbach-Riedberg

Einwohnerzahl	15.450
Kaufkraft	97,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	49,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	38,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,2 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	33
davon Nahrungs- und Genussmittel	14
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	17.600 m²
davon kurzfristiger Bedarf	8.800 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	6.100 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.050 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,14 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,40 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,07 m ²
Umsatz	79,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	57,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	42,0 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	10,3 Mio. €
Zentralität	0,81
nur kurzfristiger Bedarf	1,16
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,09
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,66

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Kalbach-Riedberg befinden sich derzeit fünf Lebensmittelmärkte, von denen drei großflächig sind. Mit über 2.000 m² Verkaufsfläche verfügt der Verbrauchermarkt Rewe über das größte Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Zusammen mit dem großflächigen Lebensmitteldiscounter Aldi stellt der Vollsortimenter einen Magnetbetrieb innerhalb des Grund-

versorgungszentrums Riedbergzentrum. Ergänzt wird das dort lokalisierte Angebot durch einen Biomarkt, den Drogeriemarkt dm sowie mehrere kleinteilige Fachgeschäfte. Zwei weitere Lebensmittelmärkte befinden sich mit dem großflächigen Lebensmitteldiscounter Lidl östlich des zentralen Versorgungsbereiches sowie dem kleinflächigen Supermarkt Rewe im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils in städtebaulich integrierten Lagen und tragen zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Kalbach-Riedberg bei.

Insgesamt ist für den Stadtteil Kalbach-Riedberg eine quantitativ gute Angebotsausstattung zu konstatieren, die sich sowohl in der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung als auch in der leicht überdurchschnittlichen Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ausdrückt. Auch im Hinblick auf die Versorgungsabdeckung sind aus weiten Teilen der Kalbach-Riedberger Wohnsiedlungsbereiche strukturprägende Lebensmittelmärkte innerhalb einer 600 m-Distanz erreichbar. Räumliche Versorgungslücken lassen sich vor allem in den Siedlungsrandbereichen feststellen. Durch die insgesamt gute Angebotsausstattung im Stadtteil Kalbach-Riedberg – der umfangreiche Ausstattungsgrad des Grundversorgungszentrums, dessen Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht sowie die ergänzenden Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten – werden räumliche Versorgungslücken weitgehend kompensiert.

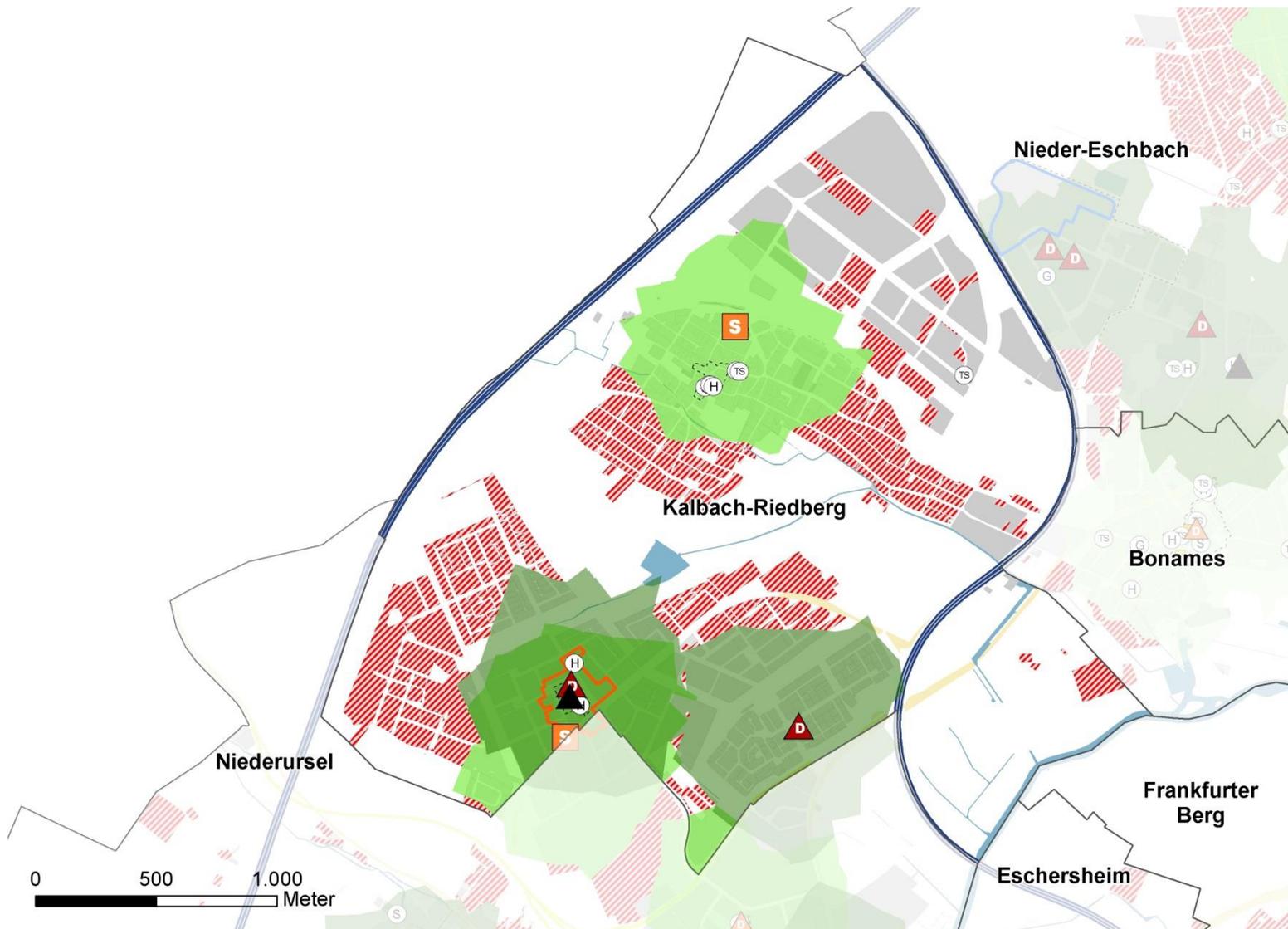
Als übergeordneter Versorgungsstandort dient für die Wohnbevölkerung in Kalbach-Riedberg das Nordwestzentrum in südlicher Lage zum Stadtteil. Nächstgelegener zentraler Versorgungsbereich ist das perspektivische Grundversorgungszentren Niederursel im Süden. Im Nordosten an den Stadtteil angrenzend befindet sich der sonstige Bestandsstandort Berner Straße, der vor allem mit seinen großflächigen Angeboten im Lebensmittelbereich in direktem Wettbewerb zu den Nahversorgungsstandorten in Kalbach-Riedberg steht.

Neben den nahversorgungsrelevanten Angeboten im Grundversorgungszentrum Riedbergzentrum dienen folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Kalbach-Riedberg:

- Zur Kalbacher Höhe, Lidl-Lebensmitteldiscounter
- Lange Meile, Rewe-Supermarkt

Die Versorgungsstruktur mit nahversorgungsrelevanten Gütern stellt sich in Kalbach-Riedberg grundsätzlich positiv dar. Durch ein hohes Bevölkerungswachstum im Stadtteil – insbesondere geprägt durch eine Vielzahl an Wohnbauprojekten – steigt auch die Einwohnerzahl in den „räumlich unterversorgten“ Siedlungsrandlagen stetig, so dass der Bedarf an neuen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklungen ebenso steigt. Insgesamt umfassen die Siedlungsbereiche außerhalb der 600 m-Isodistanzen Einwohnerzahlen in Höhe von aktuell etwa 6.000. Mögliche Entwicklungspotenziale, die sich durch geplante Wohnbauentwicklungen ergeben, können bereits durch die vorgesehene Ausweitung des Grundversorgungszentrums kompensiert werden. Insbesondere durch das Wohnbaulandpotenzial „Am Riedberg“ kann bis 2025 mit bis zu 3.500 weiteren Einwohnern gerechnet werden. Insgesamt ist somit in erster Linie die Sicherung der bestehenden Standorte zu empfehlen, um auch weiterhin eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Kalbach-Riedberg gewährleisten zu können.

Karte 84: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Kalbach-Riedberg

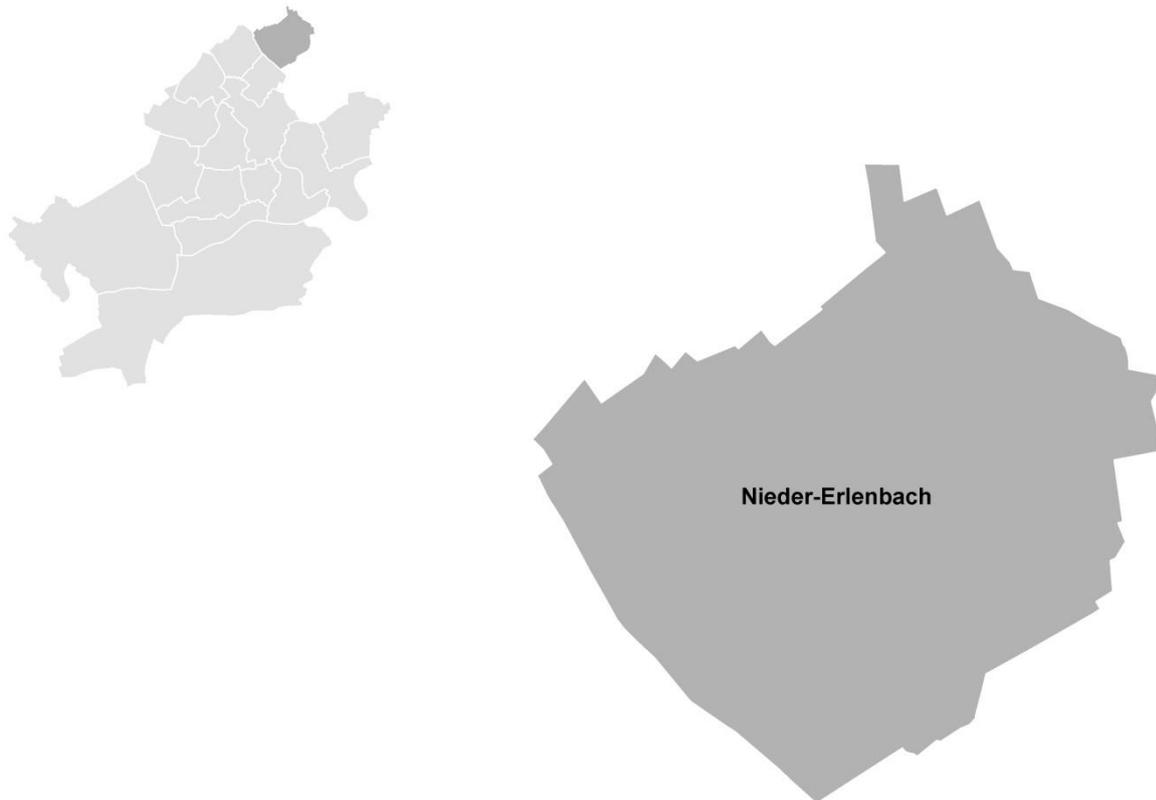


Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

13 Ortsbezirk Nieder-Erlenbach

Nieder-Erlenbach ist ein Ortsbezirk und gleichzeitig auch Stadtteil im äußersten Nordosten des Frankfurter Stadtgebietes. Mit einer Bevölkerungszahl von rund 4.650 (2017: 4.700) gehört Nieder-Erlenbach zu den kleineren Ortsbezirken in Frankfurt am Main.

Karte 85: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Nieder-Erlenbach



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

13.1 Stadtteil Nieder-Erlenbach

Der Stadtteil Nieder-Erlenbach entspricht dem gleichnamigen Ortsbezirk. Außerhalb der Stadt Frankfurt am Main ist der Stadtteil umgeben von den Städten Bad Homburg, Karben sowie Bad Vilbel. Innerhalb Frankfurts schließen die Stadtteile Nieder-Eschbach und Harheim im Südwesten an Nieder-Erlenbach an. Nieder-Erlenbach zählt zu den kleineren Stadtteilen in Frankfurt am Main, die Einwohnerzahl entspricht der des Ortsbezirks. An der östlichen Grenze des Stadtteils verläuft die B 3, über die sowohl innerkommunale als auch regionale Anbindungen bestehen.

13.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Nieder-Erlenbach

Im Stadtteil Nieder-Erlenbach sind 16 Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die zusammen eine Verkaufsfläche von rund 3.800 m² aufweisen. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt bei einem Wert von 0,83 m² über alle Warengruppen und zeigt – zusammen mit dem Zentralitätswert von 0,76 – eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteils.

Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe und dort eindeutig in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als großflächige Betriebe sind der Verbrauchermarkt Rewe sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi zu nennen. Zwei Betriebe über 400 m² führen die Hauptwarengruppe Gartenmarktsortimente und stellen somit den zweiten quantitativen Angebotsschwerpunkt in Nieder-Erlenbach dar. Das weitere Angebot im Stadtteil ist vorrangig kleinteilig strukturiert.

13.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nieder-Erlenbach

Im Stadtteil Nieder-Erlenbach sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

13.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nieder-Erlenbach

Das nahversorgungsrelevante Angebot des überwiegend kurzfristigen Bedarfs beläuft sich im Stadtteil Nieder-Erlenbach auf insgesamt rund 2.600 m² Verkaufsfläche und zehn Betriebe. Davon entfallen allein acht Betriebe und eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.300 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Gemessen an den rund 4.600 Einwohnern des Stadtteils liegt somit eine überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung von 0,49 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vor. Ebenso weisen die Zentralitäten der Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe insgesamt sowie der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit Werten von 1,25 bzw. 1,42 deutliche Kaufkraftzuflüsse von 25 % bzw. mehr als 40 % auf.

Tabelle 42: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nieder-Erlenbach

Einwohnerzahl	4.650
Kaufkraft	29,1 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	15,0 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	11,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,9 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	16
davon Nahrungs- und Genussmittel	8
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	3.850 m²
davon kurzfristiger Bedarf	2.600 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.300 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	200 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,83 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,49 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,04 m ²
Umsatz	22,0 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	18,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	16,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,7 Mio. €
Zentralität	0,76
nur kurzfristiger Bedarf	1,25
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,42
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,92

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Das nahversorgungsrelevante Angebot in Nieder-Erlenbach wird hauptsächlich durch die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi gestellt. Das weitere sortimentspezifische Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeichnet sich vorrangig durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder kleinere Hofläden aus. Die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ist lediglich durch eine Apotheke als Hauptsortimentsanbieter sowie die Randsortimente innerhalb der beiden Lebensmittelmärkte vertreten. Durch die Großflächigkeit der beiden Lebensmittelmärkte ist auch das Angebot an Drogeriewaren entsprechend größer. So liegt beispielsweise die Zentralität in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel mit 0,92 nur leicht unter dem Wert der „Vollversorgung“ von 1,0. Warengruppenspezifische Kaufkraftabflüsse werden demnach nur vergleichsweise geringfügig konstatiert.

Trotz einer gewissen räumlichen Entfernung dient das Nordwestzentrum im nordwestlichen Frankfurter Stadtgebiet als übergeordneter Versorgungsstandort für den Stadtteil Nieder-Erlenbach. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit dem Grundversorgungszentrum Nieder-Eschbach westlich des Stadtteils. Als nächstgelegener Wettbewerbsstandort ist – in südwestlicher Richtung, ebenfalls im Stadtteil Nieder-Eschbach – der sonstige Bestandsstandort Berner Straße mit den dort ansässigen großflächigen Lebensmittelmärkten zu nennen.

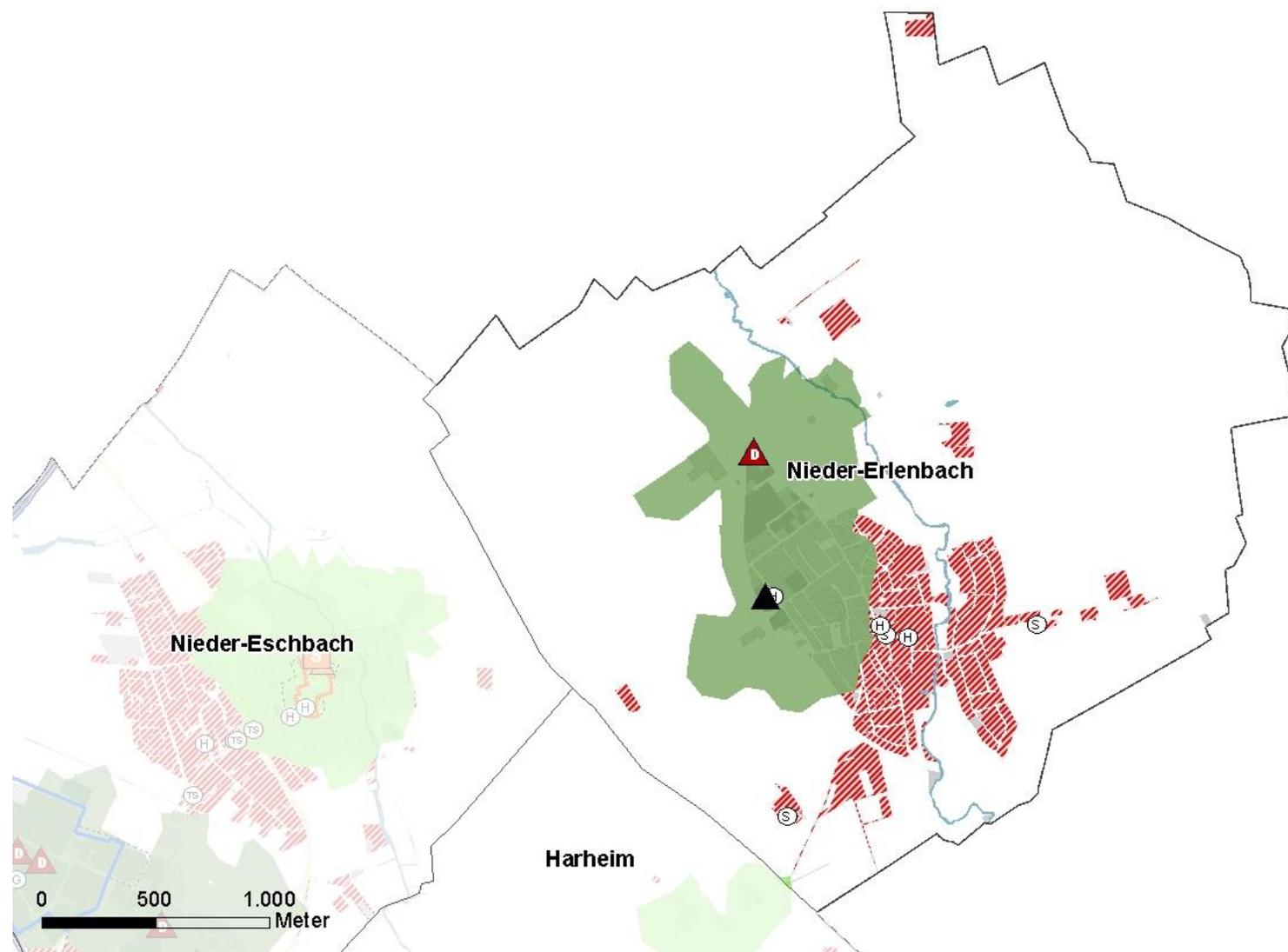
Mit Blick auf die Versorgungsstruktur im Stadtteil Nieder-Erlenbach ist zunächst eine quantitativ gute Versorgungsstruktur durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte zu konstatieren, so dass sogar Kaufkraftzuflüsse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel für den Stadtteil festgestellt werden können. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Märkte ist allerdings eingeschränkt, da sich beide Lebensmittelbetriebe in einer Siedlungsrandlage befinden. Während der Verbrauchermarkt Rewe noch für weite Teile der nördlichen und westlichen Siedlungsbereiche fußläufig erreichbar ist, dient der Lebensmitteldiscounter Aldi durch seine städtebaulich nicht integrierte Lage im äußersten Norden des an den Siedlungsbereich anschließenden Gewerbegebietes nur geringfügig der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil.

Wie oben bereits erwähnt, ist im Stadtteil Nieder-Erlenbach die folgenden (solitäre) Nahversorgungsstandort verortet:

- Kurmarkstraße, Rewe Verbrauchermarkt

Trotz einer hohen warengruppenspezifischen Verkaufsflächenausstattung und des überdurchschnittlichen Zentralitätswertes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weisen die östlichen Siedlungsbereiche Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit von größeren Lebensmitteln auf. In diesen Bereichen außerhalb der 600 m-Isodistanzen leben ca. 2.900 Einwohner. Ein Lebensmittelmarkt an einem Standort in diesem Bereich ist für eine verbesserte Versorgungsabdeckung in Nieder-Erlenbach zu empfehlen.

Karte 86: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nieder-Erlenbach

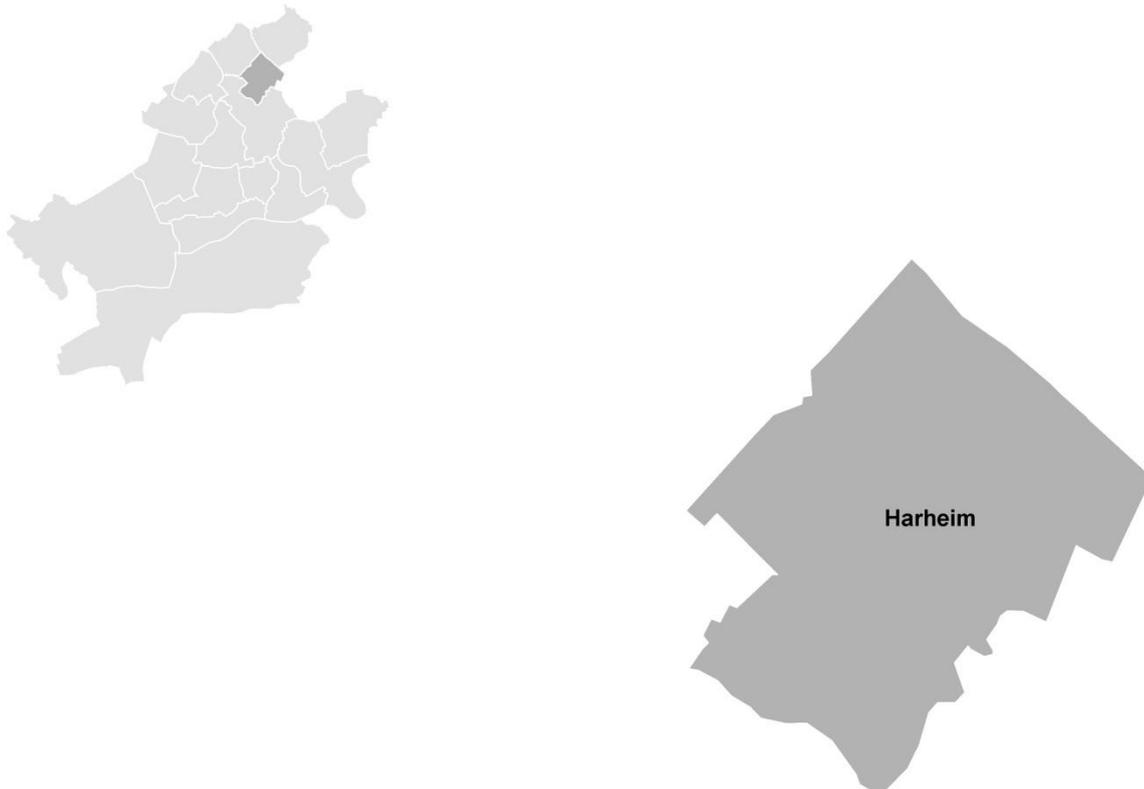


Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

14 Ortsbezirk Harheim

Der Ortsbezirk Harheim liegt im nordöstlichen Frankfurter Stadtgebiet. Mit seinen rund 4.500 Einwohnern (2017: 4.750) gehört Harheim – zusammen mit Nieder-Erlenbach – zu den kleinsten Ortsbezirken in Frankfurt am Main. Harheim setzt sich als Ortsbezirk lediglich aus dem Stadtteil Harheim zusammen.

Karte 87: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Harheim



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

14.1 Stadtteil Harheim

Der Stadtteil entspricht dem gleichnamigen Ortsbezirk Harheim. Östlich grenzt das Stadtgebiet Bad Vilbels an. Auf Seiten der Stadt Frankfurt am Main ist Harheim von den Stadtteilen Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Bonames, Frankfurter Berg sowie Berkersheim umgeben. Auch die Einwohnerzahl des Stadtteils entspricht der des Ortsbezirks. Harheim zählt zu den kleineren Stadtteilen in Frankfurt am Main.

14.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Harheim

Im Stadtteil Harheim sind insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m² auf sich vereinen. Die geringe Angebotsausstattung spiegelt sich auch in den einzelhandelsrelevanten Kennwerten wider. Die Verkaufsflächenausstattung beträgt lediglich 0,22 m² pro Einwohner und die Zentralität weist einen Wert von 0,20 auf, wodurch Kaufkraftabflüsse von ca. 80 % aus dem Stadtteil an andere Standorte konstatiert werden können.

Der Angebotsschwerpunkt in Harheim liegt eindeutig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, da kein Anbieter mit einer Hauptwarengruppe der mittel- oder langfristigen Bedarfsstufe im Stadtteil ansässig ist. Sechs Betriebe bieten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an, die anderen drei Betriebe führen jeweils eine der Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo, Gesundheit und Körperpflege sowie Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher als Hauptsortiment.

Der größte Betrieb ist der Lebensmitteldiscounter Netto im nördlichen Siedlungsrandbereich des Stadtteils. Das übrige einzelhandelsrelevante Angebot beläuft sich auf kleinteilige Strukturen mit Gesamtverkaufsflächen von weniger als 50 m², die sich auf die übrigen städtebaulich integrierten Lagen innerhalb der Harheimer Siedlungsbereiche verteilen.

14.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Harheim

Im Stadtteil Harheim sind keine räumlichen Angebotsschwerpunkte vorhanden.

14.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Harheim

Das nahversorgungsrelevante Angebot der kurzfristigen Bedarfsstufe im Stadtteil Harheim beläuft sich derzeit auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche, wovon fast 800 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Gemessen an den rund 4.500 Einwohnern des Stadtteils liegt mit einem Wert von 0,18 m² pro Einwohner eine unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vor. Die sortimentspezifische Zentralität der Warengruppe von 0,39 weist deutliche Kaufkraftabflüsse von mehr als 60 % auf.

Tabelle 43: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Harheim

Einwohnerzahl	4.500
Kaufkraft	28,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	14,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	11,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,8 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	9
davon Nahrungs- und Genussmittel	6
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	1.000 m²
davon kurzfristiger Bedarf	950 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	800 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,22 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,18 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Umsatz	5,6 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	5,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	4,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,7 Mio. €
Zentralität	0,20
nur kurzfristiger Bedarf	0,37
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,39
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,38

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Harheim befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m². Das übrige nahversorgungsrelevante Angebot besteht aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischerei) sowie Kioske. Im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes besteht lediglich im nördlichen Siedlungsbereich eine gute Versorgungsstruktur für die Harheimer Bevölkerung. Aufgrund der Siedlungsrandlage des Lebensmittelmarktes fallen jedoch größere Siedlungsbereiche im südwestlichen Teil des Stadtteils aus dem fußläufigen Einzugsbereich heraus.

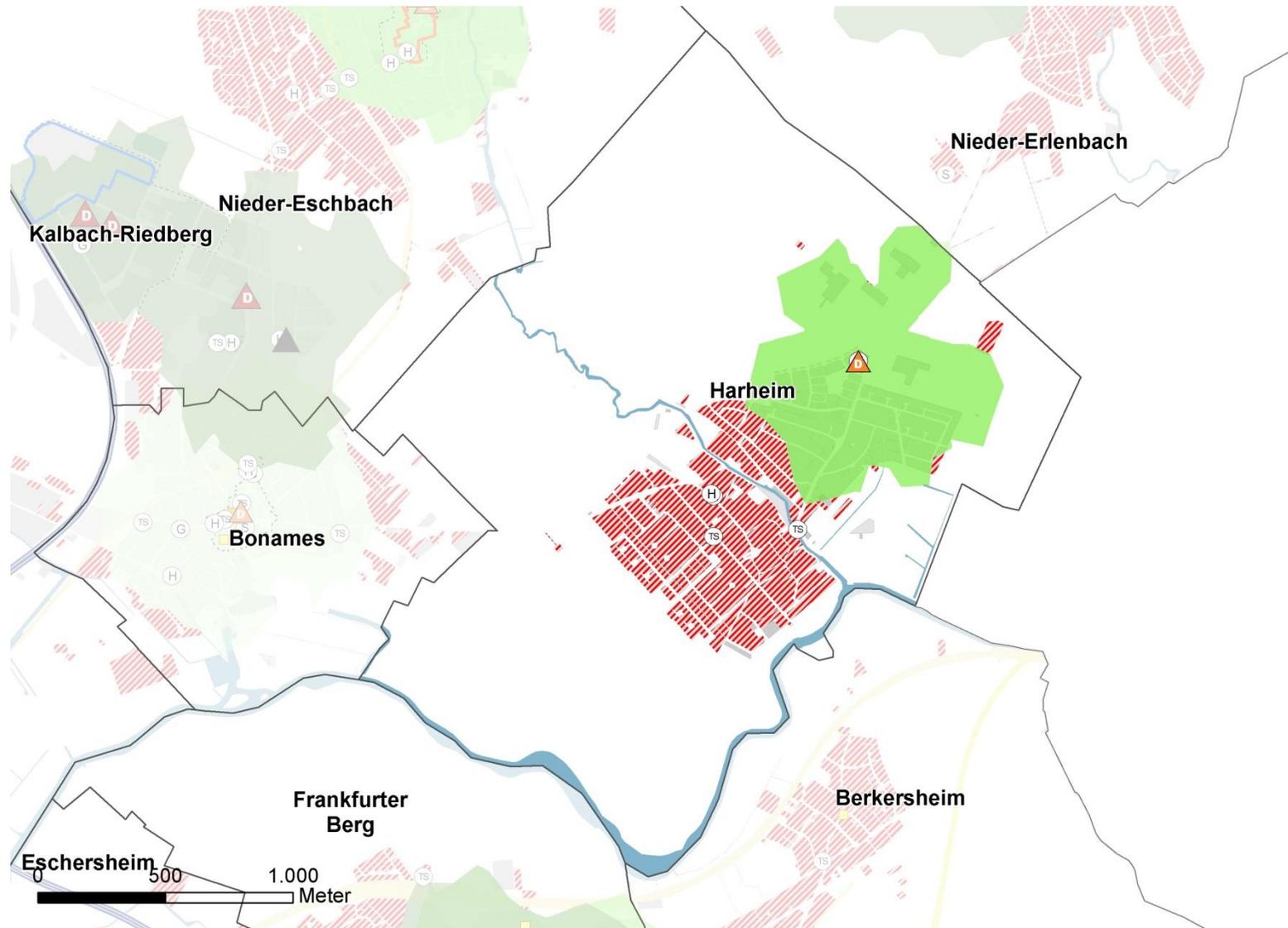
Als übergeordneter Versorgungsstandort für den Stadtteil Harheim dient das Nordwestzentrum in südwestlicher Lage. Das nächstgelegene Grundversorgungszentrum ist Nieder-Eschbach im angrenzenden gleichnamigen Stadtteil im Nordwesten Harheims. Ebenfalls im angrenzenden Stadtteil Nieder-Eschbach befindet sich der Ergänzungsstandort Züricher Straße, in südlicher Richtung ist der sonstige Bestandsstandort August-Schanz-Straße gelegen.

Als (solitärer) Nahversorgungsstandort im Stadtteil Harheim ist der folgende herauszustellen:

- Maßbornstraße, Netto-Lebensmitteldiscounter

Trotz eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes ist im Stadtteil ein quantitatives, strukturelles und räumliches Versorgungsdefizit zu konstatieren. In der südwestlichen Hälfte des Siedlungsgebiets Harheims leben rund 3.100 Einwohner außerhalb der 600 m-Isodistanzen. Mögliche Angebotsausweitungen, für die im Hinblick auf die vorhandene Kaufkraft durchaus Potenziale bestehen, sind allerdings aufgrund der zahlreichen Angebotsstandorte im Umland sowie der geringen Einwohnerzahlen erschwert.

Karte 88: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Harheim

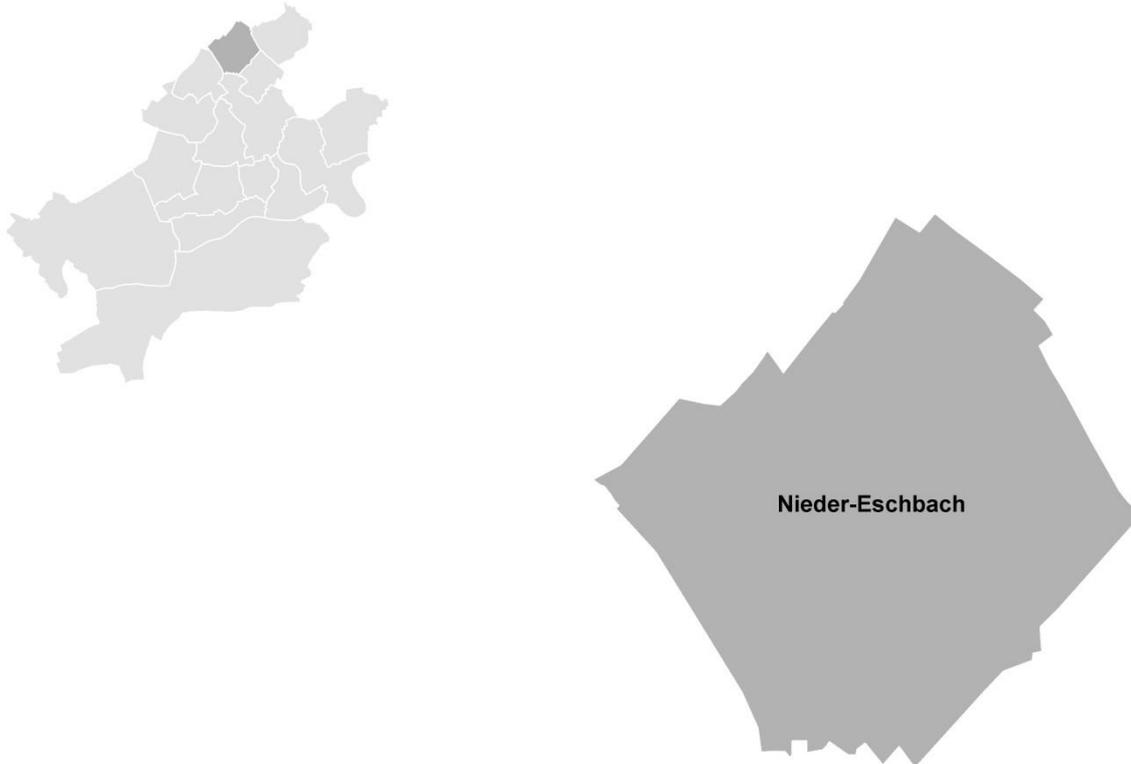


Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

15 Ortsbezirk Nieder-Eschbach

Nieder-Eschbach ist ein Ortsbezirk und gleichzeitig auch ein Stadtteil in Frankfurt am Main. Der rund 11.400 Einwohner (2017: 11.400) zählende Ortsbezirk liegt im Norden des Stadtgebietes.

Karte 89: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Nieder-Eschbach



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

15.1 Stadtteil Nieder-Eschbach

Nieder-Eschbach ist ein Stadtteil und entspricht dem gleichnamigen Ortsbezirk in Frankfurt am Main. So entspricht auch die Einwohnerzahl des Stadtteils der des Ortsbezirks. Im Norden Frankfurts grenzt Nieder-Eschbach an die Stadt Bad Homburg an. Innerhalb des Frankfurter Stadtgebietes ist Nieder-Eschbach von den Stadtteilen Kalbach-Riedberg, Bonames, Harheim sowie Nieder-Erlenbach umgeben.

15.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Nieder-Eschbach

Die Angebotsausstattung über alle Warengruppen stellt sich in Nieder-Eschbach überdurchschnittlich dar. Mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 4,29 m² übersteigt dieser Wert deutlich den Frankfurter Durchschnittswert von 1,38 m² als auch den bundesdeutschen Durchschnitt von 1,50 m² pro Einwohner um ein Vielfaches. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der Zentralität über alle Warengruppen wider. Diese liegt bei einem Wert von 2,42 und zeigt sehr deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils.

Insgesamt verteilen sich in Nieder-Eschbach knapp 49.000 m² Verkaufsfläche auf 37 Einzelhandelsbetriebe. Die beiden größten Betriebe sind das Einrichtungshaus Ikea sowie der Baumarkt Hornbach am Ergänzungsstandort Züricher Straße. Zusammen stellen sie annähernd 80 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil. Die weiteren großflächigen Betriebe im Stadtteil führen durchgehend Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und sind hauptsächlich am sonstigen Bestandsstandort Berner Straße lokalisiert bzw. in unmittelbarer Nähe im südlichen Bereich des Stadtteils.

Wichtigster einzelhandelsrelevanter Standort im Stadtteil Nieder-Eschbach ist der Ergänzungsstandort Züricher Straße am südwestlichen Stadtteilrand. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 38.100 m² befinden sich ca. 85 % der gesamten Verkaufsfläche in Nieder-Eschbach an diesem Ergänzungsstandort. Als weiterer Einzelhandelsschwerpunkt ist der zentrale Versorgungsbereich Nieder-Eschbach zu nennen. Mit seinem Schwerpunkt im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente dient das Grundversorgungszentrum vorrangig der Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil.

Die räumlichen Angebotsschwerpunkte in Nieder-Eschbach werden im Folgenden aufgeführt.

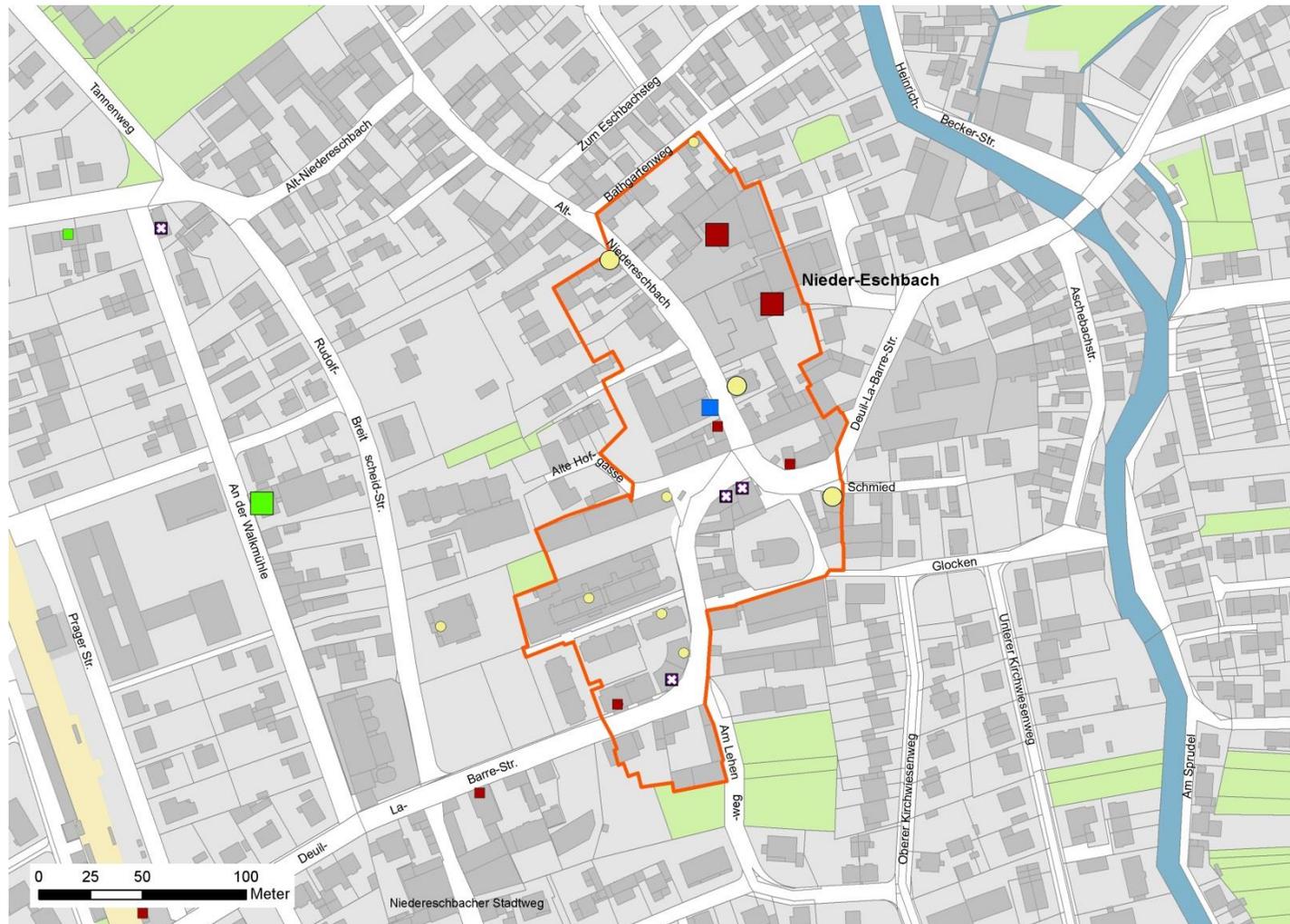
15.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nieder-Eschbach

Im Stadtteil Nieder-Eschbach sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Grundversorgungszentrum Nieder-Eschbach
- Ergänzungsstandort Züricher Straße

Grundversorgungszentrum Nieder-Eschbach

Karte 90: Grundversorgungszentrum Nieder-Eschbach



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Grundversorgungszentrum Nieder-Eschbach

Zentrenkategorie

- Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)

Lage

- Lage im nördlichen Stadtgebiet zentral im Ortskern des Stadtteils Niedereschbach im Kreuzungsbe-
reich Alt-Niedereschbach und Deuil-La-Barre-Straße

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit über Homburger Landstraße und o. g. Hauptdurchfahrtsstraßen
- ÖPNV-Anbindung: U-Bahnlinien U2 und U9; Buslinien 27 und 29
- Erreichbarkeit mit dem Rad und zu Fuß aus dem Umfeld gegeben

Versorgungsgebiet / Wettbewerbssituation

- Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils
- Ausgeprägter Wettbewerb zu Lebensmittelangeboten an der Berner Straße und Angeboten in
Nachbarkommunen (Bad Homburg)

Einzelhandelsstruktur

- Sechs Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.850 m² Verkaufsfläche (2009: 10; 2.080 m²)
- Rewe und Netto als Nahversorger
- Wenige ergänzende kleinteilige Angebote
- Märkte teilweise nicht mehr mit zeitgemäßen Flächengrößen

Räumlich-funktionale Einordnung

- Wenige Ladenlokale wirken vergleichsweise weit verstreut
- Durch fehlende Geschäftsdichte und Sichtbeziehung entsteht kaum Geschäftsatmosphäre

Entwicklungsperspektiven

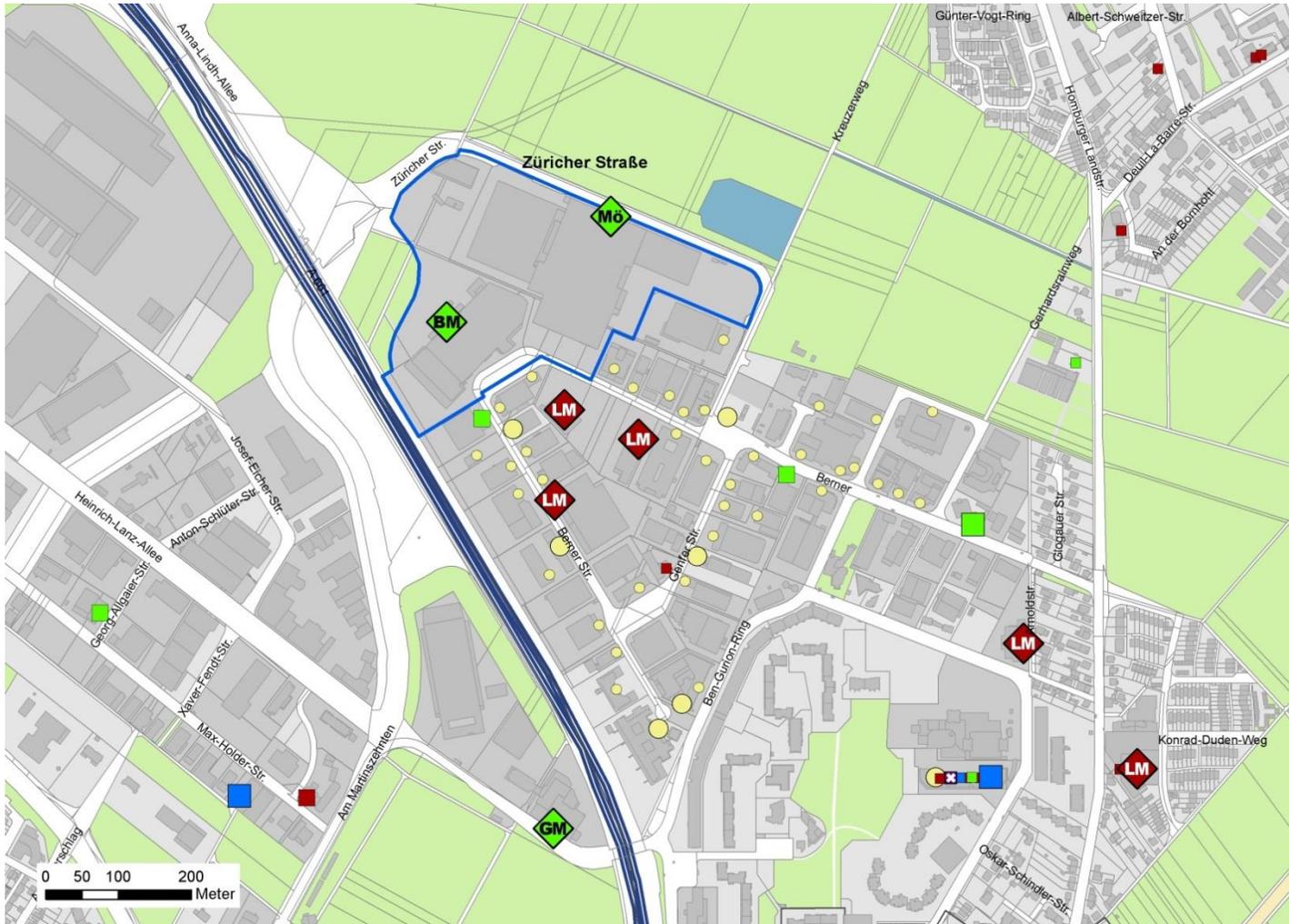
- Ausgeprägter Wettbewerb schränkt absatzwirtschaftliche Potenziale ein
- Angebotsergänzungen im Grundversorgungsbedarf (v. a. Drogerie) dennoch sinnvoll und möglich
(Entwicklungsflächen im Bestand)
- Erweiterungsmöglichkeiten: Lebensmittelmärkte zur Standortsicherung prüfen

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Lebensmittelmärkte
- Kleinteilige Nachverdichtung in einem kompakten Kernbereich

Ergänzungsstandort Züricher Straße

Karte 91: Ergänzungsstandort Züricher Straße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Züricher Straße

Zentrenkategorie

- Typ B: Fachmarkttagglomeration

Lage und Verkehrsanbindung

- Lage im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Nieder-Eschbach
- Direkte Anbindung an die A 661
- Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Zentren Nieder-Eschbach und Kalbach-Riedberg

Einzelhandelsstruktur

- Zwei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 38.100 m² (2009: 12 Betriebe; 39.000 m² Verkaufsfläche)
- Ikea und Hornbach mit jeweils über 15.000 m² Verkaufsfläche als großflächige Magnetbetriebe
- Angebotsschwerpunkte: Möbel, Baumarktsortimente
- Südöstlich angrenzend zahlreiche Dienstleistungsangebote, vor allem Büronutzung

Räumlich-funktionale Einordnung

- Kompakter Fachmarktstandort für vorrangig großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Sicherung, evtl. Ausbau in der Funktion als ergänzender Fachmarktstandort für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten: Sonderstandorte Ikea und Hornbach genießen Bestandsschutz
- Angebotserweiterungen und Umstrukturierungen nur im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich

15.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nieder-Eschbach

Das nahversorgungsrelevante Angebot der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe im Stadtteil Nieder-Eschbach beläuft sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.900 m², wovon mit knapp 7.100 m² ein Großteil auf die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Die gute Verkaufsflächenausstattung von 0,62 m² pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt einen überdurchschnittlichen Wert, genauso wie die sortimentspezifische Zentralität von 1,52. Für den Stadtteil Nieder-Eschbach werden somit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Kaufkraftzuflüsse von mehr als 50 % konstatiert. Dies ist in erster Linie auf die großflächigen Lebensmittelmärkte im südlichen Stadtteil zurückzuführen, die sich teilweise am sonstigen Bestandsstandort Berner Straße befinden.

Die Angebotsausstattung in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel beschränkt sich im gesamten Stadtteil lediglich auf zwei Apotheken mit der Sortimentsgruppe pharmazeutische Artikel als Hauptsortiment sowie Drogeriewaren als Randsortimentsangebote in den Lebensmittelmärkten in Nieder-Eschbach. Insgesamt sind in dieser Warengruppe mit rund 15 % vergleichsweise geringe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Tabelle 44: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nieder-Eschbach

Einwohnerzahl	11.400
Kaufkraft	71,7 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	36,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	28,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,6 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	37
davon Nahrungs- und Genussmittel	19
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	49.000 m ²
davon kurzfristiger Bedarf	8.950 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	7.050 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	500 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	4,29 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,62 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,05 m ²
Umsatz	173,8 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	51,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	43,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,9 Mio. €
Zentralität	2,42
nur kurzfristiger Bedarf	1,40
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,52
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,85

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Nieder-Eschbach sind insgesamt sieben Lebensmittelmärkte lokalisiert, von denen vier großflächig sind. Die großflächigen Betreiber befinden sich ausschließlich im südlichen Bereich des Stadtteils im Gewerbegebiet an der Berner Straße. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur im nördlichen Bereich des Stadtteils ist hauptsächlich kleinteilig strukturiert. Neben dem kleinflächigen Lebensmitteldiscounter Netto sowie dem kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenter Rewe besteht das nahversorgungsrelevante Angebot in Nieder-Eschbach vorwiegend aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie Kiosken.

Zur wohnortnahen Grundversorgung in Nieder-Eschbach dient in erster Linie das Grundversorgungszentrum, das sich im nordöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils befindet. In diesem zentralen Versorgungsbereich sind die beiden o. g. kleinflächigen Lebensmittelmärkte ansässig. Übergeordneter Versorgungsstandort für den Stadtteil Nieder-Eschbach ist das südwestlich gelegene Ortsbezirkszentrum Nordwestzentrum. Direkter Wettbewerbsstandort – insbesondere im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen – ist der sonstige Bestandsstandort Berner Straße, in dem die zwei großflächigen Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi ansässig sind. Zudem besteht durch den großflächigen Lebensmitteldiscounter Netto, ebenfalls im Gewerbegebiet an der Berner Straße gelegen, eine Konkurrenz zu den kleinflächigen Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich.

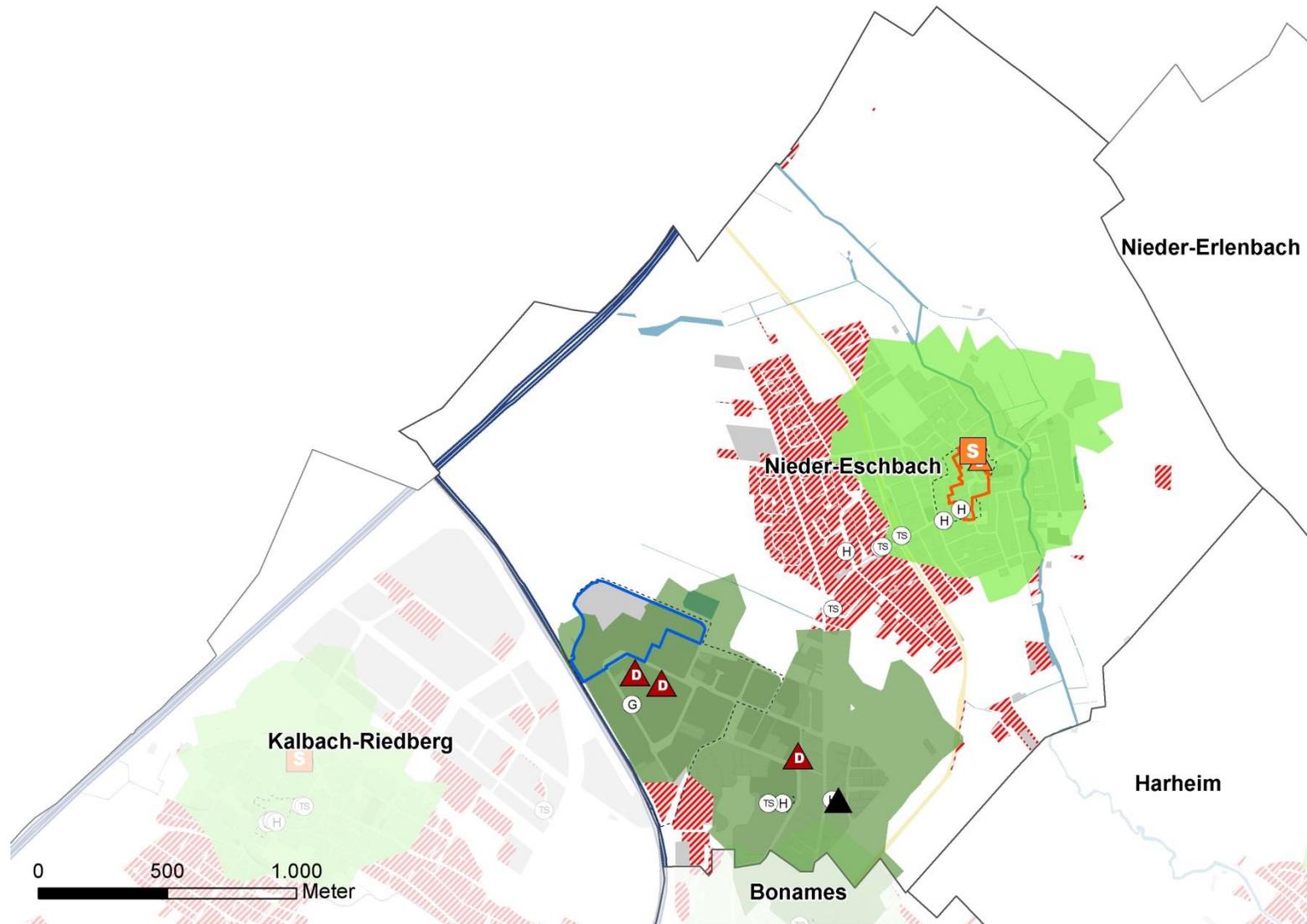
Mit Blick auf die Versorgungsstruktur im Stadtteil ist ein räumliches Ungleichgewicht festzustellen. Während im dünn besiedelten südlichen Bereich des Stadtteils mehrere großflächige Lebensmittelmärkte ansässig sind, befinden sich im Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils lediglich kleinflächige Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich. Räumliche Versorgungslücken zeigen sich dementsprechend in den Siedlungsrandlagen des nördlichen Nieder-Eschbacher Stadtteilbereiches. Insgesamt wohnen etwa 3.400 Einwohner in diesen Randlagen außerhalb der 600 m-Isodistanzen.

Außerhalb des Grundversorgungszentrums und des Ergänzungsstandortes ist folgender (solitärer) Nahversorgungsstandort in Nieder-Eschbach lokalisiert:

- Homburger Landstraße, Rewe-Verbrauchermarkt

Trotz bereits hoher Zentralitäten im kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich mögliche Potenziale zur Verdichtung des Versorgungsnetzes durch geplante Wohnbaulandentwicklungen im Stadtteil. Mögliche neue Standorte sind – im Sinne einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung – ausschließlich im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Nieder-Eschbach zu empfehlen.

Karte 92: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nieder-Eschbach



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

16 Ortsbezirk Bergen-Enkheim

Der Ortsbezirk Bergen-Enkheim liegt im äußersten Osten des Frankfurter Stadtgebietes und zählt insgesamt rund 17.750 Einwohner (2017: 18.150). Zum Ortsbezirk Bergen-Enkheim zählt ausschließlich der gleichnamige Stadtteil.

Karte 93: Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Bergen-Enkheim



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Frankfurt am Main

16.1 Stadtteil Bergen-Enkheim

Der Stadtteil Bergen-Enkheim entspricht dem gleichnamigen Ortsbezirk und weist entsprechend die gleiche Einwohnerzahl auf. Im Westen grenzt der Stadtteil Seckbach, im Süden der Stadtteil Fechenheim an. Außerhalb des Stadtgebietes grenzen die Städte und Gemeinden Bad Vilbel, Niederdorfelden und Maintal an Bergen-Enkheim. Als bedeutende Verkehrsachsen sind die Autobahn A 66 im südlichen sowie die Bundesstraße B 521 im nördlichen Bereich des Stadtteils zu nennen.

16.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Bergen-Enkheim

Im Stadtteil Bergen-Enkheim verteilt sich die Gesamtverkaufsfläche von rund 62.900 m² auf insgesamt 132 Einzelhandelsbetriebe. Im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung ist für den Stadtteil ein überdurchschnittlicher Wert festzustellen, der mit einem Wert von 3,54 m² pro Einwohner den bundesdeutschen Durchschnittswert (1,50 m² pro Einwohner) um mehr als das Doppelte übersteigt. Diese überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der hohen Zentralität von 2,74 wider, die auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils schließen lässt.

Die überdurchschnittliche Angebotsausstattung ergibt sich vorrangig durch die im Stadtteil Bergen-Enkheim lokalisierten Ergänzungsstandorte. Hier spielt insbesondere das gesamtstädtisch und regional bedeutsame Einkaufszentrum Hessen-Center eine große Rolle. Mit weit mehr als 34.000 m² Verkaufsfläche und über 80 Betrieben stellt der Ergänzungsstandort mehr als die Hälfte des gesamten stadtteilspezifischen Einzelhandelsangebotes.

Neben dem Einkaufszentrum befinden sich im Stadtteil zudem noch der ergänzende Fachmarktstandort Victor-Slotosch-Straße mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie der östliche Teil des Fachmarktstandortes Borsigallee, der im Stadtteil Bergen-Enkheim mit sechs Betrieben mehr als 16.000 m² Verkaufsfläche stellt. Ein geringerer Verkaufsflächen- und Betriebsanteil am gesamten Einzelhandelsbestand im Stadtteil entfällt auf den Bereich des ehemaligen zentralen Versorgungsbereichs Bergen, Marktstraße.

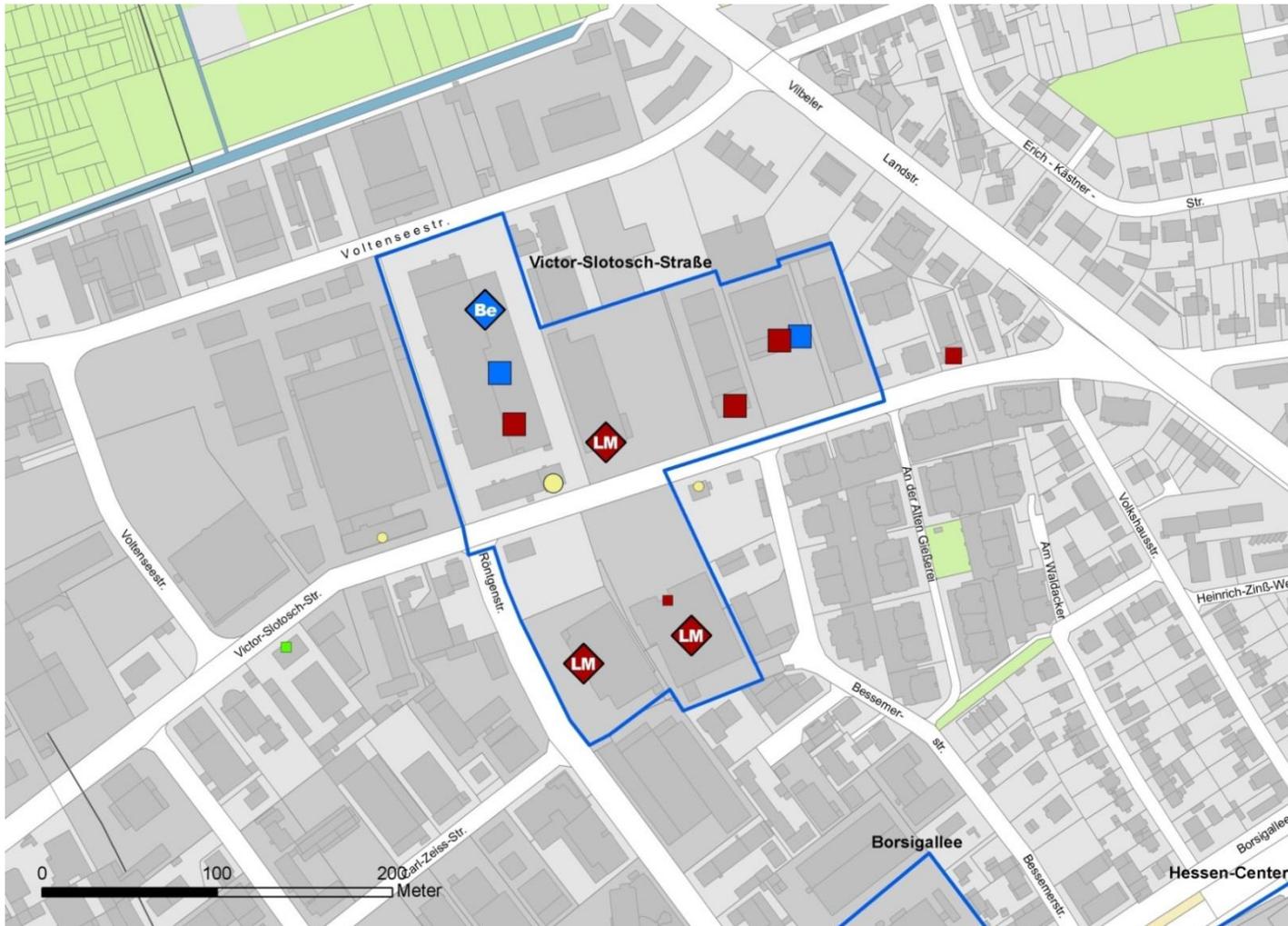
16.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bergen-Enkheim

Im Stadtteil Bergen-Enkheim sind folgende räumliche Angebotsschwerpunkte vorhanden:

- Ergänzungsstandort Victor-Slotosch-Straße
- Ergänzungsstandort Hessen-Center

Ergänzungsstandort Victor-Slotosch-Straße

Karte 94: Ergänzungsstandort Victor-Slotosch-Straße



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Victor-Slotosch-Straße

Zentrenkategorie

- Typ B: Fachmarkttagglomeration

Lage und Verkehrsanbindung

- Lage im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Bergen-Enkheim
- In unmittelbarer Nähe zu den Sonderstandorten Borsigallee und Hessen-Center gelegen

Einzelhandelsstruktur

- Elf Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 8.500 m² (2009: 10 Betriebe; 7.300 m² Verkaufsfläche)
- Vier großflächige Magnetbetriebe: Rewe, Kik, Lidl, Aldi
- Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung
- Wenige ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

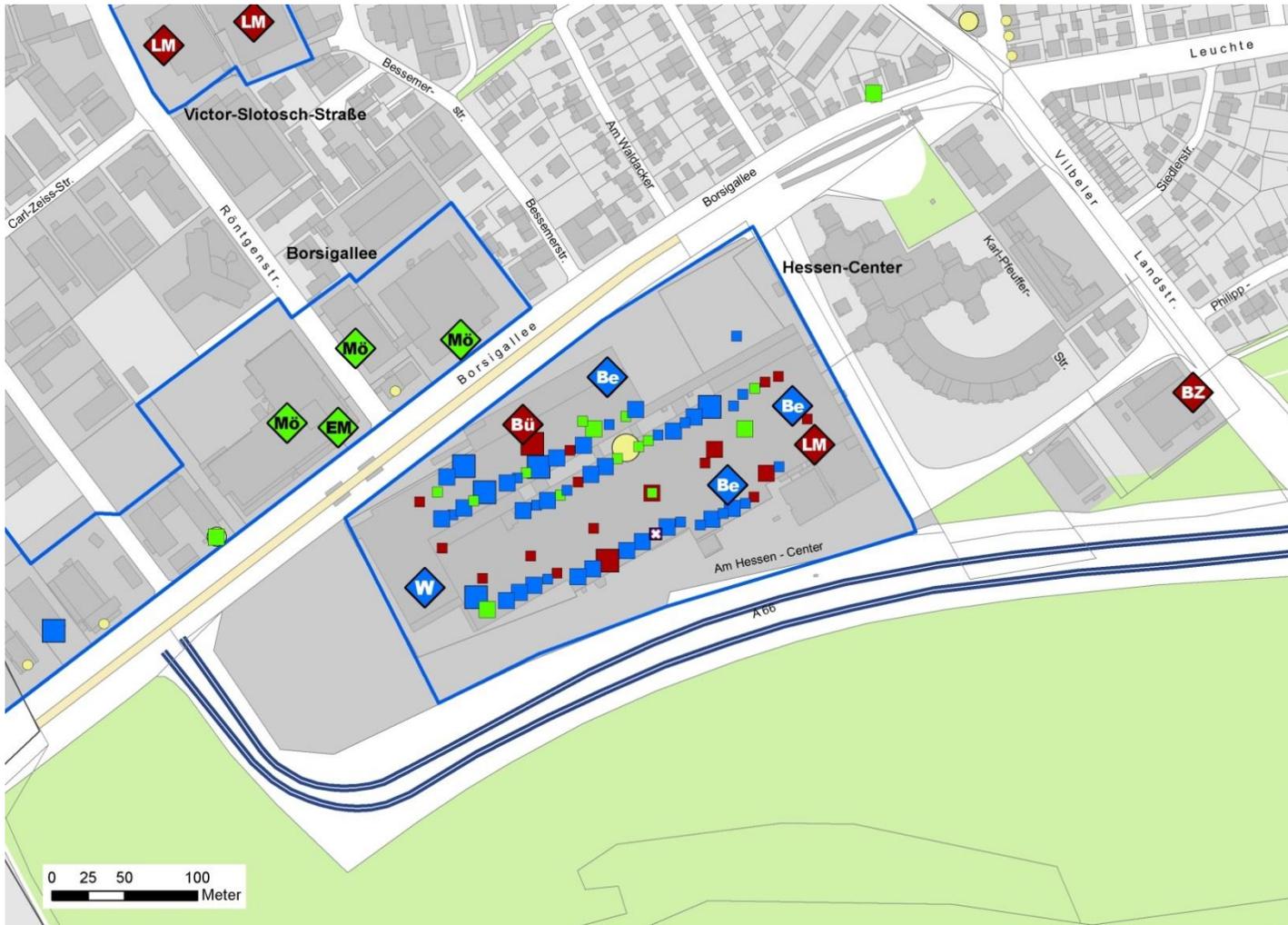
- Kompakter, autokundenorientierter Fachmarktstandort mit hauptsächlich nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten im Gewerbegebiet entlang der östlichen Victor-Slotosch-Straße
- Wettbewerbsstandort zu den nahversorgungsrelevanten Angeboten in den Stadtteilen Bergen und Enkheim

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Keine Sicherung des Standortes in der Funktion als Standort für nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, um zukünftige Entwicklungen in den Wohnsiedlungsbereichen der Stadtteile Bergen und Enkheim zu ermöglichen
- Keine Ausweitung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten
- Langfristige Umwandlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen denkbar
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung in der Funktion als ergänzender Fachmarktstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevante Kernsortimenten

Ergänzungsstandort Hessen-Center

Karte 95: Ergänzungsstandort Hessen-Center



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Fotos: eigene Aufnahmen; Legende: siehe vorne

Standortprofil Ergänzungsstandort Hessen-Center

Zentrenkategorie

- Typ A: Gesamtstädtisch und regional bedeutsames Einkaufszentrum

Lage und Verkehrsanbindung

- Lage im Osten des Frankfurter Stadtgebietes im Stadtteil Bergen-Enkheim
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit durch direkte Anbindung an die A 66
- Räumliche Nähe zu den Sonderstandorten Borsigallee und Victor-Slotosch-Straße

Einzelhandelsstruktur

- 83 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 34.600 m² (2009: 87 Betriebe; 31.000 m² Verkaufsfläche)
- Sechs großflächige Magnetbetriebe: Galeria Kaufhof, Rewe Center, Peek & Cloppenburg (teilweise weit über 3.000 m² Verkaufsfläche), C&A, H&M, Hugendubel
- Angebotsschwerpunkte: insbes. Bekleidung, aber auch Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe / Lederwaren, Papier, Büroartikel, Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Gesundheit und Körperpflege
- Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Räumlich-funktionale Einordnung

- Einkaufszentrum mit gesamtstädtischer und regional bedeutsamer Ausstrahlungskraft

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Starker Konkurrenzstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen in Frankfurt am Main – insbesondere der Ortsbezirks- und Grundversorgungszentren; daher kein Vorrangstandort für weitere Einzelhandelsentwicklungen
- Für bestehende Einzelhandelsangebote besteht Bestandschutz; Sicherung über Bauleitplanung sinnvoll
- Zukünftig restriktiver Umgang mit Erweiterungs- und Ansiedlungsanfragen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Frankfurt am Main; daher diesbezüglich im Hinblick auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente keine weitere Ausweitung des Angebotes
- Angebotsveränderungen und -erweiterungen ausschließlich im Bereich nicht-zentrenrelevanter Sortimente

16.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bergen-Enkheim

Das nahversorgungsrelevante Angebot des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Bergen-Enkheim beläuft sich derzeit auf mehr als 18.000 m² Verkaufsfläche, wovon fast 18.100 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Gemessen an den rund 17.800 Einwohnern des Stadtteils liegt somit eine überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung vor. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 0,67 m² und auch die Zentralität von 1,56 zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse. Ebenso weist die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel mit einer Zentralität von 3,52 sehr hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils auf. Dies ist zum Großteil auf die warengruppenspezifischen Angebote an den Ergänzungsstandorten Victor-Slotosch-Straße sowie Hessen-Center zurückzuführen. Dort ist jeweils ein kleinflächiger Drogeriemarkt lokalisiert sowie weitere Fachgeschäfte und Apotheken. Zudem finden sich in den großflächigen Lebensmittelmärkten an den Ergänzungsstandorten auch Angebote an Drogeriewaren als Randsortiment. Innerhalb der integrierten Siedlungslagen beschränkt sich das Angebot lediglich auf drei Apotheken sowie die Randsortimente in den ansässigen Lebensmittelmärkten.

Tabelle 45: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bergen-Enkheim

Einwohnerzahl	17.750
Kaufkraft	111,7 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	57,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	44,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,1 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	132
davon Nahrungs- und Genussmittel	32
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8
Gesamtverkaufsfläche	62.950 m²
davon kurzfristiger Bedarf	18.100 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	11.850 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.850 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	3,54 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,67 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,16 m ²
Umsatz	306,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	110,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	69,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	25,1 Mio. €
Zentralität	2,74
nur kurzfristiger Bedarf	1,92
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,56
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,52

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse 2014/2015

Im Stadtteil Bergen-Enkheim befinden sich insgesamt sieben Lebensmittelmärkte, von denen vier Betriebe großflächig sind. Mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche stellt das SB-Warenhaus Rewe Center im Einkaufszentrum Hessen-Center den größten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im Stadtteil dar. Bedeutendster Agglomerationsstandort mit Blick auf nahversorgungsrelevante Sortimente ist der Ergänzungsstandort Victor-Slotosch-Straße im südlichen Stadtteil. Mit den drei Lebensmitteldiscountern Lidl, Aldi und Penny, dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie – ergänzend dazu – zwei Getränkemärkten befinden sich die meisten größten Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Sonderstandort. Zwei weitere kleinflächige Lebensmittelvollsortimenter sind in den Ortskernbereichen in Enkheim im südlichen sowie in Bergen im nördlichen Stadtteilbereich verortet. In Bergen stellt der kleinflächige Lebensmittelvollsortimenter Rewe den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils dar.

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von größeren Lebensmittelmärkten in Bergen-Enkheim sind vor allem im nordöstlichen Bereich des Stadtteils räumliche Versorgungslücken festzustellen. Ca. 6.300 Einwohner leben hier außerhalb der Bereiche, innerhalb derer ein strukturprägender Lebensmittelmarkt fußläufig zu erreichen ist. Der kleinflächige Supermarkt im perspektivischen Grundversorgungszentrum ist lediglich von den nordwestlich im Stadtteil gelegenen Siedlungsbereichen innerhalb einer 600 m-Distanz zu erreichen. Der kleinflächige Supermarkt im südlichen Siedlungsbereich deckt weite Teile der südlich gelegenen Wohnsiedlungsflächen in Bergen-Enkheim ab. Die nahversorgungsrelevanten Angebote innerhalb der Ergänzungsstandorte leisten dagegen kaum einen Beitrag zur fußläufigen Versorgung der Bewohner des Stadtteils Bergen-Enkheim.

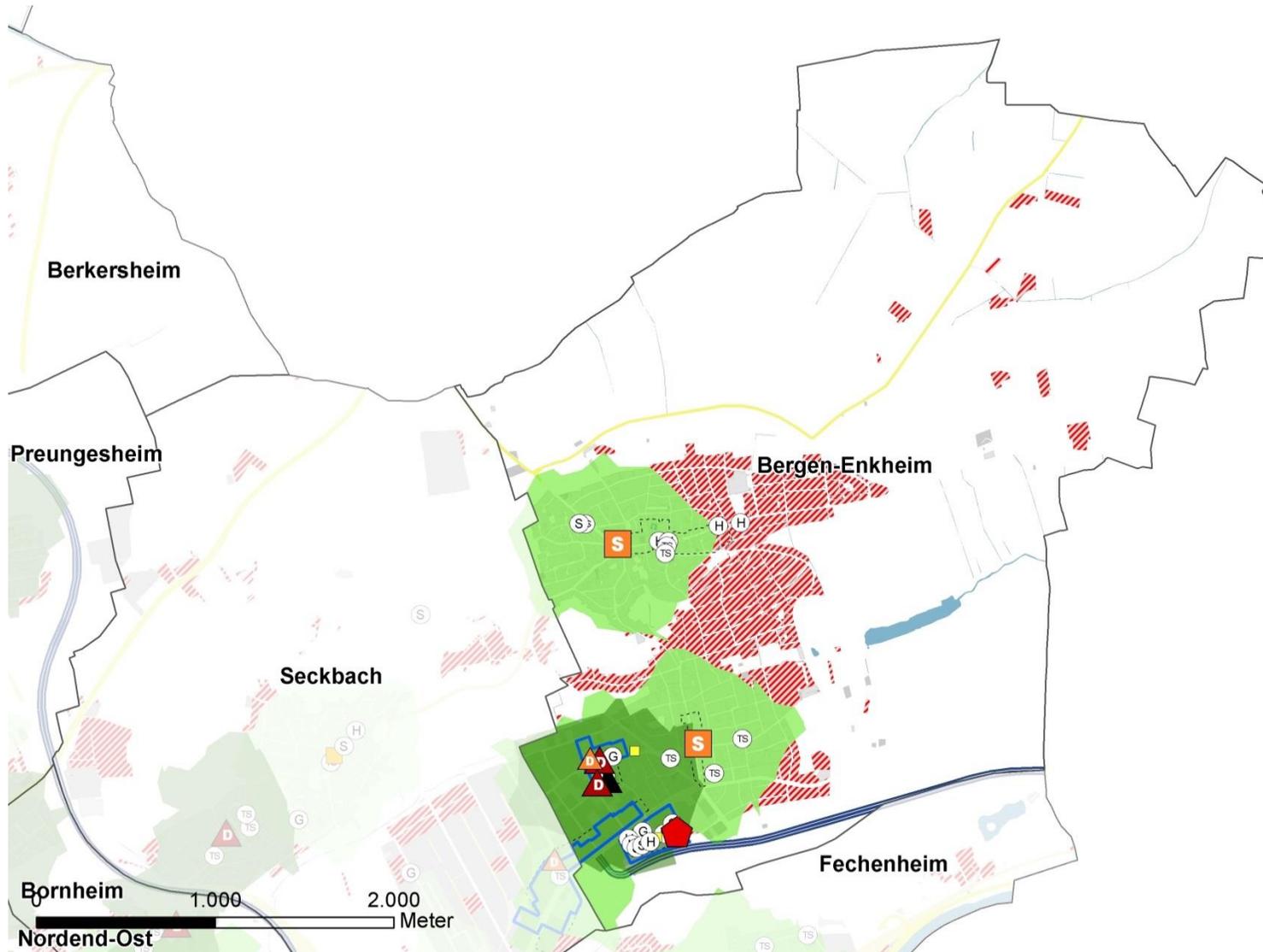
Als übergeordneter Versorgungsstandort dient das Ortsbezirkszentrum Berger Straße, das südwestlich des Stadtteils gelegen ist. Vor allem im Hinblick auf eine wohnungsnah Grundversorgung in den Siedlungsbereichen im Stadtteil besteht durch die Angebote an den Ergänzungsstandorten Victor-Slotosch-Straße, Hessen-Center und Borsigallee im südlichen Bereich des Stadtteils eine stark ausgeprägte Wettbewerbssituation. Die Angebotskonzentration von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen steht in starker Konkurrenz zu den kleinflächigen Betrieben innerhalb der Ortskernlagen.

Neben den Lebensmittelmärkten an den Ergänzungsstandorten befinden sich folgende (solitäre) Nahversorgungsstandorte im Stadtteil Bergen-Enkheim:

- Marktstraße, Rewe-Supermarkt
(ehem. D-Zentrum Bergen, Marktstraße)
- Triebstraße, tegut-Supermarkt
(ehem. D-Zentrum Enkheim, Triebstraße)

Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation durch die großflächigen Lebensmittelmärkte an den Ergänzungsstandorten arbeiten die beiden integrierten Nahversorgungsstandorte in Bergen-Enkheim unter schwierigen ökonomischen Bedingungen. Eine Sicherung und Stärkung dieser Standorte sowie ein Ausbau des Versorgungsnetzes ist jedoch vor allem im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung im Stadtteil sinnvoll und notwendig.

Karte 96: Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bergen-Enkheim



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlagen: Stadt Frankfurt am Main und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation); Legende: siehe vorne

Anhang

Detailliertes Inhaltsverzeichnis

LEGENDE	5
PROFILE DER STADTEILE IN FRANKFURT AM MAIN	6
1 ORTSBEZIRK INNENSTADT I	8
1.1 STADTEIL ALTSTADT	8
1.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Altstadt	9
1.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Altstadt	9
1.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Altstadt	12
1.2 STADTEIL INNENSTADT	15
1.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Innenstadt	15
1.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Innenstadt	15
1.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Innenstadt	16
1.3 STADTEIL BAHNHOFSVIERTEL	20
1.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Bahnhofsviertel	20
1.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bahnhofsviertel	20
1.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bahnhofsviertel	20
1.4 STADTEIL GUTLEUTVIERTEL	24
1.4.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Gutleutviertel	24
1.4.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Gutleutviertel	24
1.4.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Gutleutviertel	25
1.5 STADTEIL GALLUS	28
1.5.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Gallus	28
1.5.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Gallus	29
1.5.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Gallus	34
2 ORTSBEZIRK INNENSTADT II	38
2.1 STADTEIL WESTEND-SÜD	38
2.1.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Westend-Süd	38
2.1.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Westend-Süd	39
2.1.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Westend-Süd	42
2.2 STADTEIL WESTEND-NORD	45
2.2.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Westend-Nord	45
2.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Westend-Nord	45
2.2.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Westend-Nord	45
2.3 STADTEIL BOCKENHEIM	49
2.3.1 Einzelhandelssituation im Stadtteil Bockenheim	49
2.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bockenheim	49
2.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bockenheim	52

3	ORTSBEZIRK INNENSTADT III	56
3.1	STADTTEIL NORDEND-WEST	56
3.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Nordend-West</i>	57
3.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nordend-West</i>	57
3.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Nordend-West</i>	66
3.2	STADTTEIL NORDEND-OST.....	69
3.2.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Nordend-Ost</i>	69
3.2.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nordend-Ost</i>	69
3.2.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Nordend-Ost</i>	72
4	ORTSBEZIRK BORNHEIM / OSTEND	75
4.1	STADTTEIL OSTEND	75
4.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Ostend</i>	76
4.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Ostend</i>	76
4.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Ostend</i>	81
4.2	STADTTEIL BORNHEIM	85
4.2.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Bornheim</i>	85
4.2.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bornheim</i>	85
4.2.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Bornheim</i>	85
5	ORTSBEZIRK SÜD	89
5.1	STADTTEIL SACHSENHAUSEN-NORD	89
5.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Nord</i>	90
5.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Sachsenhausen-Nord</i>	90
5.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen-Nord</i>	95
5.2	STADTTEIL SACHSENHAUSEN-SÜD	98
5.2.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Süd</i>	98
5.2.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Sachsenhausen-Süd</i>	98
5.2.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen-Süd</i>	101
5.3	STADTTEIL FLUGHAFEN	105
5.3.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Flughafen</i>	105
5.3.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Flughafen</i>	105
5.4	STADTTEIL OBERRAD	108
5.4.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Oberrad</i>	108
5.4.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Oberrad</i>	108
5.4.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Oberrad</i>	111
5.5	STADTTEIL NIEDERRAD.....	114
5.5.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Niederrad</i>	114
5.5.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Niederrad</i>	114
5.5.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Niederrad</i>	117
6	ORTSBEZIRK WEST	120
6.1	STADTTEIL SCHWANHEIM	120
6.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Schwanheim</i>	121
6.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Schwanheim</i>	121
6.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Schwanheim</i>	124

6.2	STADTTEIL GRIESHEIM	127
6.2.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Griesheim	127
6.2.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Griesheim	127
6.2.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Griesheim	132
6.3	STADTTEIL HÖCHST	135
6.3.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Höchst	135
6.3.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Höchst	135
6.3.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Höchst	138
6.4	STADTTEIL NIED	141
6.4.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Nied	141
6.4.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nied	141
6.4.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Nied	141
6.5	STADTTEIL SINDLINGEN	145
6.5.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Sindlingen	145
6.5.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Sindlingen	145
6.5.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Sindlingen	145
6.6	STADTTEIL ZEILSHEIM	149
6.6.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Zeilsheim	149
6.6.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Zeilsheim	149
6.6.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Zeilsheim	149
6.7	STADTTEIL UNTERLIEDERBACH	153
6.7.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Unterliederbach	153
6.7.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Unterliederbach	153
6.7.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Unterliederbach	156
6.8	STADTTEIL SOSENHEIM	159
6.8.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Sossenheim	159
6.8.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Sossenheim	159
6.8.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Sossenheim	159
7	ORTSBEZIRK MITTE-WEST	163
7.1	STADTTEIL RÖDELHEIM	163
7.1.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Rödelheim	164
7.1.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Rödelheim	164
7.1.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Rödelheim	167
7.2	STADTTEIL HAUSEN	171
7.2.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Hausen	171
7.2.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Hausen	171
7.2.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Hausen	171
7.3	STADTTEIL PRAUNHEIM	175
7.3.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Praunheim	175
7.3.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Praunheim	175
7.3.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Praunheim	175
8	ORTSBEZIRK NORD-WEST	179
8.1	STADTTEIL HEDDERNHEIM	179
8.1.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Heddernheim	180
8.1.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Heddernheim	180
8.1.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Heddernheim	183

8.2	STADTTEIL NIEDERURSEL	186
8.2.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Niederursel	186
8.2.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Niederursel	186
8.2.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Niederursel.....	189
9	ORTSBEZIRK MITTE-NORD.....	192
9.1	STADTTEIL GINNHEIM.....	192
9.1.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Ginnheim.....	193
9.1.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Ginnheim	193
9.1.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Ginnheim	193
9.2	STADTTEIL DORNBUSCH	197
9.2.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Dornbusch	197
9.2.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Dornbusch.....	197
9.2.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Dornbusch.....	197
9.3	STADTTEIL ESCHERSHEIM	201
9.3.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Eschersheim	201
9.3.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Eschersheim	201
9.3.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Eschersheim	201
10	ORTSBEZIRK NORD-OST	205
10.1	STADTTEIL ECKENHEIM	205
10.1.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Eckenheim.....	206
10.1.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Eckenheim	206
10.1.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Eckenheim	206
10.2	STADTTEIL PREUNGESHEIM.....	210
10.2.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Preungesheim	210
10.2.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Preungesheim.....	211
10.2.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Preungesheim.....	211
10.3	STADTTEIL BONAMES	215
10.3.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Bonames	215
10.3.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bonames.....	215
10.3.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Bonames.....	215
10.4	STADTTEIL BERKERSHEIM	218
10.4.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Berkersheim	218
10.4.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Berkersheim.....	218
10.4.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Berkersheim.....	218
10.5	STADTTEIL FRANKFURTER BERG	222
10.5.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Frankfurter Berg	222
10.5.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Frankfurter Berg	222
10.5.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Frankfurter Berg	222
11	ORTSBEZIRK OST	226
11.1	STADTTEIL RIEDERWALD.....	226
11.1.1	Einzelhandelssituation im Stadtteil Riederwald.....	227
11.1.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Riederwald	227
11.1.3	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Riederwald	227

11.2	STADTTEIL SECKBACH	231
11.2.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Seckbach</i>	231
11.2.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Seckbach</i>	231
11.2.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Seckbach</i>	234
11.3	STADTTEIL FECHENHEIM	237
11.3.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Fechenheim</i>	237
11.3.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Fechenheim</i>	237
11.3.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Fechenheim</i>	242
12	ORTSBEZIRK KALBACH-RIEDBERG	245
12.1	STADTTEIL KALBACH-RIEDBERG	245
12.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Kalbach-Riedberg</i>	246
12.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Kalbach-Riedberg</i>	246
12.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Kalbach-Riedberg</i>	249
13	ORTSBEZIRK NIEDER-ERLENBACH	252
13.1	STADTTEIL NIEDER-ERLENBACH	252
13.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Nieder-Erlenbach</i>	253
13.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nieder-Erlenbach</i>	253
13.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Nieder-Erlenbach</i>	253
14	ORTSBEZIRK HARHEIM	257
14.1	STADTTEIL HARHEIM	257
14.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Harheim</i>	258
14.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Harheim</i>	258
14.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Harheim</i>	258
15	ORTSBEZIRK NIEDER-ESCHBACH	262
15.1	STADTTEIL NIEDER-ESCHBACH	262
15.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Nieder-Eschbach</i>	263
15.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Nieder-Eschbach</i>	263
15.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Nieder-Eschbach</i>	268
16	ORTSBEZIRK BERGEN-ENKHEIM	271
16.1	STADTTEIL BERGEN-ENKHEIM	271
16.1.1	<i>Einzelhandelssituation im Stadtteil Bergen-Enkheim</i>	272
16.1.2	<i>Räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtteil Bergen-Enkheim</i>	272
16.1.3	<i>Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Bergen-Enkheim</i>	277
ANHANG	280
	DETAILLIERTES INHALTSVERZEICHNIS	280
	TABELLEN- UND KARTENVERZEICHNIS	285

Tabellen- und Kartenverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Altstadt	12
Tabelle 2:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Innenstadt	17
Tabelle 3:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bahnhofsviertel	21
Tabelle 4:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gutleutviertel	26
Tabelle 5:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gallus	35
Tabelle 6:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Westend- Süd	42
Tabelle 7:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Westend- Nord	46
Tabelle 8:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bockenheim	53
Tabelle 9:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nordend- West	66
Tabelle 10:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nordend- Ost	72
Tabelle 11:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Ostend	82
Tabelle 12:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bornheim	86
Tabelle 13:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Nord	95
Tabelle 14:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Sachsenhausen-Süd	102
Tabelle 15:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Oberrad	111
Tabelle 16:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Niederrad	117
Tabelle 17:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Schwanheim	124
Tabelle 18:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Griesheim	132
Tabelle 19:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Höchst	138
Tabelle 20:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nied	142
Tabelle 21:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Sindlingen	146
Tabelle 22:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Zeilshaus	150
Tabelle 23:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Unterliederbach	156
Tabelle 24:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Sossenheim	160
Tabelle 25:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Rödelheim	168

Tabelle 26:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Hausen.....	172
Tabelle 27:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Praunheim....	176
Tabelle 28:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Heddernheim	183
Tabelle 29:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Niederursel ...	189
Tabelle 30:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Ginnheim	194
Tabelle 31:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Dornbusch....	198
Tabelle 32:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Eschersheim	202
Tabelle 33:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Eckenheim....	207
Tabelle 34:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Preungesheim	212
Tabelle 35:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bonames	216
Tabelle 36:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Berkersheim	219
Tabelle 37:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Frankfurter Berg.....	223
Tabelle 38:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Riederwald ...	228
Tabelle 39:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Seckbach	234
Tabelle 40:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Fechenheim	242
Tabelle 41:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Kalbach- Riedberg	249
Tabelle 42:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nieder- Erlenbach	254
Tabelle 43:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Harheim	259
Tabelle 44:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nieder- Eschbach.....	268
Tabelle 45:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Bergen- Enkheim.....	277

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Übersicht der Ortsbezirke und Stadtteile in Frankfurt am Main	7
Karte 2:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Innenstadt I.....	8
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt.....	10
Karte 4:	Wohnungsnaher Grundversorgung im Stadtteil Altstadt.....	14
Karte 5:	Wohnungsnaher Grundversorgung im Stadtteil Innenstadt	19
Karte 6:	Wohnungsnaher Grundversorgung im Stadtteil Bahnhofsviertel	23
Karte 7:	Wohnungsnaher Grundversorgung im Stadtteil Gutleutviertel	27

Karte 8:	Grundversorgungszentrum Gallus	30
Karte 9:	Ergänzungsstandort Skyline Plaza.....	32
Karte 10:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Gallus	37
Karte 11:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Innenstadt II	38
Karte 12:	Grundversorgungszentrum Grüneburgweg	40
Karte 13:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Westend-Süd.....	44
Karte 14:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Westend-Nord	48
Karte 15:	Ortsbezirkszentrum Leipziger Straße	50
Karte 16:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Bockenheim	55
Karte 17:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Innenstadt III.....	56
Karte 18:	Grundversorgungszentrum Oeder Weg.....	58
Karte 19:	Grundversorgungszentrum Glauburgstraße / Eckenheimer Landstraße	60
Karte 20:	Grundversorgungszentrum Friedberger Landstraße.....	62
Karte 21:	Grundversorgungszentrum Friedberger Warte.....	64
Karte 22:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Nordend-West.....	68
Karte 23:	Ortsbezirkszentrum Berger Straße	70
Karte 24:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Nordend-Ost	74
Karte 25:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Bornheim / Ostend	75
Karte 26:	Grundversorgungszentrum Ostend	77
Karte 27:	Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Mitte / West	79
Karte 28:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Ostend	84
Karte 29:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Bornheim	88
Karte 30:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Süd	89
Karte 31:	Ortsbezirkszentrum Schweizer Straße.....	91
Karte 32:	Grundversorgungszentrum Brückenviertel / Darmstädter Landstraße	93
Karte 33:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen- Nord	97
Karte 34:	Grundversorgungszentrum Ziegelhüttenplatz	99
Karte 35:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Sachsenhausen- Süd	104
Karte 36:	Ergänzungsstandort Flughafen	106
Karte 37:	Grundversorgungszentrum Oberrad.....	109
Karte 38:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Oberrad.....	113
Karte 39:	Grundversorgungszentrum Bruchfeldstraße / Schwarzwaldstraße.....	115
Karte 40:	Wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Niederrad	119

Karte 41:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks West.....	120
Karte 42:	Grundversorgungszentrum Schwanheim	122
Karte 43:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Schwanheim	126
Karte 44:	Grundversorgungszentrum Griesheim	128
Karte 45:	Ergänzungsstandort Mainzer Landstraße	130
Karte 46:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Griesheim	134
Karte 47:	Ortsbezirkszentrum Höchst.....	136
Karte 48:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Höchst.....	140
Karte 49:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Nied	144
Karte 50:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sindlingen.....	148
Karte 51:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Zeilsheim	152
Karte 52:	Grundversorgungszentrum Unterliederbach	154
Karte 53:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Unterliederbach	158
Karte 54:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Sossenheim.....	162
Karte 55:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Mitte-West	163
Karte 56:	Grundversorgungszentrum Rödelheim	165
Karte 57:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Rödelheim	170
Karte 58:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Hausen	174
Karte 59:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Praunheim	178
Karte 60:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Nord-West.....	179
Karte 61:	Ortsbezirkszentrum Nordwestzentrum	181
Karte 62:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Heddernheim.....	185
Karte 63:	Perspektivisches Grundversorgungszentrum Niederursel	187
Karte 64:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Niederursel	191
Karte 65:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Mitte-Nord	192
Karte 66:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Ginnheim.....	196
Karte 67:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Dornbusch	200
Karte 68:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Eschersheim	204
Karte 69:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Nord-Ost	205
Karte 70:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Eckenheim	209
Karte 71:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Preungesheim	214
Karte 72:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Bonames.....	217
Karte 73:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Berkersheim	221
Karte 74:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Frankfurter Berg.....	225
Karte 75:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Ost.....	226
Karte 76:	Wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Riederwald	230
Karte 77:	Ergänzungsstandort Borsigallee	232

Karte 78:	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Seckbach	236
Karte 79:	Perspektivisches Grundversorgungszentrum Fechenheim	238
Karte 80:	Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Ost	240
Karte 81:	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Fechenheim	244
Karte 82:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Kalbach- Riedberg	245
Karte 83:	Grundversorgungszentrum Riedbergzentrum	247
Karte 84:	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Kalbach-Riedberg.....	251
Karte 85:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Nieder- Erlenbach	252
Karte 86:	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Nieder-Erlenbach	256
Karte 87:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Harheim	257
Karte 88:	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Harheim	261
Karte 89:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Nieder- Eschbach	262
Karte 90:	Grundversorgungszentrum Nieder-Eschbach	264
Karte 91:	Ergänzungsstandort Züricher Straße	266
Karte 92:	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Nieder-Eschbach	270
Karte 93:	Lage im Stadtgefüge und Stadtteile des Ortsbezirks Bergen- Enkheim	271
Karte 94:	Ergänzungsstandort Victor-Slotosch-Straße	273
Karte 95:	Ergänzungsstandort Hessen-Center.....	275
Karte 96:	Wohnungsnahе Grundversorgung im Stadtteil Bergen-Enkheim.....	279