

ZENTRENKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL KRONBERG I.T.

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus

Dezernat II – Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Kronberg im Februar 2013

Autoren: Ute Knippenberger, Guntram Edler

Grundlage: Einzelhandelsgutachten Dr. Acocella & Partner, Dortmund; Stand Mai 2010



INHALT

1.	Vorgeschichte und Ziele	4
1.1	Notwendigkeit eines Zentrenkonzeptes	4
1.2	Der Wirtschaftsstandort Kronberg	6
1.3	Einzelhandel in Kronberg im Taunus	7
2.	Analyse Einzelhandelssituation Kronberg i.T.	7
2.1	Räumliche Einzelhandelsstruktur	8
2.1.1	Nahversorgung.....	8
2.2	Ergebnisse der Passantenbefragung 2009	9
2.3	Verkaufsflächenprognose	12
2.4	Stärken-Schwächen-Analyse Einzelhandelsstandort.....	13
3.	Kronberger Einzelhandelsstandorte	13
3.1	Kronberg Innenstadt	14
3.1.1	Stärken und Schwächen	15
3.2	Oberhöchstadt.....	16
3.2.1	Stärken und Schwächen	17
3.3	Schönberg	18
3.4	Frankfurter Straße	19
3.5	Westerbachcenter	20
3.6	Sonstige	21
4.	Zielformulierung Kronberger Einzelhandel	21
4.1	Allgemeine Ziele	21
4.2	Kronberg Innenstadt – zentraler Versorgungsbereich.....	24
4.2.1	Ziele und Maßnahmen	24
4.3	Ortskern Oberhöchstadt.....	25
4.3.1	Ziele und Maßnahmen	25
4.4	Schönberg	26
4.5	Kronberg Frankfurter Straße.....	26
4.6	Kronberg Westerbachcenter	27
4.7	Allgemeine Maßnahmen	27
5.	Handlungsleitfaden für die Bauleitplanung.....	28
5.1	Kronberger Sortimentsliste.....	29
5.2	Grundsätze der Bauleitplanung	30
6.	Anhang	33
6.1	Abbildungsverzeichnis	33
6.2	Tabellenverzeichnis	33
6.3	Glossar	33
6.4	Quellen.....	33

1. Vorgeschichte und Ziele

Kronberg im Taunus liegt am Rande der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main und ist eine von mehreren Taunusgemeinden, die als regionalplanerisch Mittelzentrum eingestuft sind (siehe Abbildung 1).

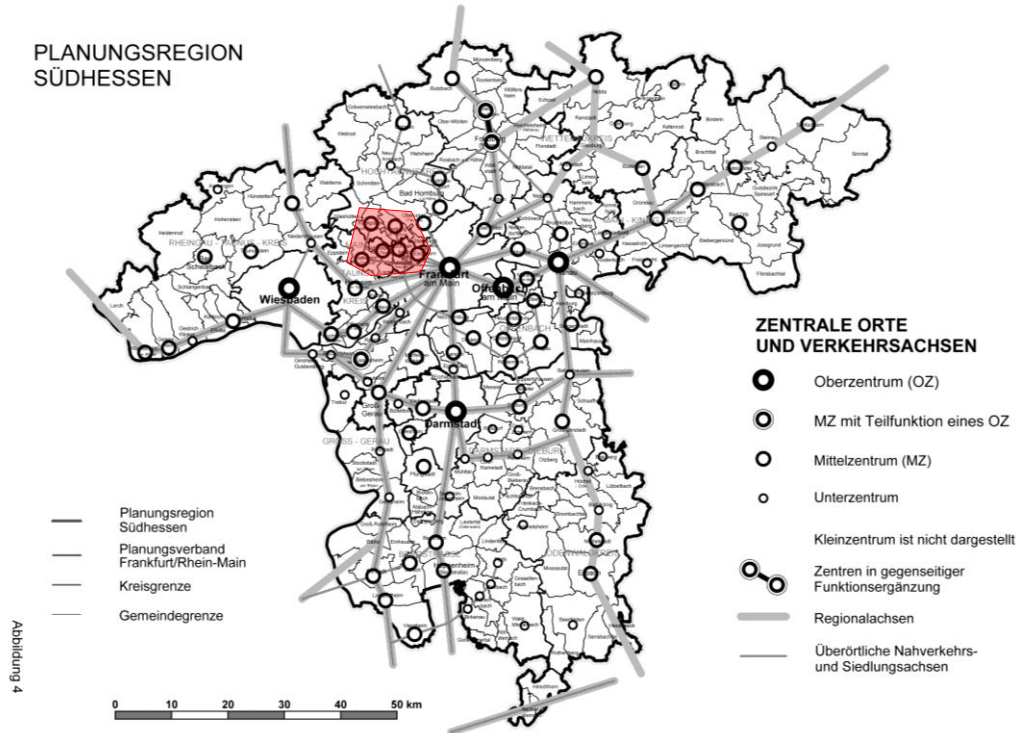


Abbildung 1: Zentrale Orte und Verkehrsachsen Südhessen¹

Für den Bereich des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main existiert ein regionales Einzelhandelskonzept (REHK), das für den Gesamttraum des Verbandes die Flächenaktivitäten koordiniert. Abbildung 2 verdeutlicht die einzelhandelsbezogene Ausstrahlung der Kommunen im Regionalverband und zeigt, dass die Stadt Kronberg auch innerhalb der Mittelzentren im Hochtaunus kaum überörtliche Anziehungskraft besitzt. Dies bedeutet, dass die Kaufkraftbindung, die im Sprachgebrauch der Gutachten als Kennziffer bezeichnet wird, sortimentsabhängig eher gering ist.

1.1 Notwendigkeit eines Zentrenkonzeptes

Die Kronberger Innenstadt mit der historischen Altstadt sieht sich ebenso wie die Ortsteilzentren Schönberg und Oberhöchstadt durch den Strukturwandel im Einzelhandel neuen Herausforderungen gestellt. Einzelhandelsbetriebe suchen großflächige Einheiten in verkehrsgünstigen Lagen, Kettengeschäfte nutzen Größenvorteile und Effizienz durch Standardisierung. Zentrenkonzepte werden als informelle Planungswerkzeuge genutzt, um eine aktive Standort- und Flächenpolitik sowie eine rechtssichere Steuerung von Ansiedlungsvorhaben insbesondere im Einzelhandel betreiben zu können. Die Stadt Kronberg im Taunus hat das vorliegende Zentrenkonzept basierend auf einem Standortgutachten entwickelt, um damit eine Grundlage für den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren zu schaffen. Das Zentrenkonzept ist dabei Handlungsleitfaden für Neuansiedlungen und Erweiterung bestehender Standorte, um sowohl Investoren als auch ortsansässigen Einzelhändlern eine verlässliche Perspektive und Planungssicherheit zu bieten. Es ist in

¹ Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010: Text; S. 37; Markierung: Ballung der Mittelzentren im Hochtaunus (e.D.)

Verbindung mit dem Einzelhandelsgutachten von Dr. Acocella & Partner zur Beurteilung von Ansiedlungswünschen heranzuziehen.

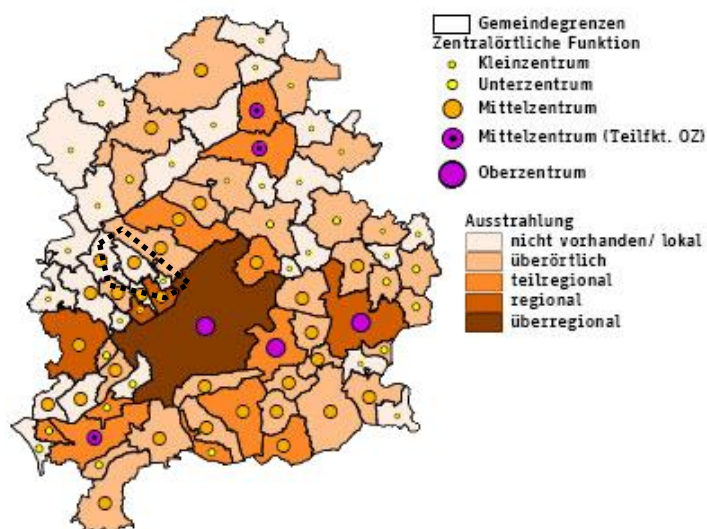


Abbildung 2: Einzelhandelsbezogene Ausstrahlung der Kommunen im Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main

Elementare Bestandteile des Zentrenkonzeptes sind:

- Die Analyse des Standortes basierend auf statistischen Erhebungen und Befragungen von Akteuren
- die Abgrenzung zentraler Bereiche, die eine Versorgungsfunktion für einen Teilbereich, einen Ortsteil oder das gesamte Stadtgebiet haben, sogenannte Zentrale Versorgungsbereiche, ein rechtlich feststehender Begriff für einen, bestimmte Versorgungsfunktionen erfüllenden Bereich der Stadt.
- Karten, aus denen die Zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzung hervorgehen, so wie die Bestimmung weiterer, möglicher Einzelhandelsstandorte
- Zielformulierungen für den Einzelhandel allgemein und die Entwicklung der ausgedeuteten Bereiche des Einzelhandels, sowohl gestalterisch als auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungen (vgl. Abbildung 4)
- Eine Sortimentsliste, die individuell auf den Standort zugeschnitten ist und festlegt, welche Sortimente im Einzelhandel als zentrenrelevant einzustufen sind und welche nicht
- Grundsätze für die bauleitplanerische Beurteilung von Vorhaben, die in das Handlungsfeld des Zentrenkonzeptes fallen

Um die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und der Stadt-/Ortsteilzentren mit entsprechendem Funktionsmix und städtebaulichen Qualitäten zu sichern, kommen verschiedene Maßnahmen und Instrumente zum Einsatz. Damit die bauleitplanerischen und planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente angewendet werden können, ist es erforderlich die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erfassen und abzugrenzen. Dabei muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können.

Das Regionale Einzelhandelskonzept als Teil des Regionalen FNP weist in Kronberg allein den Bereich der Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich aus (vgl. Abbildung 3), wobei textlich der Ortskern Oberhöchstadt und die Standorte Westbachcenter und Frankfurter Straße als Nahversorgungsangebote erwähnt sind. Diese Unschärfe ist der Maßstäblichkeit des Regionalen Flächennutzungsplanes geschuldet, stellt aber für die Stadtpolitik in Kronberg i.T. keine ausreichende Handlungsleitlinie für den Umgang mit Einzelhandel dar. Daher ist die Ausarbeitung der Zentralen Versorgungsbereiche und die Identifikation weiterer

Einzelhandelsstandorte und deren perspektivische Beschreibung in einem Zentrenkonzept elementare Grundlage für die Steuerungsmöglichkeit der Stadt.

Bei der Abgrenzung der Versorgungsbereiche wurde im Wesentlichen auf die Vorschläge im Gutachten zurückgegriffen. Die Analyse der Einzelhandelsstandorte wurde ergänzt. Neben den allgemeinen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung werden in dem Konzept auch Ziele für die einzelnen Standorte und Ortsteile formuliert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden größtenteils übernommen und ergänzt. Für einzelne Standorte wurden abweichende Entwicklungsziele formuliert.

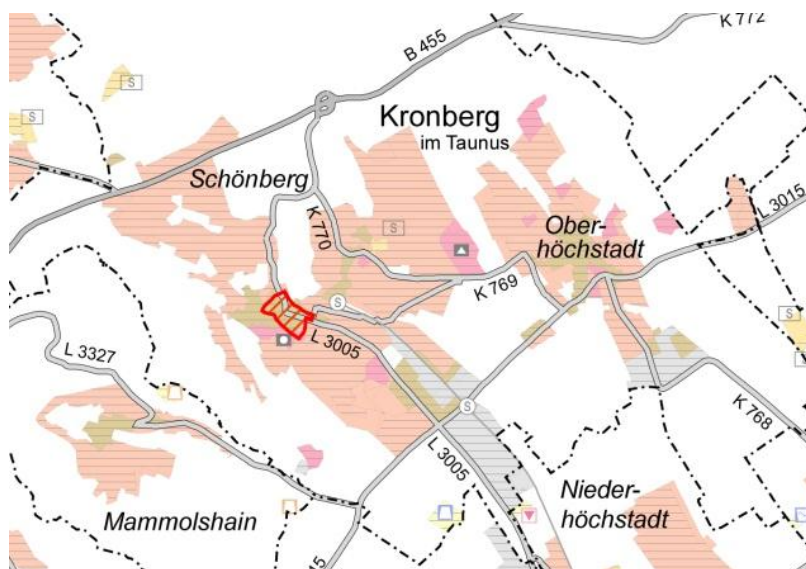


Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Kronberg RegFNP²

1.2 Der Wirtschaftsstandort Kronberg

Das Mittelzentrum Kronberg im Taunus ist im Hochtaunuskreis gelegen und weist annähernd 18.000 Einwohner auf, die sich auf die drei Stadtteile Kronberg (rd. 8.000 Einwohner), Oberhöchstadt (rd. 6.175 Einwohner) und Schönberg (rd. 3.750 Einwohner) verteilen³. Die Bevölkerungsentwicklung tendiert zur Stagnation und weist zwischen 2000 und 2008 einen mäßigen Rückgang auf. Rund 10.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind insbesondere im Dienstleistungssektor tätig, wovon rund 9.000 Einpendler sind. Die Gewerbesteuererinnahmen kommen zu ca. 70% aus dem Dienstleistungssektor, der Gewerbesteuerhebesatz ist 310 v.H.⁴.

Die Stadt ist knapp 20 km vom Oberzentrum Frankfurt am Main entfernt und ist Teil der polyzentrischen Metropolregion Frankfurt Rhein-Main, sowie Mitglied des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Auf Grund der Lage im Taunus ist die Stadt Kronberg im Taunus ein beliebtes Naherholungsziel innerhalb des Großraums Frankfurt.

Eine Anbindung für den Individualverkehr an das Oberzentrum besteht über die Landesstraße L 3005 und die Bundesautobahnen A 5, A 66 und A 648, die Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt beträgt rund 25 Minuten. Über diese Bundesautobahnen ist Kronberg im Taunus zudem an das (über)regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt unterhält ein eigenes Stadtbussystem und ist mit zwei Haltepunkten der S-Bahn (S4) an das Oberzentrum Frankfurt am Main und das weitere Schienennetz des RMV (Rhein-Main-Verkehrsverbund) angebunden.

² Ausschnitt aus: Regionaler Flächennutzungsplan Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel, Blatt 3

³ Angaben Stadt Kronberg im Taunus, Stand 31.12.2008. Nach Statistischem Landesamt Hessen hatte Kronberg im Taunus zu diesem Zeitpunkt 17.461 Einwohner (vgl. Acocella 2010a).

⁴ Stadt Kronberg im Taunus, Stand 2011

1.3 Einzelhandel in Kronberg im Taunus

2009 wurde von der Stadt Kronberg ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben mit dem Ziel die Einzelhandelssituation in Kronberg zu analysieren und Vorschläge für die Entwicklung und die räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten. Das Gutachten wurde vom Büro Acocella&Partner aus Dortmund erarbeitet. Zur Erarbeitung wurde eine Lenkungsgruppe gebildet, die Vertreter der Stadtverwaltung, des Regionalverbandes, der Politik sowie von IHK und BDS zusammenführte. Die Gruppe begleitete von 2009-2010 die Erarbeitung des Gutachtens, das als Bericht im Mai 2010 vorgelegt wurde. Für das Gutachten wurde eine Passantenbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Anhang ausführlich aufgeführt.

Auf Grundlage des Gutachtens wurde das vorliegende Zentrenkonzept erarbeitet, das sowohl gesamtstädtische als auch lokale Maßnahmen und planerische Vorgaben beinhaltet. Dabei wurden die Inhalte des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und die Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans berücksichtigt und konkretisiert. Der Entwurf wurde in den politischen Gremien und in öffentlichen Veranstaltungen diskutiert und im Internet zur Verfügung gestellt. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird das Zentrenkonzept in Verbindung mit dem Einzelhandelsgutachten verbindlich. Die Ergebnisse sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2. Analyse Einzelhandelssituation Kronberg i.T.

Die Stadt Kronberg im Taunus verzeichnet in allen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs per Saldo einen Kaufkraftabfluss; in der Regel beträgt dieser 50% oder mehr. Ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion als Mittelzentrum, die sich auf das eigene Stadtgebiet beschränkt, erfüllt die Kronberg im Taunus somit nicht. Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Umfeld der Stadt Kronberg im Taunus das Oberzentrum Frankfurt am Main sowie zahlreiche Mittelzentren befinden, mit denen die Stadt Kronberg im Taunus im Wettbewerb steht.

In den für die Grundversorgung bedeutsamen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind teilweise eine rechnerische Vollversorgung bzw. in wenigen Fällen ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. In den für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie, sind jedoch Kaufkraftabflüsse in einer Größenordnung von 20% bis 30% festzustellen. Auch hier sind die Nachbarschaft insbesondere zum Oberzentrum Frankfurt am Main sowie der allgemein hohe Verflechtungsgrad (Pendlerbeziehungen) zu berücksichtigen, wenngleich eine annähernd rechnerische Vollversorgung - unter Berücksichtigung räumlich-qualitativer Aspekte - erstrebenswert wäre (vgl. Gutachten S. 27).

Aus den Ergebnissen der Passantenbefragung wird analog zu den Bindungsquoten die relativ geringe Ausstrahlung des Einzelhandelsangebots von Kronberg im Taunus deutlich: Mehr als drei Viertel der Passanten kommen aus Kronberg im Taunus, so dass auch ein sehr hoher Anteil des Umsatzes des Kronberger Einzelhandels insgesamt durch Einwohner aus der Gesamtstadt generiert wird.

Bezüglich der Wettbewerbssituation ist vor allem die räumliche Nähe zum Oberzentrum Frankfurt am Main sowie zu anderen Mittelzentren, insbesondere Bad Homburg und Oberursel, für das Einzelhandelsangebot in Kronberg im Taunus und insbesondere die Innenstadt von Kronberg (mit) prägend: Die wesentlichen Konkurrenzorte werden vor allem für den Einkauf von Innenstadtleitsortimenten aufgesucht. Auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und infrastrukturellen Verflechtung wird diese Wettbewerbssituation jedoch nur in geringem Maße und über einen längeren Zeitraum veränderbar sein (vgl. Gutachten S. 30).

2.1 Räumliche Einzelhandelsstruktur

Im Gutachten werden die zentralen Versorgungsbereiche Kronberg und Oberhöchstadt, sowie die Nahversorgungsstandorte Schönberg, Frankfurter Straße und Westerbachcenter näher untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in der Gesamtstadt Kronberg im Taunus mehr als 80% der Verkaufsfläche bzw. des Umsatzes zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt sind. Annähernd 20% dieser Sortimente entfallen auf nicht funktionsadäquate, städtebaulich nicht integrierte Standorte, wobei es sich um wenige Betriebe handelt, im Wesentlichen um entsprechende Angebote im Westerbachcenter.

Aufgrund der kleinteiligen Strukturen des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg mit seinem individuellen Flair und des insgesamt relativ geringen Einzelhandelsangebotes, besteht bei weiteren Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit zentrenrelevanten Angeboten an nicht integrierten Standorten in hohem Maße die Gefahr negativer Auswirkungen (vgl. Gutachten S. 82). Dies gilt nicht nur für den zentralen Versorgungsbereich Kronberg, sondern auch für die weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche.

2.1.1 Nahversorgung

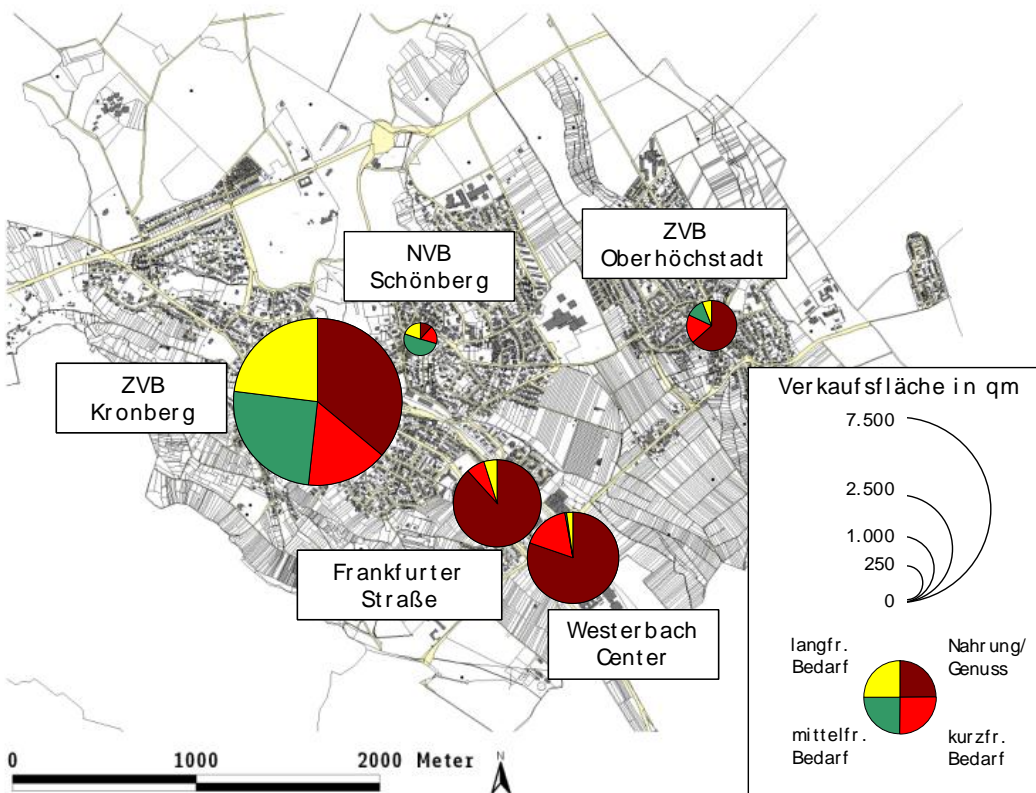


Abbildung 4: Einzelhandelskonzentration im Stadtgebiet von Kronberg im Taunus⁵

Insgesamt sind in Kronberg fünf Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 qm identifiziert worden. Diese befinden sich ausnahmslos in der Kernstadt, welche die höchste Einwohnerzahl (8.000 Einwohner) der drei Stadtteile von Kronberg im Taunus aufweist (vgl. Gutachten S. 83).

Abbildung 5 zeigt die durch die bestehenden Lebensmittelbetriebe fußläufig nahversorgten Bereiche. Nicht fußläufig nahversorgt sind demnach

- der nördliche Wohnsiedlungsbereich der Kernstadt (nördlich der Gartenstraße),

⁵ vgl. Gutachten S. 64

- die Siedlungsrandbereiche des Stadtteils Oberhöchstadt (südlich der Steinstraße sowie nördlich der Straße In den Dellwiesen bzw. des Kreuzungsbereichs Altkönigstraße/ Saalburgstraße)
- sowie nahezu der gesamte Wohnsiedlungsbereich des Stadtteils Schönberg.

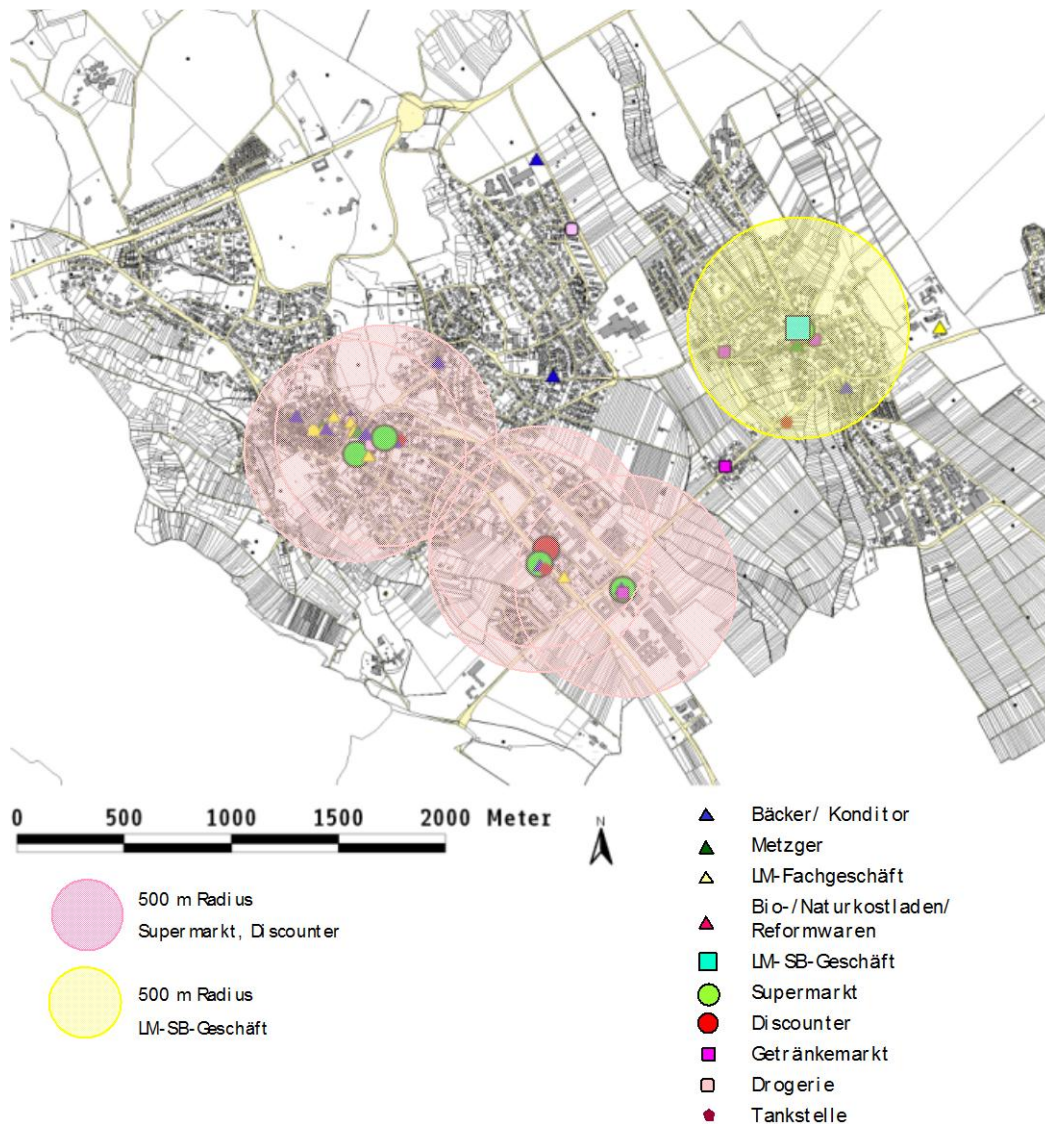


Abbildung 5: Einzugsbereich der Nahversorgungsangebote in Kronberg im Taunus⁶

Insgesamt betrachtet sind somit große Teile der Wohnsiedlungsbereiche von Kronberg im Taunus nicht fußläufig nahversorgt. Neben dem Stadtteil Schönberg handelt es sich jedoch überwiegend um Siedlungsrandbereiche, die sich insbesondere im Ortsteil Kronberg durch eine aufgelockerte Bebauung und große Grundstücke auszeichnen.

2.2 Ergebnisse der Passantenbefragung 2009

Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung wurde eine Passantenbefragung durchgeführt, um weitere wichtige Erkenntnisse zur Stadt Kronberg im Taunus als Einzelhandelsstandort zu erhalten bzw. eigene Eindrücke und empirische Ergebnisse abzusichern bzw. zu hinterfragen. Insgesamt wurden an mehreren Tagen im September 2009 272 Passanten befragt. Wesentliche Aspekte der Befragung waren neben Alters- und Herkunftsstruktur der Befragten insbesondere die Besuchsmotivation und -häufigkeit, die Angabe zu Konkurrenzstandorten sowie zu Stärken und Defiziten der Gesamtstadt Kronberg im Taunus.

⁶ vgl. Gutachten S. 83

Mit 78 % kommt der Großteil der Befragten aus Kronberg. Der Anteil der Besucher aus den Nachbarorten und dem näheren Umland (Hochtaunuskreis, Frankfurt, Main-Taunus-Kreis) war mit 15 % beziehungsweise 6 % deutlich geringer. Die meisten Befragten sind zum Einkaufen in das Stadtzentrum gekommen (57%), 21 % gaben an, dass sie im Zentrum wohnen, während knapp 10 % zum Bummeln in die Kronberger Innenstadt kamen bzw. als Auswärtige die historische Altstadt besichtigen wollten. Insgesamt 15% kamen wegen Ärzten oder Dienstleistern.

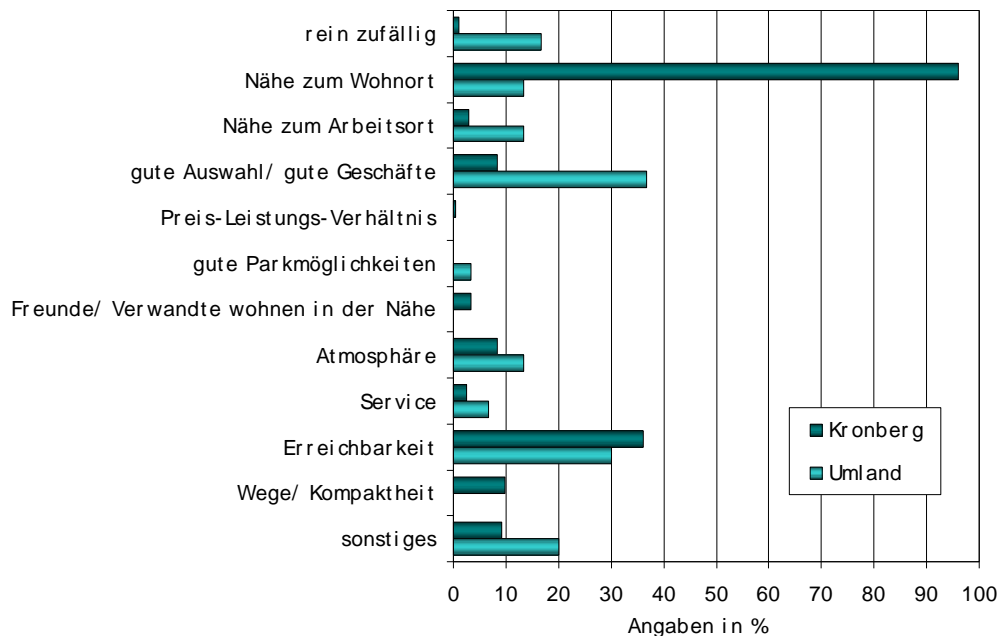


Abbildung 6: Gründe für den Einkauf in Kronberg im Taunus⁷

Der überwiegende Anteil der aus Kronberg im Taunus kommenden Passanten haben die Innenstadt zu Fuß aufgesucht (rd. 64%) und nur rund 22% der Antwortenden aus der Gesamtstadt Kronberg im Taunus kamen mit dem PKW in die Innenstadt. Dieses Ergebnis weist auf die hohe (Nah-)Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs von Kronberg für die Bevölkerung insbesondere der Kernstadt hin, die sich auch im Angebot, das deutlich überwiegend dem kurzfristigen Bedarfsbereich angehört, widerspiegelt. Besucher der Innenstadt, die aus dem Umland oder aus weiter entfernten Orten kommen, haben diese hingegen - erwartungsgemäß - vorwiegend mit dem PKW aufgesucht. Öffentliche Verkehrsmittel und insbesondere die Anreise mit dem Fahrrad bzw. Motorrad spielen in Kronberg im Taunus bei allen abgebildeten Besuchergruppen eine untergeordnete Rolle. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kamen 10% der Passanten aus der Stadt Kronberg im Taunus bzw. aus dem Umland in die Innenstadt.

Die Parkplatzsituation wird mehrheitlich positiv bewertet. 33 % vergaben die Noten „gut“ und 11 % die Note „sehr gut“. Allerdings wurde das Angebot von 23 % der Befragten mit mangelhaft bewertet. Das verbleibende Viertel hält das Angebot für ausreichend. Die Befragten, von denen 80 % mindestens einmal pro Woche zum Einkaufen in die Kronberger Innenstadt kommen gehen vor allem aufgrund der Wohnortnähe (82 %) und der guten Erreichbarkeit (33 %) in der Kronberger Innenstadt einkaufen. Für jeweils 10 % ist die Auswahl der Geschäfte, die Atmosphäre und das Stadtbild und der kompakte Kern mit kurzen Wegen ein wichtiger Grund weshalb sie in Kronberg einkaufen. Ein kleiner Anteil von 5 % war an den Tagen rein zufällig am Ort und bisher nie in Kronberg einkaufen.

Dieser hohe Stammkundenanteil, der durch die Besucher aus der Stadt Kronberg im Taunus selbst zustande kommt (Stammkundenanteil etwa 97%) stellt eine gute Basis

⁷ vgl. Ergebnisse Passantenbefragung Gutachten S. 73

für eine positive Einzelhandelsentwicklung dar, da es erfahrungsgemäß wesentlich aufwändiger ist, neue Kunden zu gewinnen als Stammkunden zu halten. Bei den Besuchern aus dem Umland ist ein deutlich geringerer Anteil an Stammkunden zu verzeichnen, jedoch ist auch nahezu jeder Zweite dieser Gruppe (ca. 44%) als ein solcher zu werten. Bei den sonstigen Befragten, die zu einem hohen Anteil zu einem Verwandten-/ Freundesbesuch nach Kronberg im Taunus kamen, ist erwartungsgemäß nur ein sehr geringer Stammkundenanteil festzustellen.

Viele der Befragten kaufen auch regelmäßig außerhalb von Kronberg ein. Knapp die Hälfte der Befragten geht dazu regelmäßig nach Frankfurt, 37 % in Einkaufszentren (vor allem das Main-Taunus-Center) und jeweils 17 % nach Oberursel oder nach Bad Homburg. Die meisten (70 %) gaben als Grund die Auswahl und das Angebot an den anderen Standorten an - vor allem im Sortimentsbereich Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Entsprechend entfiel auf die Frage nach fehlenden Sortimenten in Kronberg gut ein Drittel der Angaben auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör, gut ein weiteres Sechstel auf das ebenfalls üblicherweise innerstädtische Leitsortiment Schuhe, Lederwaren.

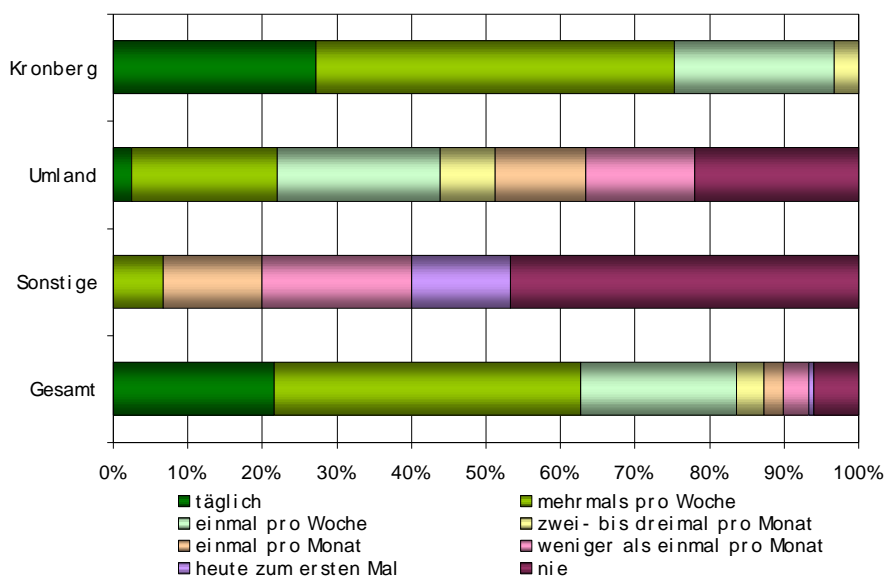


Abbildung 7: Häufigkeit des Einkaufes in Kronberg im Taunus⁸

Im Gegensatz dazu wird interessanterweise Bekleidung und Zubehör von einer vergleichsweise hohen Anzahl von Befragten aus dem Umland als Grund für den Einkauf in Kronberg genannt. Entsprechend wird die Stadt von Passanten aus dem Umland aufgesucht, die das exklusive Angebot der Bekleidungsgeschäfte schätzen, welches für die Vielzahl der Passanten aus der Stadt Kronberg im Taunus jedoch weniger von Interesse ist. Von den Befragten aus dem Umland wurde dementsprechend auch der Aspekt "gute Auswahl/ gute Geschäfte" an erster Stelle genannt, der bei den Befragten aus der Stadt Kronberg im Taunus von nachrangiger Bedeutung ist. Neben dem jährlich stattfindenden Herbstmarkt der von 60 % der Befragten besucht wird, finden vor allem die verkaufsoffenen Sonntage großen Zuspruch. Die regelmäßig stattfindenden Märkte und kulturelle Veranstaltungen werden von jeweils 15 % besucht. Von den Besuchern dieser Veranstaltungen ließen sich allerdings nur 25 % inspirieren anschließend häufiger in Kronberg einkaufen zu gehen.

Auf die Frage nach den Stärken und Schwächen der Stadt Kronberg wird die Atmosphäre der Stadt mehrheitlich positiv beurteilt. Zu dem positiven Bild trägt vor allem der Flair und das Stadtbild bei. Nur ein Drittel der Befragten hat Angaben zum Kultur- und Freizeitangebot und zum Einzelhandel gemacht. Während das kulturelle Angebot und das Freizeitangebot mehrheitlich positiv bewertet wurden, wird der

⁸ vgl. Ergebnisse Passantenbefragung Gutachten S. 75

Einzelhandel tendenziell negativ beurteilt. Kritisiert wurden vor allem Mängel beim Angebot. Die Beurteilung der Infrastruktur lässt keine negativen oder positiven Tendenzen erkennen. Über 50 % der Befragten sehen insgesamt keine Defizite.

2.3 Verkaufsflächenprognose

Die Basis der Verkaufsflächenprognose bilden die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale wurden zudem die allgemeinen, branchen-bezogenen Trends im Einzelhandel berücksichtigt. Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten wurden allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen beachtet (vgl. Gutachten S. 92).

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2015	17.275	17.425
Einwohner 2020	17.150	17.350
Kaufkraftzuwachs 2009 - 2011 (p.a.)	-0,5%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2020 (p.a.)	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2009 - 2020 insgesamt	3,5%	10,5%
Kaufkraft/ Einw. (Kronberg im Taunus) 2009	7.099 €	
Kaufkraft/ Einw. (Kronberg im Taunus) 2015	7.170 €	7.461 €
Kaufkraft/ Einw. (Kronberg im Taunus) 2020	7.351 €	7.842 €
Kaufkraftpotenzial Kronberg im Taunus 2009 in Mio. €	124,0	
Kaufkraftpotenzial Kronberg im Taunus 2015 in Mio. €	123,9	130,0
Änderung gegenüber 2009	-0,1%	4,9%
Kaufkraftpotenzial Kronberg im Taunus 2020 in Mio. €	126	136
Änderung gegenüber 2009	2%	10%

Tabelle 1: Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick⁹

Das Kaufkraftpotenzial liegt in Kronberg im Taunus nach den o.g. Prognoseannahmen im Jahr 2015 zwischen 123,9 Mio. € und 130,0 Mio. € und im Jahr 2020 zwischen 126 Mio. € und 136 Mio. €.¹⁰

Bei tendenziell günstigen Prognoseannahmen identifiziert das Gutachten ein - bezogen auf die derzeitige Verkaufsfläche - vergleichsweise großes Verkaufsflächenpotenzial von rund **7.500 qm**. Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, die den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs entsprechen, entsteht bis zum Jahr 2020 ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential von bis zu rund 2.800 qm. Rund 2.200 qm entfallen dabei auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich jedoch, dass

- sortimentsbezogen die Spielräume begrenzt sind oder durch Erweiterungen oder durch die Ansiedlung eines oder zweier branchenbezogenen eher kleiner Betriebe abgedeckt werden können,
- unter Berücksichtigung von Anstrengungen der Angebotsentwicklung in den Nachbarstädten sich das Verkaufsflächenpotenzial in etwa halbiert. Auf Grund des zumindest sortimentsbezogenen eher geringen Verkaufsflächenpotenzials sind bei Neuansiedlungen und Erweiterungen daher in einem hohen Maße die potenziellen Auswirkungen.

⁹ Statistisches Landesamt Hessen; BBE Köln; eigene Berechnungen (Acocella 2010a)

¹⁰ Annahmen vgl. Gutachten. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt.

Bei der Realisierung des Verkaufsflächenpotenzials sollte daher beachtet werden, dass

- Ansiedlungen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche möglich sind,
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis 2020 ermittelten Verkaufsflächenpotenzials vermieden werden sollte, da das für das Jahr 2020 festgestellte Potenzial über den gesamten Prognosezeitraum hinweg entsteht.

Wie im Gutachten explizit hervorgehoben wurde, dienen die Prognosewerte als Orientierung. Sie stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar (vgl. Gutachten S. 107).

2.4 Stärken-Schwächen-Analyse Einzelhandelsstandort

Für die Weiterentwicklung des Einzelhandels Kronberg, ist es wichtig, sich die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes bewusst zu machen. Dabei unterscheidet sich Kronberg deutlich von benachbarten Städten mit ähnlicher Größe. Verglichen mit benachbarten Mittelzentren zeichnet sich Kronberg durch die historische Altstadt und das individuelle Kronberger Flair aus. Dieses Alleinstellungsmerkmal soll gewahrt und als Standortfaktor hervorgehoben und genutzt werden.

In Kronberg konnte in den vergangenen Jahren kein Trend zur Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe von der Innenstadt an die Stadtränder oder auf die „Grüne Wiese“ ausgemacht werden. Die neu entstandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe haben sich nahezu ausschließlich in integrierten Lagen angesiedelt. Eine Ausnahme stellt lediglich der Standort Westerbachcenter dar, der im Gutachten als nicht-integriert identifiziert wird. Durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof und zu verschiedenen Dienstleistungsbetrieben ist der Standort jedoch nicht ausschließlich auf Autokunden ausgerichtet, zudem befinden sich zahlreiche Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe.

Auch wenn die Ansiedlungspolitik in den letzten Jahrzehnten als behutsam bezeichnet werden kann, haben die innenstädtischen Ladenbetreiber mit einem Kaufkraftabfluss ins Umland von 50 % im mittel- und langfristigen Bedarf zu kämpfen. Um den beachtlichen Kaufkraftabfluss zu reduzieren, sollen verstärkt Maßnahmen ergriffen werden. Aufgrund der benachbarten Mittelzentren, dem nahegelegenen Main-Taunus-Zentrum und der Nähe zum Oberzentrum Frankfurt wird es jedoch auch künftig nicht möglich sein, die gesamte Kaufkraft vor Ort zu binden.

Während die Nachfrage nach Waren des kurzfristigen Bedarfs vor Ort gedeckt wird, sind dennoch große Bereiche des Stadtgebiets (besonders im Ortsteil Schöneberg) nicht fußläufig nahversorgt.

Durch die begrenzte Nachfrage der vergangenen Jahre und durch die restriktive Angebotspolitik und Flächenbereitstellung, steht in Kronberg noch ein Verkaufsflächenpotential von ca. 7.500 m² zur Verfügung. Entwicklungsoptionen sind durch Flächenpotentiale an den Einzelhandelsstandorten gegeben. Die Freiflächen und untergenutzten Flächen, die sich für die Ansiedlung neuer Unternehmen eignen, werden im folgenden Kapitel aufgezeigt.

3. Kronberger Einzelhandelsstandorte

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorten aufgezeigt. Näher betrachtet werden die Kronberger Innenstadt und die Zentren von Oberhöchstadt und Schöneberg, sowie die Einzelhandelsagglomerationen Frankfurter Straße und Westerbachcenter.

Bei den Standorten Innenstadt und Oberhöchstadt handelt es sich um Zentrale Versorgungsbereiche. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche - ein

wesentlicher Bestandteil eines Einzelhandelskonzepts – werden entsprechend den Vorschlägen des Einzelhandelsgutachten vorgenommen und im Folgenden beschrieben (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 10). Die Bestimmung erfolgt anhand funktionaler und städtebaulicher Kriterien (dazu Gutachten S. 31 ff.). Voraussetzung ist die integrierte Lage eines zentralen Versorgungsbereichs und eine Konzentration an Versorgungsangeboten mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängende Wohnbebauung oder Gewerbe/ Industrie auftreten. Zu den städtebaulichen Kriterien zählen: verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen), natürliche Barrieren (z.B. Topographie), bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude) und städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

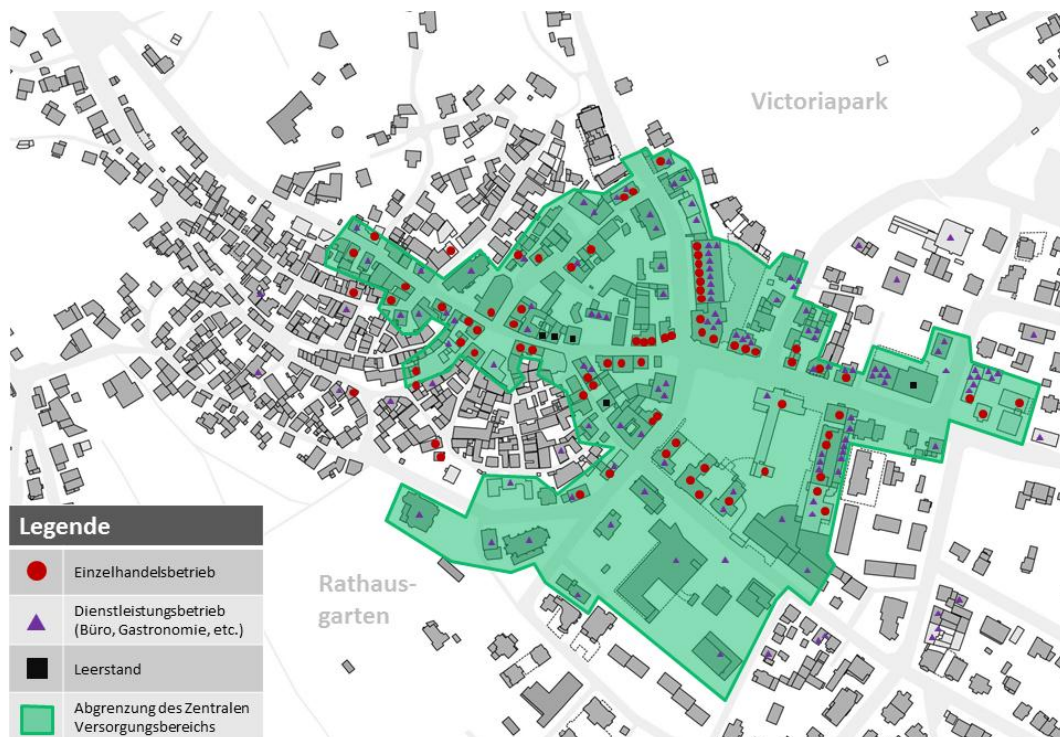


Abbildung 8: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg¹¹

3.1 Kronberg Innenstadt

Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse werden im Anschluss Vorschläge erarbeitet, wie die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Standorte qualitativ aufgewertet werden können. Die Klassifikation von Versorgungszentren und die Abgrenzungen der Zentralen Bereiche erfolgt unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung bzw. der Konzentrationen des Einzelhandels im Stadtgebiet. Die Abgrenzungen wurden in Kapitel A.2.1 (vgl. Gutachten S.34ff) hergeleitet. Bei den Zentralen Versorgungsbereichen Kronberg und Oberhöchststadt handelt es sich im Gegensatz zum Zentralen Bereich Schönberg um Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB. Die Innenstadt zeichnet sich durch ein kompaktes Zentrum aus. Sie lässt sich in **zwei charakteristische Zonen** unterteilen: die historische Altstadt mit ca. 30 Läden im Bereich der Friedrich-Ebert- und Tanzhausstraße und der Bereich Berliner Platz/ Frankfurter Straße/ Hainstraße mit ca. 40 Einzelhandelsbetrieben und verschiedenen städtischen Infrastruktureinrichtungen. (Rathaus, Stadthalle, Feuerwehr, Schulen und Kindergarten). Die Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereichs** Kronberg mit der historischen Altstadt und dem

¹¹ Methodik der Abgrenzung anhand Bestandsdichte und städtebaulicher Situation, Stand 2008 vgl. Gutachten S. 38

Bereich um den Berliner Platz ergibt sich aus der derzeitigen Bestandssituation und -dichte in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen sowie aus der städtebaulich-funktionalen Situation (vgl. Gutachten S. 38 und Abbildung 8).

Der festgelegte Bereich entspricht dabei dem gutachterlichen Vorschlag und umfasst einen großen Teil der Innenstadt und nahezu alle Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt. Der südliche Bereich der historischen Altstadt (Pferdstraße/ Steinstraße), in dem sich ebenfalls ein paar Betriebe und Gaststätten befinden, wurde aufgrund des geringen Besatzes nicht in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Eine Erweiterung der Einkaufszone und eine verstärkte Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben bieten sich in diesem Bereich aufgrund der kleinparzellierten Bebauung nicht an. Läden sind dort aber weiterhin zulässig.

3.1.1 Stärken und Schwächen

Abbildung 9 verdeutlicht die Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse der Kronberger Innenstadt: Insgesamt ist ein guter Branchenmix vorhanden. Der Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften ist vergleichsweise hoch. Während sich in der Altstadt ausschließlich Geschäfte mit geringer Verkaufsfläche und begrenztem Sortiment befinden, ist das Angebot am Berliner Platz und in der Nachbarschaft divers. Die Verkaufsflächen variieren deutlich. Neben vielen kleinen Läden gibt es einen großflächigen Verbrauchermarkt mit ca. 1200 qm und ein Ladenlokal mit ca. 400 qm Verkaufsfläche. Sieht man von den zahlreichen öffentlichen Einrichtungen entlang der Hain-, Katharinen- und Wilhelm-Bonn-Straße ab, ist der Verbrauchermarkt gegenwärtig der einzige Magnetbetrieb und Frequenzbringer in der Innenstadt.

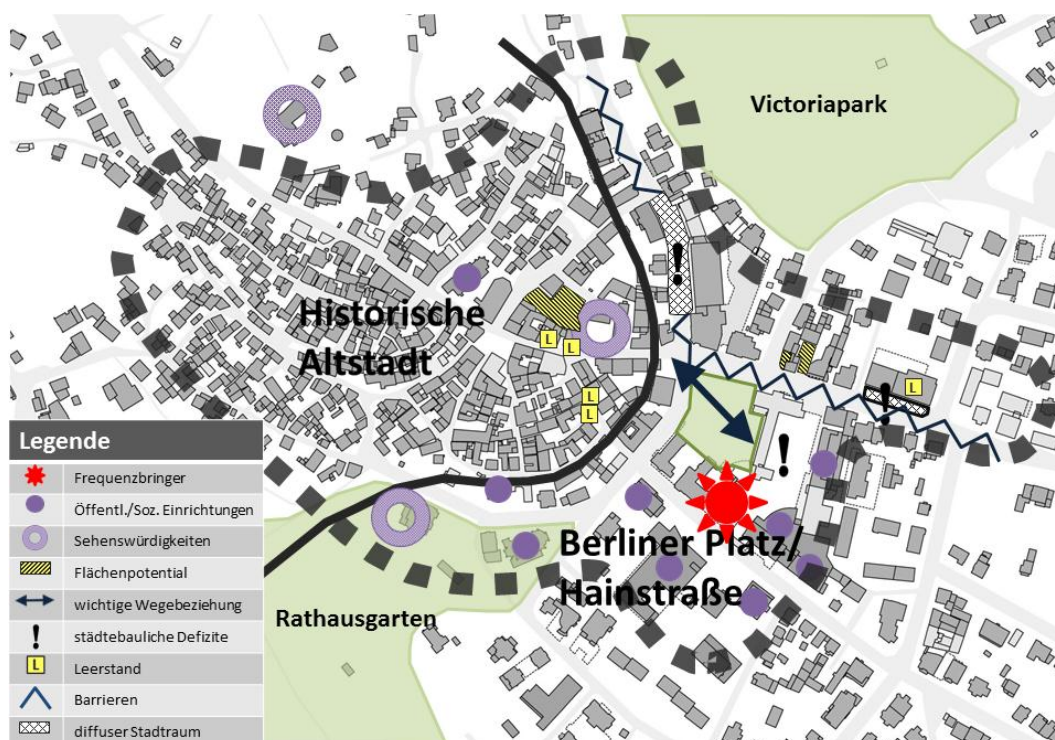


Abbildung 9: Stärken-Schwächen-Analyse Kronberg Innenstadt

Im Einzelhandelsgutachten wurde nachgewiesen, dass neben der geringen Bindungskraft der Gesamtstadt Kronberg von 59%, vor allem der Einzelhandel der Kronberger Innenstadt über eine geringe Bindungskraft verfügt. Die **"unechte Bindungsquote"** des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg beträgt insgesamt lediglich 27%, d.h. nur etwas mehr als ein Viertel der in Kronberg im Taunus vorhandenen Kaufkraft wird alleine durch das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich gebunden. Während die Kernstadt durch ein großes Angebot in

den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/ Parfümerie und Apotheke insbesondere Grund- bzw. Nahversorgungsfunktion wahrnimmt, nehmen die für die zentralen Bereiche der Mittelzentren charakteristischen zentrenrelevanten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs nur eine nachgeordnete Rolle ein.

Während die kleinteiligen Strukturen in der Altstadt wesentlich zu dem attraktiven Kronberg Stadtbild beitragen, stellt sich diese Kleinteiligkeit für Ladeninhaber und Einzelhändler zunehmend als Problem dar. Verkaufsflächen mit (deutlich) unter 100 qm, wie sie in der Kronberger Altstadt i.d.R. vorzufinden sind, sind für viele Branchen und insbesondere für Filialbetriebe wirtschaftlich nicht rentabel bzw. zumindest unattraktiv. Die Erweiterungsmöglichkeiten in der Innenstadt sind begrenzt.

Im Zentralen Versorgungsbereich sind immer wieder **temporäre Leerstände** zu verzeichnen. Negative Außenwirkungen auf das Umfeld und den Einzelhandelsstandort Kronberg sind vor allem dann zu erwarten, wenn diese Leerstände an einer Stelle gehäuft (Friedrich-Ebert-Straße) bzw. längerfristig an exponierten Lagen auftreten.

Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg ist vom äußeren Erscheinungsbild der Gebäude und von der Warenpräsentation der Betriebe abhängig. Während die Gestaltung der Gebäude und die Präsentation der Waren in Schaufenstern nur vereinzelt Anlass zu Kritik geben, ist die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums an mehreren Stellen verbesserungswürdig. Die größte Schwachstelle weist gegenwärtig die stark befahrene Hainstraße auf.

3.2 Oberhöchststadt

In **Oberhöchststadt** sind vorwiegend im Bereich Limburger Straße, Sodener Straße, Oberurseler Straße Einzelhandelsbetriebe mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, vor allem Nahrungs-/ Genussmittel, angesiedelt. Von besonderer Bedeutung sind diesbezüglich ein Lebensmittel-SB-Geschäft sowie je ein Bäcker und Metzger. Ergänzt wird deren nahversorgungsrelevantes Angebot durch einige Lebensmittelfachgeschäfte, einen Getränkemarkt, ein Drogeriegeschäft, eine Apotheke sowie eine Poststelle mit Zeitschriften und Schreibwarenbedarf. Einige wenige Betriebe mit Angebotsschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich runden das Einzelhandelsangebot ab. Weiterhin wird das Angebot durch Dienstleistungsbetriebe wie eine Postfiliale, Geldinstitute, medizinische Einrichtungen, Gastronomiebetriebe und einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Schneiderei, Friseur, etc. ergänzt. (vgl. Gutachten S. 54/55). Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Abbildung 10 orientiert sich am Bestand. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister befinden sich unmittelbar nebeneinander. Die Konzentration bildet den zentralen Versorgungsbereich.

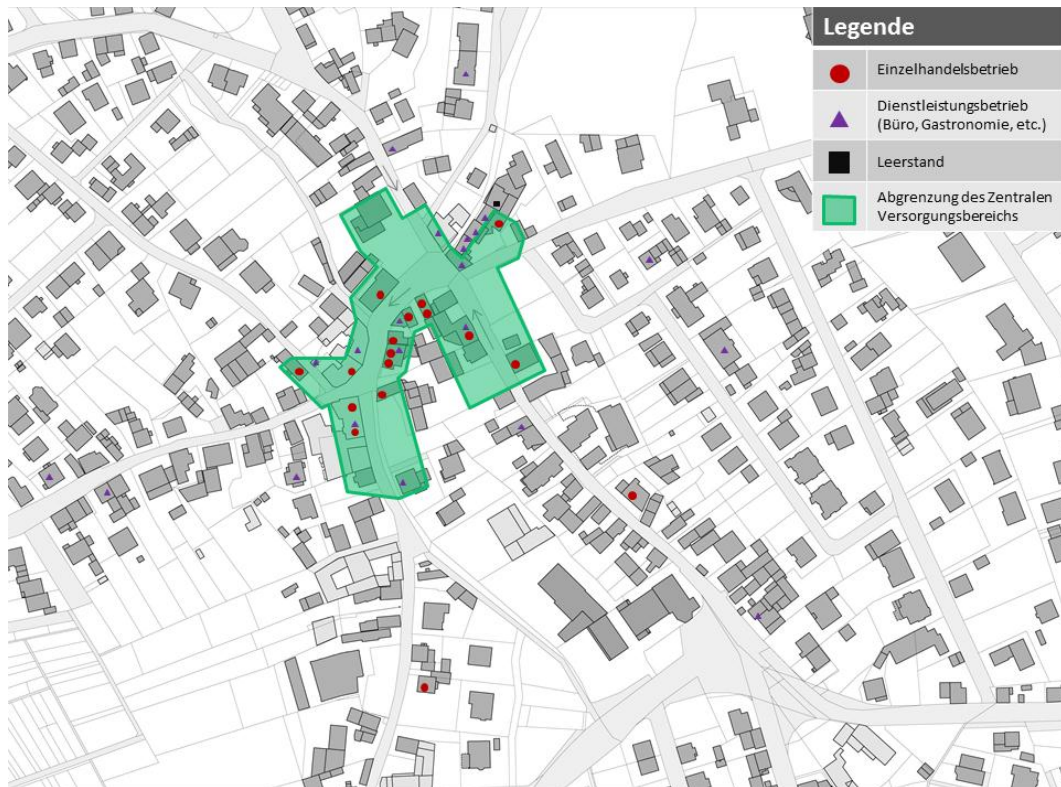


Abbildung 10: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Oberhöchstadt¹²

3.2.1 Stärken und Schwächen

Das Zentrum von Oberhöchstadt zeichnet sich durch einen intakten Ortskern aus, der sich in zentraler Lage befindet und von vielen Oberhöchstädtern gut zu Fuß zu erreichen ist. Die Nahversorgung des Ortsteils wird in erster Linie durch den Lebensmittelmarkt gewährleistet. Daneben übernimmt die Metzgerei die Funktion eines Frequenzbringers, wie Abbildung 11 verdeutlicht. Die abgesenkten Fußwege im zentralen Versorgungsbereich, die sich auf gleicher Höhe des Fahrbahnniveaus befinden, ermöglichen einen barrierefreien Einkauf und markieren durch die attraktive Pflasterung gleichzeitig den Einkaufsbereich – außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Oberhöchstadt ist Asphalt als Straßenbelag gewählt worden. Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich der Mischverkehrsflächen mehrere Parkplätze vorhanden, ebenso ein öffentlicher Parkplatz. Viele Kunden kommen mit dem Auto. Berücksichtigt man die Sammelstellplätze in der Limburger Straße und Sodener Straße, die sich im Privatbesitz der dort ansässigen Fleischerei befinden und den Kunden der Fleischerei vorbehalten sind, ist das Parkplatzangebot ausreichend.

Neben dem Pflasterbelag wird durch die beiden Pfeiler an der Oberurseler Straße der Übergang zum zentralen Versorgungsbereich hervorgehoben. Die Eingangssituation an der Altkönigstraße wird durch den Neubau am Dalles akzentuiert. Im Gegensatz dazu wirkt der Übergang an der Sodener Straße diffus. Die Straße wird durch die Bebauung nicht gefasst. Die Bauflucht wird durch die gegenwärtig als Parkplatz genutzten Freiflächen und die Einfamilienhäuser mit Grenzabständen unterbrochen. Dieser negative Eindruck wird durch den Zustand und die nicht mehr zeitgemäße Architektur einiger sanierungsbedürftiger Gebäude verstärkt.

Die untergenutzten Flächen bieten allerdings Potential für eine Bebauung im zentralen Ortskern. An der Stelle können neue Betriebe angesiedelt werden, die mittelfristig zur Entwicklung bzw. zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereichs Oberhöchstadt erforderlich werden. Die kleinteilige Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs Oberhöchstadt, kann sich künftig als problematisch erweisen:

¹² Vorschlag vgl. Gutachten S. 56

Einzelhandelsbetriebe mit kleinen Verkaufsflächen - gemessen an den jeweiligen "üblichen" Verkaufsflächen einer Branche - sind i.d.R. überdurchschnittlich häufig in ihrer wirtschaftlichen Rentabilität gefährdet. Zudem gestalten sich Nachfolgelösungen häufig schwierig.

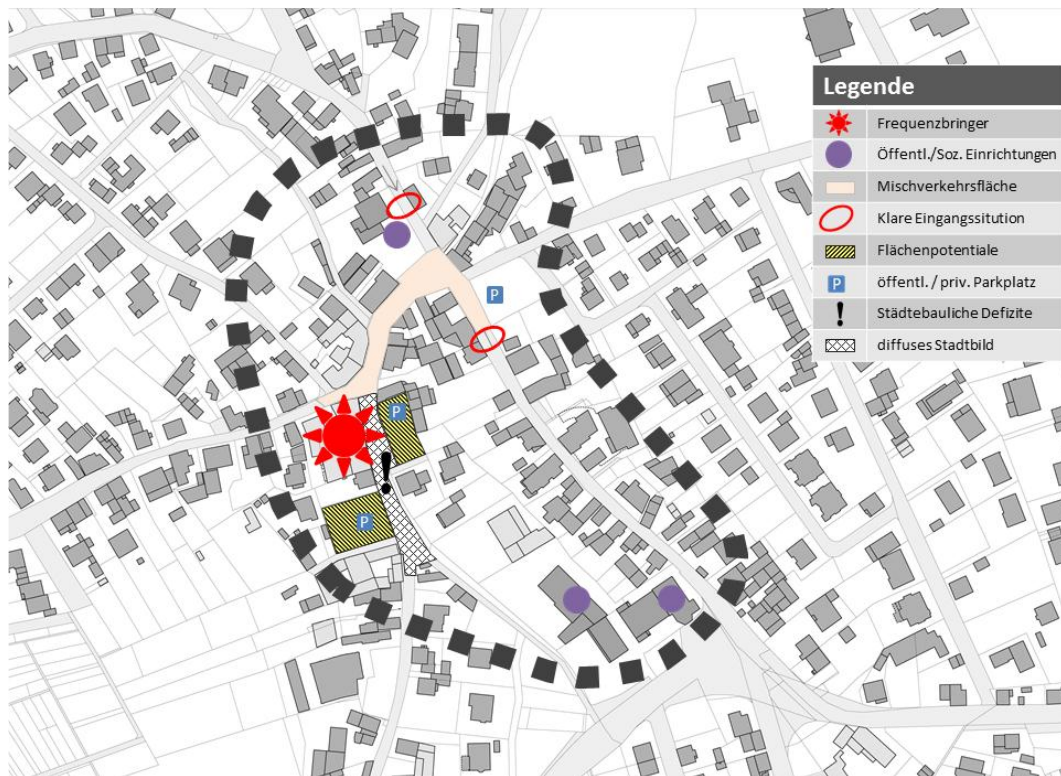


Abbildung 11: Stärken-Schwächen-Analyse Ortskern Oberhöchstadt

Eine deutliche Schwachstelle stellt die mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum dar. Die Neugestaltung des zentrale Platzes und der Neubau des Hauses am Dalles werden zu einer Belebung des Vorplatzes beitragen.

3.3 Schönberg

In **Schönberg** ist nur eine geringe Anzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorhanden. Im Kernbereich Schillerstraße und Friedrichstraße befinden sich eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Buchhandlung, ein Elektrofachgeschäft und ein Bekleidungsgeschäft. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen wie die Viktoriaschule und das Religionspädagogische Studienzentrum sowie die Kindertagesstätte und die Kirche ergänzen das Einzelhandelsangebot im Kern des Stadtteils.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist jedoch zu gering, um Schönberg als als Zentralen Versorgungsbereich gem. § 34 Abs. 3 BauGB auszuweisen. Dennoch ist der Bereich Schillerstraße/ Friedrichstraße und Ernst-Schneider-Platz städtebaulich und aus nahversorgungsrelevanten Gründen erhaltenswert und möglichst für die Nahversorgungsfunktion auszubauen (vgl. Gutachten S. 60). Im Gutachten wurde daher ebenfalls eine Abgrenzung des zentralen Bereichs von Schönberg vorgenommen (siehe Karte 7, Gutachten Seite 61). Die Abgrenzung hat im Vergleich zu den zentralen Versorgungsbereichen lediglich informellen Charakter. Allerdings soll der Einzelhandel ebenfalls vorzugsweise hier angesiedelt werden.

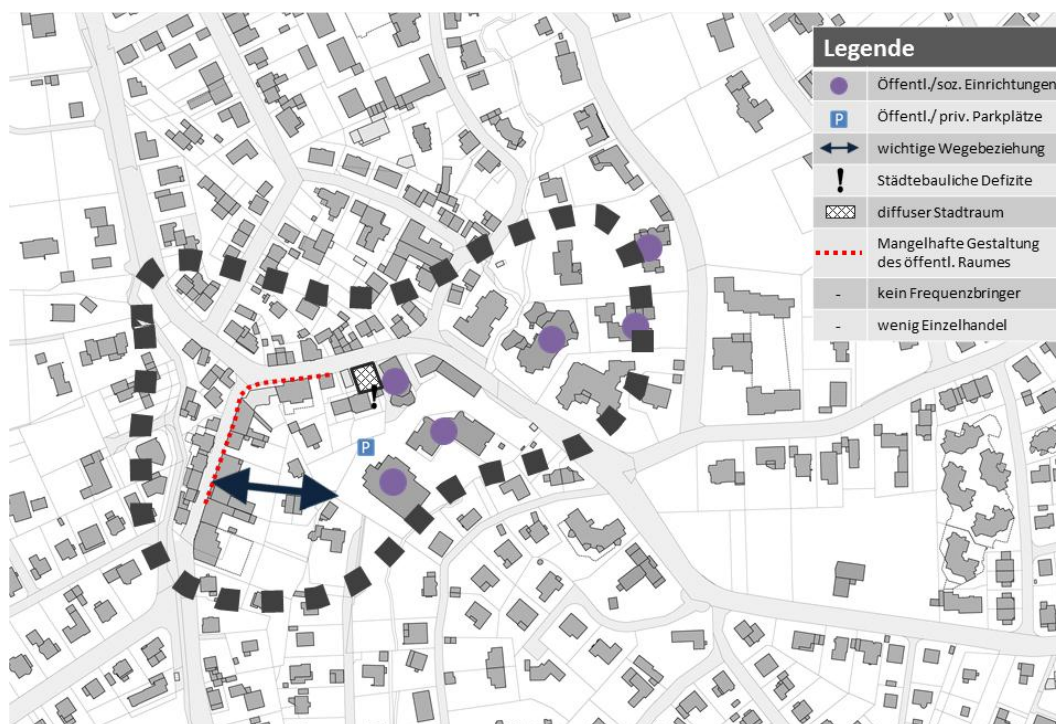


Abbildung 12: Stärken-Schwächen-Analyse Ortskern Schönberg

Das geringe Lebensmittelangebot und das Fehlen eines Frequenzbringers sind die größten Schwächen des Schönberger Ortskerns. Dieses Defizit kann weder durch die zentrale Lage und die verschiedenen öffentlichen Einrichtungen, noch durch einen Wochenmarkt kompensiert werden. Positiv hervorzuheben ist, dass durch den etablierten Wochenmarkt Frequenz und sozialer Austausch gefördert werden. Aufgrund fehlender Entwicklungsflächen sind die Möglichkeiten, den geringen Besatz mit Einzelhandelsbetrieben zu ergänzen, begrenzt. Die Konzentration der Geschäfte an der Friedrichstraße ist für den Handel von Vorteil. Allerdings laden weder die Friedrich- noch die Schillerstraße zum Aufenthalt ein, wie in Abbildung 12 verdeutlicht. Die Fußwege sind sehr schmal, das Parkplatzangebot im Straßenraum ist begrenzt. Die Freiflächen und Stellplätze zwischen Albanuskirche, Grundschule und Taunushalle werden außer an Markttagen nicht entsprechend angenommen, da sie aus Kundensicht bereits zu weit entfernt sind und von der Straße aus nicht wahrgenommen werden.

3.4 Frankfurter Straße

In der Stadt Kronberg im Taunus gibt es neben den zentralen Versorgungsbereichen und den drei historischen Ortskernen noch zwei weitere bedeutsame Einzelhandelsstandorte im Süden der Kernstadt. Sie befinden sich in räumlicher Nähe zueinander im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/ Neubronnerstraße bzw. im Bereich Am Schanzenfeld/ Frankfurter Straße, dem sogenannten Westerbachcenter.

Der Standort Frankfurter Straße, an dem ein Supermarkt, ein Discounter, ein Tankstellenshop und ein Bäcker angesiedelt sind, weist eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.800 qm auf. Dabei entfallen rd. 1.600 qm auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 125 qm auf den sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich. An einem integrierten Standort gelegen, gewährleisten die o.g. Betriebe eine fußläufige Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete. Insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel stellt der Standort auf Grund seiner großen Verkaufsfläche (Verbrauchermarkt mit ca. 800 qm VKF und Discounter mit ca. 600 qm VKF) zu den entsprechenden Angeboten im zentralen Versorgungsbereich Kronberg eine Konkurrenz dar. Zusammen mit dem Standort Westerbachcenter ist die Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarfsbereich in der Summe etwas größer als die des zentralen

Versorgungsbereichs Kronberg, wobei das Angebot im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel sogar um rd. 30% über dem des zentralen Versorgungsbereichs liegt.

Trotz der zentralen Lage und der guten fußläufigen Erreichbarkeit wurde der Standort für Autokunden konzipiert. Die vorgelagerten Parkplätze und die einfache Bauweise und Fassadengestaltung ohne architektonischen Anspruch trägt zu einem negativen Gesamterscheinungsbild bei. Da die beiden Hauptbetriebe durch die Hauptverkehrsstraße getrennt sind, wird die Einzelhandelsagglomeration weder als ein Standort wahrgenommen, noch werden Infrastruktureinrichtungen gemeinsam genutzt – die Barrierewirkung ist in Abbildung 13 verdeutlicht.

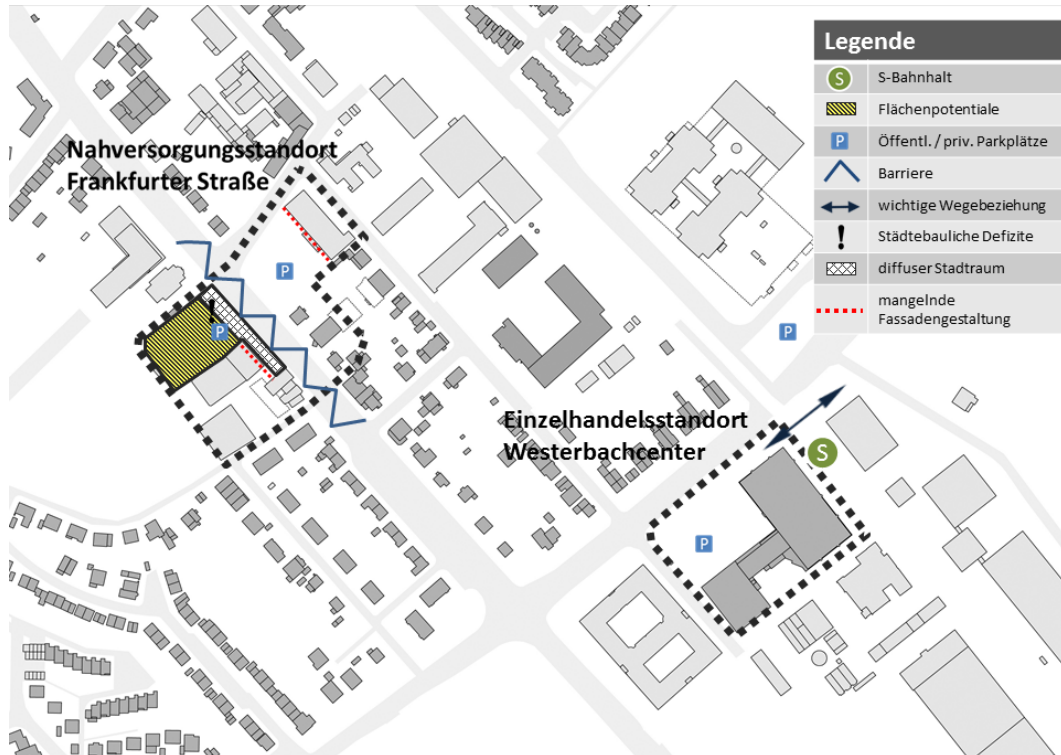


Abbildung 13: Stärken-Schwächen-Analyse Kronberg-Süd

Da sich die Betriebe im Einzugsbereich des geplanten Baugebiets „Grüner Weg“ befinden, wird der Standort für die Nahversorgung an Bedeutung gewinnen. Erweiterungsmöglichkeiten sind vorhanden. Neben einigen untergenutzten Grundstücken westlich der Frankfurter Straße, besteht auch generell die Möglichkeit den Standort auf Teile der Freiflächen im Westen auszuweiten. Eine Weiterentwicklung muss dabei mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept in Abstimmung geschehen und sollte eine gestalterische Qualifizierung zum Ziel haben.

3.5 Westerbachcenter

Im Gegensatz zum Standort Frankfurter Straße, dessen Betriebe eine fußläufige Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete ermöglichen, ist der Standort Westerbachcenter auf Grund seiner Umgebungsnutzungen in der Summe als städtebaulich nicht integriert zu werten. An diesem Standort sind – laut Gutachten nicht funktionsadäquat – ein Supermarkt, ein Getränkemarkt, ein Bäcker, eine Apotheke und ein Zoofachgeschäft angesiedelt. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.950 qm werden vorwiegend Nahrungs- und Genussmittel (rd. 1.575 qm) angeboten. Im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich beträgt die Verkaufsfläche weitere rd. 325 qm. Auf Grund seiner Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel steht dieser Standort jedoch – wie auch der Standort Frankfurter Straße – in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg (vgl. Gutachten S. 64/65). Da in den zentralen Versorgungsbereichen diese

Flächen nicht zu realisieren sind, sind die Ansiedlung im Stadtgebiet und mit regionaler ÖPNV-Anbindung und die hohe Arbeitsplatzzentralität dennoch positiv zu werten.

Die Nahversorgungsfunktion ist auf Grund der kaum vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld des Standortes sehr gering. Allerdings grenzt das Center unmittelbar an den S-Bahnhof Kronberg-Süd und steht somit nicht ausschließlich Autokunden zur Verfügung. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen derzeit nicht und sollten auch künftig nicht vorgesehen werden. Die Freiflächen im näheren Umfeld sind dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Auch hier sollte eine gestalterische Qualifizierung erfolgen und die Anbindung für Fuß- und Radverkehr verbessert werden.

3.6 Sonstige

Wie in Abbildung 4 verdeutlicht, sind weite Teile des Schönberger Gebietes nicht fußläufig nahversorgt. Daher ist hervorzuheben, dass Nahe der Seniorenwohnanlage Rosenhof in einem der Hochhäuser „Am Weißen Berg“ eine kleine Bäckerei / Kiosk untergebracht ist, die dort eine wichtige Funktion innehat. Südlich davon stellt der leerstehende Bau im „Mainblick“ eine Optionsfläche dar, deren Aktivierung durch die Stadtverwaltung unmittelbar bevorsteht. Die Nähe zum Schulzentrum der AKS stellt hier ein Potential dar, das aber durch die Gestaltung des „Mainblick“ als Sackgasse konterkariert wird.

4. Zielformulierung Kronberger Einzelhandel

4.1 Allgemeine Ziele

Das städtische Einzelhandelskonzept knüpft an das Regionale Einzelhandelskonzept für die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main an, das von der Verbandskammer und von der Regionalversammlung Südhessen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bzw. als regionales Entwicklungskonzept gem. § 19 HLPG beschlossen wurde und dessen Kerninhalte in den Regionalen Flächennutzungsplan integriert worden sind. Mit Hilfe des Konzepts wird gleichermaßen ein Beitrag zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung, dem Erhalt und der Entwicklung gemischt strukturierter Versorgungsstandorte, attraktiver Innenstädte sowie Stadt- und Ortsteilzentren geleistet.

Während sich die Regionalplanung und die Flächennutzungsplanung um die Steuerung von regional bedeutsamen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben beschränkt, umfasst das städtische Einzelhandelskonzept auch die kleineren Einzelhandelsbetriebe und legt den Fokus auf den Erhalt und die Entwicklung der Zentren.

Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Kronberg im Taunus ist im LEP 2000 als Mittelzentrum ausgewiesen. Wie im Gutachten dargestellt, wird die Stadt Kronberg im Taunus ihrer Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung derzeit nur bedingt gerecht. In nahezu allen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs sind sehr hohe Kaufkraftabflüsse von mehr als 50% zu verzeichnen, teilweise betragen die Kaufkraftabflüsse sogar mehr als 75%. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf die Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, zumal die Innenstadt des Oberzentrums Frankfurt am Main sowie weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte (z.B. Main-Taunus-Zentrum, Innenstädte von Bad Homburg und Oberursel) in relativer Nähe liegen und schnell erreichbar sind. Durch die räumliche Nähe mehrerer Mittel- und Oberzentren im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verliert die Steuerungswirkung des zentralörtlichen Systems insbesondere bezüglich des großflächigen Einzelhandels ihre Wirksamkeit.

Dennoch ist in Teilbereichen eine Stärkung der Versorgung der eigenen Bevölkerung anzustreben, wobei neben dem quantitativen Aspekt vor allem die Angebotsbreite von

wesentlicher Bedeutung ist, um möglichst allen Bevölkerungsschichten ein ansprechendes Angebot vor Ort zu gewährleisten.

Funktionale Vielfalt

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Kronberg bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und ausgebaut werden, sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen (z.B. Bekleidung) als auch hinsichtlich Betriebstypen (z.B. größere Betriebsstrukturen in der Altstadt). Der Einzelhandel sollte von verschiedenen Branchen sowie Betriebstypen und -größen geprägt sein - letzteres ist beispielsweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg derzeit jedoch im Altstadtbereich nicht gegeben. Allerdings darf bei einer Stärkung der Vielfalt die durch die kleinteiligen Altstadtstrukturen bewirkte besondere Identität des zentralen Versorgungsbereichs nicht verloren gehen. Es soll insgesamt betrachtet kein "auswechselbares Angebot" in einer beliebigen Stadt entstehen.

Die Passantenbefragung hat in Kronberg im Taunus ergeben, dass die Passanten die Atmosphäre/ Stadtbild/ Lage als eine besondere Stärke der Stadt definiert haben. Dieses Potenzial sollte zum Beispiel durch gemeinsame Angebote von Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen noch weiter ausgebaut werden.

Profilbildung

Für die Stadt Kronberg im Taunus ist es besonders wichtig ihre Stärken zu betonen und sich im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zu positionieren, um angesichts der hohen Konkurrenzsituation wettbewerbsfähig zu bleiben. Die unverwechselbare Identität des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg wird insbesondere durch die historischen Altstadtstrukturen geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung - auch gegenüber autokundenorientierten Einzelhandelsstandorten auf der "grünen Wiese" ohne städtebauliche Qualitäten. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) des zentralen Versorgungsbereichs gewinnt angesichts der stetig zunehmenden und nicht aufhaltbaren Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Mit den städtebaulich-gestalterischen Qualitäten der historischen und identitätsstiftenden Altstadt und dem neugestalteten Bereich Frankfurter Straße, Hainstraße, Berliner Platz sowie den kulturellen Veranstaltungen und der Lage im Taunus besitzt die Stadt Kronberg im Taunus wichtige Alleinstellungsmerkmale. Davon kann der zentrale Versorgungsbereich Kronberg weiterhin bzw. in einem höheren Maße als bisher als Einzelhandelsstandort profitieren. Ziel sollte daher - auch unter Berücksichtigung des touristischen Potenzials - die Erhaltung und Weiterentwicklung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs sowie eine Stärkung des Images sein.

Die Stadt der kurzen Wege

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, v.a. in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem wird überflüssiger Verkehr vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt. Der zentrale Versorgungsbereich Kronberg ist mit seiner derzeitigen Ausdehnung auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten als ein kompaktes Zentrum zu bewerten. Eine räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs sollte unter diesen Gesichtspunkten nicht erfolgen, zumal bei der Größe des zentralen Versorgungsbereichs auch die topographischen Verhältnisse mit zu berücksichtigen sind. Ziel sollte daher die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion und ihre Profilierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durch die intensive Nutzung

von Potenzial- und untergenutzten Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sein.

Nahversorgung

Insgesamt weist Kronberg im Taunus rein quantitativ ein gutes Angebot in den meisten nahversorgungsrelevanten Sortimenten, d.h. in den meisten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs. In der räumlichen Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots, in dem das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von besonderer Bedeutung ist, zeigen sich jedoch auf Grund der räumlichen Angebotsverteilung stellenweise Defizite. Dies betrifft vor allem den Stadtteil Schönberg (vgl. Gutachten Kap. 5.2). Das Hauptaugenmerk ist daher auf die langfristige Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in Kronberg im Taunus, insbesondere auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe und die im Hinblick auf die wohnortnahe Grundversorgung richtige Standortwahl bei möglichen Neuansiedlungen oder Verlagerungen zu legen. Hierbei nimmt auch die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg und des zentralen Versorgungsbereichs Oberhöchststadt einen hohen Stellenwert ein: In beiden Bereichen nimmt das nahversorgungsrelevante Angebot, insbesondere das der Lebensmittelbetriebe (Supermärkte, Lebensmittel-SB-Geschäft), sowohl Frequenzbringer- als auch Magnetfunktion wahr. Neben der Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne ist weiterhin eine standortgerechte Dimensionierung einzuhalten, um nicht die in den beiden zentralen Versorgungsbereichen bestehenden Lebensmittelbetriebe, die dort wesentliche Funktionen übernehmen, zu gefährden.

Auch der zentrale Bereich Schönberg sollte hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion, die mit einem Bäcker sowie dem Markt jedoch nur rudimentär ist, erhalten werden. Von besonderer Bedeutung ist für die Stadtteilversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs, wobei ein integrierter Standort – wenn möglich innerhalb des zentralen Bereichs oder in dessen unmittelbarer Nähe – eine wichtige Voraussetzung darstellt. Der erwähnte Marktstandort im „Mainblick“ stellt aber eine Standortoption außerhalb des zentralen Bereichs dar, der aus Grund seiner Nähe zum Wohnungsschwerpunkt dennoch als integriert bezeichnet werden kann.

Schaffung von Investitionssicherheit

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die bis zu einem gewissen Grad von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Ermöglichung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete sollen der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung stehen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Auch wenn durch die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung kurz- bis mittelfristig Gewerbegebietsflächen Anreize bestehen, diese in Einzelhandelsflächen umwandeln wollen, ist zu beachten, dass Gewerbegebietsflächen nicht beliebig vermehrbar sind. Darüber hinaus steigt auch der Anspruch gewerblicher Nachfrager an die Standortbedingungen und an das -umfeld. Dies kann bedeuten, dass quantitativ zwar genügend Gewerbeflächen verfügbar sind, diese aber den

Anforderungen der Ansiedlungswilligen nicht entsprechen, faktisch also ein Gewerbeflächenmangel vorliegt.

4.2 Kronberg Innenstadt – zentraler Versorgungsbereich

Die Kronberger Innenstadt nimmt die Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt wahr. Der Einzelhandelsstandort wird ergänzt durch eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomiebetrieben. Hervorzuheben sind außerdem verschiedene kulturelle Einrichtungen mit regelmäßigen Veranstaltungen und historische Bauwerke, die auf das Umland ausstrahlen und Interessierte und potentielle Kunden aus den Nachbarstädten anziehen.

4.2.1 Ziele und Maßnahmen

Die Attraktivität der Innenstadt ist neben ihren städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang abhängig von einer bestimmten Nutzungsdichte, von Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre. Sie wird darüber hinaus auch durch die Entfernungen, die innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zurückzulegen sind, bestimmt. Die Stadt Kronberg im Taunus darf deshalb ihre Stärke mit dem kompakten zentralen Versorgungsbereich Kronberg nicht einbüßen, indem der zentrale Versorgungsbereich perspektivisch räumlich großzügiger abgegrenzt wird. Vielmehr kommt es im zentralen Versorgungsbereich Kronberg darauf an, städtebauliche und funktionale **Dichte zu erhalten und weiter auszubauen**, insbesondere durch die Entwicklung untergenutzter Flächen und von Leerständen (vgl. Gutachten S. 121 ff.). Der zentrale Versorgungsbereich Kronberg weist nur eine begrenzte Anzahl an Potenzialflächen auf, deren Nutzung optimiert werden sollte. Dabei handelt es sich nicht um Brachflächen, sondern um Leerstände und um untergenutzte Flächen, die meist nicht kurzfristig verfügbar sind, da sie sich im Privatbesitz befinden.

Zur Erhöhung der Passantenfrequenz in der Kronberger Altstadt wäre die **Ansiedlung eines Magnetbetriebes** in diesem Bereich wünschenswert. Dafür käme ein Einzelhandelsbetrieb infrage, der Sortimente des täglichen Bedarfs anbietet und bei entsprechender Attraktivität, die bei derartigen Betrieben auch von der Verkaufsfläche abhängt, eine höhere Kundenfrequenz erzeugt.

Ebenso könnten Bekleidungsgeschäfte (bes. auch Franchise-Stores als Kontrast zu den zahlreichen exklusiven Boutiquen) und Gastronomiebetriebe in der Kronberger Altstadt die Rolle eines Frequenzbringers übernehmen. Unabhängig davon sind in der Innenstadt – entweder in der Altstadt oder am Berliner Platz - Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die das **Segment des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs** bedienen (neben Bekleidung vor allem Schuhe, Lederware und Medien). Um für den Einzelhandel attraktiv zu sein, ist es erforderlich, die in der historischen Altstadt bestehende kleinteilige Struktur in Teilen aufzubrechen. Dies kann beispielsweise – in Abstimmung mit der Denkmalpflege – durch Zusammenlegen mehrerer Erdgeschoßflächen oder Aktivierung größerer Parzellen entstehen. In der folgenden Abbildung werden die Standorte aufgezeigt, die dafür in Frage kommen. Neben leerstehenden Ladenlokalen, wird auf Freiflächen und Baulücken hingewiesen an denen Nachverdichtungspotential besteht.

Die historische Altstadt und der Bereich um den Berliner Platz sollen auch in Zukunft voneinander zu unterscheiden sein. Gleichzeitig soll der **Austausch zwischen beiden Bereichen** gefördert werden. **Wegebeziehungen** zwischen Altstadt und Berliner Platz sind zu optimieren. Dem Besucher muss schnell klar werden, wo die Innenstadt beginnt und aufhört und wo sich die Geschäfte befinden.

Im Gutachten wurden folgende Potenzialflächen benannt und Empfehlungen zur Entwicklung und Gestaltung unterbreitet:

- Potentialfläche Friedrich-Ebert-Straße/ Tanzhausstraße: Flächenpotenzial von rd. 1.300 qm, einziger Standort in der Altstadt für Ansiedlung eines Betriebs mit größerer Verkaufsfläche, bzw. auch Nutzungsmischung durch mehrere Einzelhandels-, Dienstleistungs- bzw. Gastronomiebetriebe

- Potentialfläche Friedrich-Ebert-Straße: Hier handelt es sich um eine Scheune in schlechtem baulichen Zustand, die räumlich zurückgesetzt neben der Hausnummer 22 liegt. Nach einer umfassenden Sanierung käme ebenfalls ein Einzelhandelsgeschäft ggf. in Kombination mit gastronomischem Angebot in Frage
- Potentialfläche Bleichstraße/ Frankfurter Straße: Der Kreuzungsbereich sollte neu strukturiert werden, um ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen. Gegenwärtig werden Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung mit den Eigentümern erörtert.

Im zentralen Versorgungsbereich sind noch weitere Potenzialflächen in Form leerstehender Ladenlokale zu verzeichnen, die auf ihre Vermarktungsmöglichkeit hin überprüft werden sollten. Falls Leerstände nebeneinander liegen, sollten Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung geprüft werden. Sofern auch mit städtischer Hilfe kurzfristig kein Nachmieter gefunden werden kann, sollten die Immobilieneigentümer dazu aufgefordert werden, Leerstände in ihren Immobilien durch Zwischennutzungen wie temporäre Ausstellungen zu beheben. Den Zwischennutzern sollten lediglich die Betriebskosten in Rechnung gestellt werden.

Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg ist vom äußeren Erscheinungsbild der Gebäude und von der Warenpräsentation der Betriebe abhängig. Das einheitliche und harmonische Erscheinungsbild konnte in der Vergangenheit vor allem mit Hilfe der Altstadtgestaltungssatzung und der Gestaltungssatzung für den Bereich Berliner Platz, die weitergehende Vorgaben an die Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen stellen, gewahrt oder wiederhergestellt werden. Darüber hinaus gehende Vorgaben sind nicht erforderlich. Es ist Aufgabe der Ladeninhaber für eine ansprechende Warenpräsentation zu sorgen. Handlungsbedarf besteht hingegen bei der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Umgestaltung der Hainstraße.

Belebung Berliner Platz:

Neben Bäumen und Kunstobjekten (Vorschlag aus dem 2009 durchgeführten Ideenwettbewerb) könnten alternativ Spielgeräte installiert werden oder transportable Spielgeräte ausgegeben werden.

Beleuchtungskonzept:

Potential von Licht als Stilmittel zur Schaffung einer Stadtatmosphäre nutzen, ggf. dauerhafte Beleuchtung der Burg,

4.3 Ortskern Oberhöchstadt

Das Zentrum von Oberhöchstadt übernimmt Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil. Der Ortskern zeichnet sich durch seine Kompaktheit und (zu bestimmten Tageszeiten) durch seine Betriebsamkeit aus. Neben ein paar stark frequentierten Betrieben trägt vor allem die Konzentration des Einzelhandels zu einer hohen Kundenfrequenz bei. Der kleine Stadtkern von Oberhöchstadt soll auch in Zukunft ein lebendiger Ort sein an dem alle Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden. Um die Versorgungsfunktion des Ortskerns zu stärken, soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Der Neubau am Dalles mit Gastronomie und der umgebende, neu gestaltete Stadtteilplatz liefern dazu einen wesentlichen Beitrag.

4.3.1 Ziele und Maßnahmen

Der zentrale Versorgungsbereich Oberhöchstadt soll auch zukünftig die Nahversorgung für den Stadtteil gewährleisten. Bereits zur Erhaltung des Status quo ist es erforderlich, dass Ladenlokale mit ausreichender Größe angeboten werden, um auch für wechselnde Mieter attraktiv zu sein. In Übereinstimmung mit den Gutachtern werden dazu mögliche Erweiterungsflächen aufgezeigt.

In der Sodener Straße sind zwei größere Stellplatzflächen vorhanden, die zu der dort ansässigen Metzgerei gehören. Auf Grund der entspannten Parkplatzsituation ist laut Gutachten die Notwendigkeit von zwei Sammelstellplätzen nicht gegeben.

Insbesondere für die größere, nördliche Stellplatzfläche in der Sodener Straße wäre eine Überplanung sinnvoll, um den Straßenraum zu fassen und eine einheitliche Bauflucht herzustellen. In den Erdgeschossen sollten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden, die den Besatz, der derzeit nur einseitig entlang der westlichen Straßenseite vorhanden ist, beidseitig fortsetzen.

Mit der Fertigstellung des Gebäudes am Dalles und der Gestaltung des vorgelagerten Platzes bekommt Oberhöchstadt ein neu neugestaltetes Zentrum und einen Aufenthaltsort mit Außenbestuhlung. Im rückwärtigen Platzbereich und entlang der Schönberger Straße wird das Parkplatzangebot im öffentlichen Raum ergänzt. Der Ortskern wird gleichermaßen für Fußgänger, Fahrradfahrer und Autofahrer attraktiv und zugänglich sein. Die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer wird durch die Mischverkehrsflächen zum Ausdruck gebracht. Die mit der Erweiterung des Stellplatzangebotes am Dalles in ausreichender Anzahl vorhandenen Parkplätze befinden sich in zentraler Lage und ausgesprochen nah bei den Geschäften. Weitere Parkplätze sind nicht erforderlich und würden – sofern sie nicht in Tiefgaragen untergebracht werden – sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken.

4.4 Schönberg

Der historische Ortskern von Schönberg zeichnet sich durch mehrere öffentliche Einrichtungen wie die Albanuskirche, die Grundschule und die Taunushalle aus. Er wird durch eine dichte, straßenbündige Bebauung entlang der Friedrich- und Schillerstraße akzentuiert. Der Ortskerncharakter muss entwickelt und gestärkt werden, die Aufenthaltsqualität entlang der Friedrichstraße sollte verbessert werden. Hierfür können entweder die Gehwege vorbereitet werden oder der Kernbereich als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die Zentrumsfunktion ist durch regelmäßige Veranstaltungen, wie beispielsweise dem Wochenmarkt zu sichern. Die Erweiterung des zentralen Bereichs in Schönberg zu einem zentralen Versorgungsbereich wird nicht angestrebt, da an dem Standort mangels Freiflächen keine weiteren Läden angesiedelt werden können und die für einen zentralen Versorgungsbereich erforderliche Anzahl an Einzelhandelsgeschäften nicht erzielt werden kann. Unabhängig davon würden sämtliche Angebote die über die Nahversorgung hinausgehen die nahegelegene Innenstadt schwächen.

Wünschenswert wäre hingegen die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes im zentralen Bereich Schönberg, damit der Bereich eine umfassende Nahversorgungsfunktion wahrnehmen kann. Derzeit wird diese Funktion durch das diesbezüglich bestehende Angebot, einen Bäcker, nur rudimentär ausgefüllt. Im zentralen Bereich Schönberg sind keine Frei- bzw. Brachflächen vorhanden. Eine Zusammenlegung leerstehender Ladenlokale könnte jedoch in Frage kommen. Da durch die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs in erster Linie die Versorgungsdefizite in Schönberg behoben werden sollen, kommen auch Standorte außerhalb des zentralen Bereichs in Frage, darunter ein leerstehendes Ladenlokal im „Mainblick“ (vgl. 3.6).

4.5 Kronberg Frankfurter Straße

Der Standort in der Frankfurter Straße, der im Gutachten eher kritisch beurteilt wird, stellt aus Sicht der Stadtplanung ein Qualifizierungspotential dar, das im Zusammenhang mit dem im RegFNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Baugebiet „Grüner Weg“ moderates Erweiterungsmöglichkeiten haben sollte. Im Zuge einer eventuellen Neustrukturierung besteht hier das Potential, den Bereich der heutigen Tankstelle ebenfalls einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen, um beispielsweise einem Drogeriemarkt Platz zu machen. Angesichts der Funktion der Frankfurter Straße als Stadteingang sind hierbei klare Vorgaben zur Gestaltung der Vorflächen zu erwirken. So sollte zum Beispiel das Gros der Parkplätze nicht wie beim gegenüberliegenden Versorger zur Straße hin positioniert sein und eine bessere fußläufige Vernetzung es

Standortes vom „Grünen Weg“ erfolgen. Die bisherige Anmutung eines nicht-integrierten Standortes ist zugunsten architektonisch-städtebaulicher Qualifizierung abzubauen. Um negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern, dürfen an dem Nahversorgungsstandort Einzelhandelsbetriebe bis max. 2.000 qm **zusammenhängende Verkaufsfläche** zugelassen werden.¹³ Mit Blick auf die prognostizierten Verkaufsflächenpotentiale sollte der **Verkaufsflächenzuwachs** bis 2020 bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den zwei Einzelhandelsstandorten in Kronberg Süd (Frankfurt Straße und Westerbachcenter) auf max. 1.800 qm begrenzt bleiben.

4.6 Kronberg Westerbachcenter

Der Einzelhandelsstandort Westerbachcenter in Kronberg-Süd zeichnet sich durch seine günstige Lage an der L 3015 aus. Der benachbarte S-Bahnhaltepunkt Kronberg-Süd mit Park and Ride Plätzen und Umsteigemöglichkeiten in mehrere Buslinien trägt ebenso wie die Dienstleistungsunternehmen und Freizeiteinrichtungen (Gastronomie, Tanzschule) zur Belebung des Standortes bei.

Erweiterungsflächen für einen neuen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind an dem Standort nicht vorhanden. Eine Erweiterung der vorhandenen Betriebe soll ermöglicht werden. Dabei ist zu beachten, dass der Verkaufsflächenzuwachs im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente an den zwei Einzelhandelsstandorten in Kronberg Süd (Frankfurt Straße und Westerbachcenter) in der Summe auf max. 1.800 qm begrenzt werden sollte. Bei einer Erweiterung des großflächigen Lebensmittelbetriebs muss dargelegt werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Verkaufsfläche eines Betriebs darf max. 2.000 qm betragen.

4.7 Allgemeine Maßnahmen

Die Nahversorgung durch den Einzelhandel, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, stellt - auch aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel - in bestimmten Bereichen Kronbergs eine Herausforderung dar. Grundsätzlich besteht das Ziel, eine möglichst flächendeckende fußläufige (Lebensmittel-)Nahversorgung im gesamten Wohnsiedlungsbereich der Stadt Kronberg im Taunus zu erreichen.

Die räumliche Nahversorgungssituation in Kronberg im Taunus weist derzeit einige Lücken auf. Dabei handelt es sich im Kronberger Norden sowie im Stadtteil Oberhöchstadt um (vergleichsweise ausgedehnte) nicht fußläufig nahversorgte Randbereiche. Laut Gutachten ist der Stadtteil Schönberg - unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse - als vollständig nicht nahversorgt zu bezeichnen.

Dabei ist aber auch zu beachten, dass (1) der zentrale Versorgungsbereich Kronberg (und auch der zentrale Versorgungsbereich Oberhöchstadt) im Wesentlichen Nahversorgungsfunktion besitzt, (2) die an den Einzelhandelsstandorten Frankfurter Straße und Westerbach angesiedelten Lebensmittelbetriebe bereits eine deutliche Konkurrenz zu den o.g. im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Lebensmittelbetrieben darstellen¹⁴ und (3) wie das Ergebnis der Verkaufsflächenprognose verdeutlicht, im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in den nächsten zehn Jahren nur ein vergleichsweise geringer Verkaufsflächenspielraum von

¹³ Im Gutachten wurde vorgeschlagen, die Lebensmittelbetriebe am Standort Frankfurter Straße auf ihren Bestand festzuschreiben werden, da die Nahversorgung im eigentlichen Sinne auf Grund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl im 500 Meter Umkreis (in Relation zu Verkaufsfläche bzw. Umsatz im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel) gering ist.

¹⁴ Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm, d.h. an der Schwelle zur Großflächigkeit, versorgt rein rechnerisch gut 2.500 Einwohner. Dies bedeutet, dass ein Betrieb dieser Größe bereits zwei Drittel der Bevölkerung des Stadtteils Schönberg versorgen würde, sofern diese Einwohner ihre gesamte (!) im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zur Verfügung stehende Kaufkraft allein in diesem Betrieb ausgeben würden.

bis zu ca. 2.200 qm zur Verfügung steht. (siehe S. 13) Im ungünstigen Fall, wenn die Nachbarkommunen beispielsweise ihr Angebot deutlich ausweiten, beträgt das Verkaufsflächenpotential nur rund 1.075 qm. Dabei bleibt zu bedenken, dass die Kleinteiligkeit der Innenstadt kaum größere Verkaufseinheiten zulässt.

Stadtmarketing

Maßnahmen des Stadtmarketings und der Stärkung des Einzelhandels sind heute elementare Bestandteile städtischen Handelns. Die Stadt Kronberg hat mit dem Konzept der Wirtschaftsförderung bereits umfassende Aktivitäten unternommen, hier aktiv zu werden. Für die Förderung der Zentren und der Anziehungskraft werden folgende Maßnahmen dazu vorgeschlagen

- In Arbeit ist bereits die Einführung eines Beschilderungssystems für den ZV Kronberg, das auf Einrichtungen, Sehenswürdigkeiten, Einzelhandel und Gastronomie hinweist.
- Die Einführung einer kombinierten Karte für die kostenlose Nutzung des Nahverkehrs wird von Seiten der Gutachter vorgeschlagen, wobei die Stadt die Karte beispielsweise mit je 30 Cent pro Übernachtungsgast finanzieren müsste.
- Sämtliche Informationen sollten über einen interaktiven Stadtplan der Öffentlichkeit und vor allem den jüngeren Generationen zugänglich gemacht werden.

Maßnahmenvorschläge Händler

Zusätzlich zu den städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen und den baulichen Maßnahmenvorschlägen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung gibt es innerhalb eines Stadtentwicklungsprozesses zahlreiche weiche Faktoren, die für eine positive Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von großer Bedeutung sind. Die Stadt Kronberg im Taunus kann durch ein Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Einzelhandelsituation in der Gesamtstadt wie auch im zentralen Versorgungsbereich Kronberg und den beiden weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen schaffen. Für die Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen sind jedoch auch die ortsansässigen Akteure selbst - Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Immobilieneigentümer - verantwortlich, die durch ihr Handeln und ihre Außerdarstellung eine wichtige Position innerhalb einer funktionierenden, lebendigen Stadt einnehmen. Als Ladenketten organisierte Franchiseunternehmen haben zu einer Professionalisierung und Vereinheitlichung von Marketing und Service geführt. Hier gilt es für inhabergeführte Geschäfte eigene und machbare Maßstäbe zu entwickeln.

Grundsätzlich bieten sich die folgenden **Maßnahmen** an:

- Verbesserung der Eigensicht - positives Auftreten gegenüber Kunden, Hervorheben der Stärken etc.
- Erweitertes, auf Kronberger Kundenbedürfnisse zugeschnittenes Serviceangebot als Alleinstellungsmerkmal
- gemeinsame Werbung der Geschäfte und Unternehmen (Einführung von Kundenbindungsinstrumenten)
- Anpassung der (Kern-)Öffnungszeiten und deren Bewerbung
- attraktive Ladenkonzepte/ Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung (z.B. durch Schaufensterwettbewerbe)
- Gestaltungsleitfaden oder einer Gestaltungssatzung für Geschäftsstraßen mit Vorgaben zu Werbeaufstellern

5. Handlungsleitfaden für die Bauleitplanung

Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung und Verbesserung der bestehenden Versorgungsstrukturen und der Nahversorgungssituation ist der Beschluss eines Einzelhandelskonzepts, in dem die Zentralen Versorgungsbereich definiert und eine Sortimentsliste beschlossen wurde. Auf der Grundlage dieses Einzelhandelskonzepts

können Einzelhandelsvorhaben in Bebauungspläne, die sich regelmäßig nur auf kleine Teilbereiche beziehen begrenzt oder ausgeschlossen werden.

5.1 Kronberger Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die in Tabelle 2 verdeutlichte **"Kronberger Sortimentsliste"** ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung dar, wobei die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt und abgewogen wurden¹⁵. Insbesondere für die bauleitplanerische Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts und für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

"Kronberger Sortimentsliste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Babyausstattung Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Beleuchtungskörper, Lampen Briefmarken Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Elektroklein- und -großgeräte Fahrräder und Zubehör Foto, Video Gärten und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Haushaltswaren/ Bestecke Hörgeräte Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Optik Sanitärwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren, Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Arzneimittel (Schnitt-)Blumen Drogeriewaren Kosmetika und Parfümerieartikel Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Tiernahrung Zeitungen/ Zeitschriften	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölzeugnisse Büromaschinen (ohne Computer) motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Holz Installationsmaterial Kamine und -öfen Kinderwagen, -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Maschinen und Werkzeuge Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Tiermöbel und Lebewesen
	Schriftfarben ■ Übereinstimmung der rechnerischen und vorgeschlagenen Zuordnung/ bisher nicht vorhandenes Sortiment (nach allgemeinen Kriterien zugeordnet) ■ rechnerisch unklare Zuordnung ■ rechnerisch nicht zentrenrelevantes Sortiment ■ üblicherweise nicht zentrenrelevant (rechnerisch zentrenrelevant)	

Tabelle 2: Kronberger Sortimentsliste

Neben der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird auch die Darstellung einer dritten Kategorie, nämlich die der nahversorgungsrelevanten Sortimente, vorgenommen. Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die i.d.R. täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant, hingegen sind zentrenrelevante Sortimente nicht zwangsläufig nahversorgungsrelevant.

In der Sortimentsliste sind im Vergleich zur tatsächlichen räumlichen Verteilung der Sortimente bzw. zu der Liste im Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan folgende Abweichungen festzustellen:

- **Haus-, Heimtextilien, Stoffe** wurden entgegen der tatsächlichen Verteilung den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Sie sind für Zentren charakteristisch und leisten einen Beitrag zu einem attraktiven Branchenmix,

¹⁵ Die Sortimentsliste entspricht dem gutachterlichen Vorschlag und unterliegt der Abwägung. Abweichungen sind zu begründen, wobei Umstufungen von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevanter Sortimente relativ unproblematisch sind.

- dagegen werden die Sortimente **Küchen (inklusive Einbaugeräte)** und **Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten** als nicht zentrenrelevant eingestuft, obwohl sie ausschließlich bzw. deutlich überwiegend im zentralen Versorgungsbereich Kronberg angesiedelt sind, da sie die allgemeinen Kriterien nicht zentrenrelevanter Sortimente - z.B. hinsichtlich Transportierbarkeit und Flächenbedarf/ -produktivität erfüllen
- Das Sortiment **Zooartikel** wird überwiegend an nichtintegrierten Standorten angeboten, in der Liste zum REHK ist es als zentrenrelevant aufgeführt. In der Kronberger Liste sollten Tiermöbel und Lebewesen zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gezählt werden. Tiernahrung hingegen zu den zentrenrelevanten.
- **Haushaltswaren/ Bestecke** wurden anders als im REHK nicht als nahversorgungsrelevant sondern lediglich als zentrenrelevant eingestuft. Dies erscheint sinnvoller, da sie in Super- oder Drogeriemärkten nur als Ergänzungssortiment angeboten werden.

5.2 Grundsätze der Bauleitplanung

Basierend auf der Festlegung der zentralen Bereiche und der Sortimentsliste soll die Einzelhandelsentwicklung künftig anhand folgender planerischer Grundsätze erfolgen:

Grundsatz 1: Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel

Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen künftig vorrangig in den beiden abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Kronberg und Oberhöchstadt sowie im zentralen Bereich Schönberg angesiedelt werden.

In nicht integrierten Lagen dürfen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können Betriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten zugelassen werden. Am Standort Westerbachcenter können in dem abgegrenzten Bereich auch ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden zulässig.

In allen Gewerbegebieten im Stadtgebiet ist zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen. Ob eine Ansiedlung in Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche planerisch unterbunden werden bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden sollte, muss im Einzelfall geprüft werden.

Begründung:

Im Mittelpunkt steht dabei die Steuerung von Lebensmittelbetrieben. Auf Grund der bereits bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb der Kernstadt sollte das Lebensmittelangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen nicht weiter ausgebaut werden, zumal es auch allenfalls in einem sehr geringen Umfang zur fußläufigen Nahversorgung beiträgt.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) zur Verfügung vorbehalten werden.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten werden die Zielvorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans umgesetzt. Gemäß Z3.4.3-3 RegFNP widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist demzufolge nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Laut Gutachten erscheint die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebs in der Kernstadt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg auf Grund der gegebenen, o.g. Wettbewerbssituation nicht sinnvoll (vgl. Gutachten S. 134 ff.). Bei dem nicht nahversorgten Wohnsiedlungsbereich handelt es sich um ein Gebiet mit einer vergleichsweise geringen Siedlungsdichte. Insbesondere ein Standort an der Bundesstraße B 455 würde eine deutliche Konkurrenzsituation zum zentralen Versorgungsbereich Kronberg aufweisen. Zur Gebietsversorgung des nicht nahversorgten Bereichs könnte ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einem erweiterten Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel oder ein Nachbarschaftsladen beitragen.

Auch im Stadtteil Oberhöchstadt sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kein zusätzlicher Lebensmittelbetrieb angesiedelt werden: Das im zentralen Versorgungsbereich ansässige Lebensmittel-SB-Geschäft weist trotz seiner geringen Verkaufsfläche ein relativ umfassendes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf, zeigt aber auch einen Sanierungsbedarf auf. Eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung des bestehenden Betriebs ggf. im Zuge einer Verlagerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erscheint demgegenüber für den langfristigen Erhalt der Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil sinnvoll. Zur Gebietsversorgung der nicht nahversorgten Teilbereiche des Stadtteils könnten z.B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einem erweitertem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beitragen. Wichtig ist in jedem Fall eine standortgerechte, das Angebot des zentralen Versorgungsbereichs nicht gefährdende Dimensionierung.

Im Stadtteil Schönberg kann eine Verbesserung der Nahversorgung bei bestehenden Betrieben, insbesondere des Lebensmittelhandwerks, durch den Ausbau des Angebotes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bewerkstelligt werden. Eine weitere Möglichkeit besteht aus gutachterlicher Sicht in der Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs an einem städtebaulich integrierten Standort, vorzugsweise innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des zentralen Bereichs Schönberg, jedoch ggf. auch an einem sonstigen städtebaulich integrierten Standort. Wesentlich ist hierbei eine standortgerechte Dimensionierung, um weder die entsprechenden Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg noch das Lebensmittel-SB-Geschäft des zentralen Versorgungsbereichs Oberhöchstadt zu gefährden. Beispielsweise könnte ein Nachbarschaftsladen auf einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt werden, der Lebensmittel und auch Serviceleistungen wie Reinigung, Paketdienst, etc. anbietet.

In den nicht nahversorgten Teilbereichen von Kronberg im Taunus können weiterhin auch Verkaufswagen sowie Bringdienste von Lebensmittelbetrieben zur Verbesserung der Nahversorgung beitragen.

Bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben bzw. auch sonstigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten Standorten zur Deckung von Nahversorgungslücken bzw. zur Verbesserung der Versorgungssituation an sich muss daher die Maßstäblichkeit, d.h. die Größe des Planvorhabens in Relation zur Einwohnerzahl in den angrenzenden Wohngebieten bzw. im entsprechenden Stadtteil, in einem hohen Maße beachtet werden.

Grundsatz 2: Ansiedlung von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur im zentralen Versorgungsbereich Kronberg zulässig. Am Standort Frankfurter Straße und am Standort Westerbachcenter sind innerhalb der abgegrenzten Bereiche ausnahmsweise großflächige Lebensmittelbetriebe bis zu einer Größe von 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr.3 BauNVO zu erwarten sind.

Die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe kann bei nachgewiesener standortgerechter Dimensionierung auch an

anderer Stelle zugelassen werden, sofern es sich um städtebauliche integrierte Lagen handelt.

Begründung:

Der Grundsatz greift die Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans auf, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Beikarte zum RegFNP gebietsscharf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen. Durch den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an anderer Stelle soll der zentrale Versorgungsbereich Kronberg bzw. die Kronberger Innenstadt in seiner Versorgungsfunktion erhalten und gestärkt sowie Ansiedlungen insbesondere an nicht integrierten aber auch an sonstigen integrierten Standorten verhindert werden. Hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung ist die Einwohnerzahl im unmittelbaren Umfeld, d.h. innerhalb eines 500 Meter-Radius bzw. eines Stadtteils zu berücksichtigen.

Grundsatz 3: Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet von Kronberg im Taunus, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

Außerhalb der zentralen Bereiche sind ausnahmsweise branchentypische zentrenrelevante Randsortimente (max. 10 % der Verkaufsfläche und maximal 800 m²) zulässig.

Vor allem in Hinblick auf den begrenzten quantitativen Entwicklungsspielraum sollte die Flächenbereitstellung sehr zurückhaltend erfolgen. Um ein „Leerstandsdomino“ zu vermeiden, sollten Ansiedlerwünsche abgewehrt werden wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine Zentralitätssteigerung entsteht und lediglich die Position der Zentren und sonstigen Einzelhandelsstandorte geschwächt werden.

Begründung:

Mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten sollte behutsam umgegangen werden, da sonst die Standortqualität für andere gewerbliche Nutzungen eventuell sinkt und sich möglicherweise die Bodenpreise für dort eigentlich vorgesehene Nutzungen (Handwerk, produzierendes Gewerbe) erhöhen. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob die Stadt Kronberg im Taunus es sich - auch auf Grund der begrenzten Entwicklungsspielräume - leisten will, gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.

Daher sollten neben den bereits bestehenden, mit Einzelhandel durchsetzten Gewerbegebieten im Süden der Kernstadt auch für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente außerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

6. Anhang

6.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentrale Orte und Verkehrsachsen Südhessen	4
Abbildung 2: Einzelhandelsbezogene Ausstrahlung der Kommunen im Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main	5
Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Kronberg RegFNP	6
Abbildung 4: Einzelhandelskonzentration im Stadtgebiet von Kronberg im Taunus	8
Abbildung 5: Einzugsbereich der Nahversorgungsangebote in Kronberg im Taunus	9
Abbildung 6: Gründe für den Einkauf in Kronberg im Taunus	10
Abbildung 7: Häufigkeit des Einkaufes in Kronberg im Taunus	11
Abbildung 8: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kronberg	14
Abbildung 9: Stärken-Schwächen-Analyse Kronberg Innenstadt	15
Abbildung 10: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Oberhöchstadt	17
Abbildung 11: Stärken-Schwächen-Analyse Ortskern Oberhöchstadt	18
Abbildung 12: Stärken-Schwächen-Analyse Ortskern Schönberg	19
Abbildung 13: Stärken-Schwächen-Analyse Kronberg-Süd	20

Titelbild und Abbildungen 9,11,12,13: Eigene Darstellung Fachreferat Stadtplanung 2012

Abbildungen 1,2: Regierungspräsidium Darmstadt und Regionalverband FrankfurtRheinMain (2011)

Abbildung 3: Acocella (o.J.)

Abbildungen 4,5,6,8,10: Acocella 2010a

6.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick	12
Tabelle 2: Kronberger Sortimentsliste	29

Tabelle 1: Acocella 2010a

Tabelle 2: Acocella 2010b

6.3 Glossar

RegFNP	Regionaler Flächennutzungsplan
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
SB	Selbstbedienung
BauGB	Baugesetzbuch
ZV	Zentraler Versorgungsbereich
ZB	Zentraler Bereich

6.4 Quellen

Acocella, Dr. Donato Stadt- und Regionalentwicklung (2010a): Einzelhandelsgutachten für die Stadt Kronberg im Taunus: Berichtsentwurf; Dortmund

Acocella, Dr. Donato Stadt- und Regionalentwicklung (2010b): Einzelhandelsgutachten für die Stadt Kronberg im Taunus: Präsentation Lenkungsgruppe 21.02.2010; Dortmund

Acocella, Dr. Donato Stadt- und Regionalentwicklung (o.J): Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept des Planungsverbandes. Verfügbar unter: <http://www.region-frankfurt.de/Home-Region-Planung-Regionaler-Flächennutzungsplan-Grundlagen-der-Planung>. Zugriff: 03.05.2012

Regierungspräsidium Darmstadt und Regionalverband FrankfurtRheinMain (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Schuber mit Text und Karten