

MAGISTRAT DER STADT MÜHLHEIM AM MAIN

Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel

Inhalt

| | | |
|------|--|---|
| 1 | Zielsetzung | 3 |
| 2 | Einzelhandelsdaten und Raumordnung | 3 |
| 3 | Geschichtliche Entwicklung | 4 |
| 4 | Städtebauliche Maßnahmen zugunsten der wohnortnahen Versorgung der Bürgerschaft und der Stärkung der Innenstadt | 5 |
| 4.1 | Umbau der Bahnhofstraße | 5 |
| 4.2 | Wochenmarkt in der Bahnhofstraße | 5 |
| 4.3 | Lebensmittelmarkt Lämmerspiel | 5 |
| 4.4 | Lidl-Markt Rote Warte - Waldheim | 5 |
| 4.5 | Vollversorger am Bahnhof | 6 |
| 4.6 | Maincenter | 6 |
| 4.7 | Stadtteil Markwald | 6 |
| 4.8 | Supermarkt Dietesheim | 7 |
| 4.9 | Lebensmittelmarkt Friedensstraße | 7 |
| 4.10 | Tegut | 7 |
| 4.11 | Penny-Markt in der Bahnhofstraße | 7 |
| 5 | Zusammenfassung | 7 |

1 Zielsetzung

Für die Stadt Mülheim am Main existiert kein explizit beschlossenes Einzelhandelskonzept. Gleichwohl gibt es langjährige Verfahrensweisen und Handlungsleitlinien hinsichtlich des Einzelhandels und insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels, über deren Zielsetzung in den Gremien der Stadt Konsens besteht. In einem Grundsatzbeschluss vom 08.02.2001 und erneut am 22.12.2007 wurden diese Zielsetzung und ihre instrumentelle Umsetzung in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Präambel des Beschlusses vom 08. Februar 2001:

„Der Magistrat wird beauftragt, bei der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mülheim am Main dafür Sorge zu tragen, dass gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 8 BauGB die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, gewährleistet bleibt. Dies bedeutet, dass vor allem Lebensmittelmärkte ihren Standort in Wohn- und Mischgebieten finden und erhalten können, während Gewerbegebiete hierfür nicht geeignet sind.“

Diese Einzelhandelspolitik besteht aus zwei Elementen:

Zum einen werden Einzelhandelsgeschäfte, die zentrenrelevante Sortimente und Waren der Nahversorgung anbieten, aus Gewerbegebieten ferngehalten und zum anderen werden erhebliche Anstrengungen unternommen, neue Läden in den Wohn- und Mischgebieten anzusiedeln und die Innenstadt zu stärken bzw. die Rahmenbedingungen zu schaffen, die bestehenden Geschäfte zu erhalten.

Die Ziele die damit verbunden sind lassen sich wie folgt definieren.

Erhalt und Schaffung von Standorten des Lebensmitteleinzelhandels, die fußläufig erreichbar sind, damit auch nicht motorisierte Bevölkerungsteile, insbesondere alte Menschen sowie Kinder und Jugendliche Waren des täglichen Bedarfs selbständig einkaufen können.

Es soll ein Netz von Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften gesichert und gefördert werden, dass so beschaffen ist, dass alle Einwohner der Stadt Mülheim am Main in den Wohn- und Mischgebiet in einer Entfernung von nicht mehr als 600 m Fußweg (Luftlinie) zu einem Lebensmittelgeschäft wohnen.

Der Geschäftsbesatz in der Innenstadt sowie in den Ortsteilzentren soll erhalten und gestärkt werden. Auch in dieser Hinsicht stellen die Standorte des Lebensmitteleinzelhandels Attraktivitätsschwerpunkte und damit Kristallisationspunkte für den örtlichen Einzelhandel bzw. für zentrale Versorgungsbereiche dar.

2 Einzelhandelsdaten und Raumordnung

Es gibt es zwei Untersuchungen zum Einzelhandel in der Stadt Mülheim am Main aus den Jahren 1990 und 2002 aus denen sich wesentliche statistische Grunddaten zum Einzelhandelsgeschehen entnehmen lassen, die sich wie folgt zusammenfassen lassen. Die Stadt Mülheim am Main ist Mittelzentrum und nach den Zielen der Raumordnung sind ihr damit im Bereich Versorgung ihrer Bürger vielfältige Aufgaben zugewiesen. Bis auf Waren des gehobenen Bedarfs, die vorwiegend in Oberzentren angeboten werden sollen, ist die Stadt Mülheim am Main für die Versorgung ihrer Einwohner verantwortlich. Angesichts der Lage im Raum zwischen den Oberzentren Hanau und Offenbach und der geringen Entfernung zum Oberzentrum Frankfurt am Main (20 min S-Bahn bis Hauptwache) ist es nicht erstaunlich, dass die Stadt Mülheim am Main die ihr von der Raumordnung eigentlich zugewiesene Funktion, nicht in vollem Umfang erfüllen kann

Gemäß einer Untersuchung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahr 2002 hat Mühlheim am Main insgesamt eine Einzelhandelszentralität von 56,7, d.h. 56,7 % des Nachfragevolumens der Mühlheimer Bürgerschaft wird auch in Mühlheim realisiert. Eine differenziertere Betrachtung ergibt, dass jedoch 82,4% des Nachfragevolumens im Segment periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege) in Mühlheim gedeckt werden, während nur 34,9% der Nachfrage des aperiodischen Bedarfs in Mühlheim umgesetzt werden. Dies zeigt eindringlich die Bedeutung des Segmentes periodischer Bedarf für die lokale Versorgung der Bürgerschaft. Angesichts der Nähe zu den Oberzentren mit etlichen großflächigen Angeboten (Ringcenter Offenbach, Toom in Hanau-Steinheim, mittlerweile auch noch das Edeka-Center in Offenbach, Mühlheimer Straße) sowie hinsichtlich der bestehenden Pendlerverflechtungen (8275 sozialversicherungspflichtige Auspendler am 30.06.2001) ist der Wert von 82,4% Kaufkraftbindung im Segment periodischer Bedarf erstaunlich gut und ein Ergebnis der langjährigen Einzelhandelspolitik der Stadt Mühlheim am Main.

3 Geschichtliche Entwicklung

Mitte der 80er Jahre stimmte die Stadt Mühlheim am Main der Verlagerung des bis dahin in der Haupteinkaufsstraße (Bahnhofstraße) ansässigen Lebensmitteldiscounters ALDI ins Gewerbegebiet Stahl-Schanz südlich der Bahn zu. Die Folgen waren gravierend. Andere Läden in der Innenstadt schlossen und der bis dahin in trauter Koexistenz bestehende Vollversorger (Schade-Markt) gab ebenfalls auf. Als teilweiser Ersatz konnte ein Penny-Markt angesiedelt werden, der jedoch die Lücke die ALDI und Schade hinterließen nie so recht schließen konnte. Mit der Verlagerung des Discounters und der Aufgabe des Vollversorgers verlor die Innenstadt Mühlheim ihre zwei zentralen Magneten, die entsprechende Kundenschaft und in der Folge weitere Einzelhandelsgeschäfte. Der Schluss der aus dieser Entwicklung gezogen wurde lautet:

Lebensmittel sind für eine Kleinstadt wie Mühlheim das Leitsortiment und ein funktionierender Lebensmittelmarkt ist für eine Kleinstadt das, was ein Kaufhaus für eine Großstadt ist.

Diese oben beschriebene Entwicklung führte dazu, dass die Stadt Mühlheim am Main seit den 90er Jahren trotz vielfacher Anfragen und Bemühungen seitens der Betreiber von Lebensmittelmärkten keine weiteren Märkte in ihren Gewerbegebieten zuließ. Dies konnte lange weitgehend durch entsprechende informelle Kontakte den Betreibern vermittelt werden. Als erkennbar wurde, dass die Betreiber von Lebensmittelmärkten diese Haltung nicht mehr weiter akzeptieren wollten und der Versuch unternommen wurde, per Bauantrag und Klage vor dem Verwaltungsgericht diese Position zu Fall zu bringen, beschloss die Stadt Mühlheim am Main, Lebensmittelmärkte in den Gewerbegebieten durch Bauleitplanung auszuschließen. Hierzu fasste die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss alle Bebauungspläne für bestehende Gewerbegebiete dementsprechend zu ändern bzw. neue Bebauungspläne dort aufzustellen, wo die Eigenart der näheren Umgebung einem Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB entspricht.

Im Ergebnis hatte die Einzelhandelspolitik der Stadt Mühlheim am Main seit 1990 jedoch insofern Erfolg, dass trotz der vielerorts erfolgten Entwicklung und trotz entsprechender Prognosen für die Stadt Mühlheim fast kein weiterer Lebensmittelmarkt mehr schloss und die fußläufige Grundversorgung mit Lebensmitteln somit trotz des schwierigen regionalen Umfeldes nicht nur gewahrt blieb, sondern sogar verbessert werden konnte.

4 Städtebauliche Maßnahmen zugunsten der wohnort-nahen Versorgung der Bürgerschaft und der Stärkung der Innenstadt

4.1 Umbau der Bahnhofstraße

Als Resultat der GfK-Untersuchung von 1990 beschloss die Stadt Mühlheim am Main, die Innenstadt in ihrer Funktion als Versorgungsschwerpunkt zu stärken und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu verbessern. Hierzu führte die Stadt Mühlheim am Main im Jahr 1991 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung der Bahnhofstraße durch. Ziel des Wettbewerbes war es „Lösungen und Vorschläge zur Gestaltung und funktionalen Gliederung der Bahnhofstraße zu erarbeiten, die deren Charakter als Hauptgeschäftsstraße gerecht werden“¹.

Der Gestaltungsvorschlag des ersten Preisträgers wurde 1993 mit einem Aufwand von knapp 1 Mio. DM realisiert.

4.2 Wochenmarkt in der Bahnhofstraße

Als weiterer Baustein, des Einzelhandelskonzeptes wurde im Jahr 1994 ein Wochenmarkt in der Bahnhofstraße etabliert, der sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut und zur Attraktivität der Mühlheimer Innenstadt beiträgt. Auch in Bezug auf den Wochenmarkt zeigt sich, in welchem Umfang ein gutes Angebot von Lebensmitteln für die Laufkundschaft eine entscheidende Rolle spielt.

Darüber hinaus unternimmt die Stadt Mühlheim erhebliche Anstrengungen, die bestehenden Märkte in ihren Erweiterungsabsichten zu unterstützen und weitere Lebensmittelmärkte in den Wohn- und Mischgebieten der Stadt Mühlheim am Main anzusiedeln. Aktuell und aus der jüngsten Vergangenheit können nachfolgende Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekte benannt werden.

4.3 Lebensmittelmarkt Lämmerspiel

Im Stadtteil Lämmerspiel bestand bis 2002 ein HL mit ca. 400 qm Verkaufsfläche in einem ehemaligen Fabrikgebäude, das den derzeitigen Ansprüchen an einen Lebensmittelmarkt nicht genügte. Es bestand die Befürchtung, dass Rewe den Markt wegen mangelnder Rentabilität schließen würde, mit der Folge, dass der Stadtteil Lämmerspiel völlig ohne Lebensmittelmarkt einer Grundfunktion der Daseinsvorsorge beraubt gewesen wäre. In Verhandlungen mit Rewe und einem Investor konnte die Stadt jedoch erreichen, dass in einen neuen Lebensmittelmarkt in Lämmerspiel investiert wurde. Die Stadt Mühlheim am Main hat hierzu den Bebauungsplan L 15 aufgestellt, der Voraussetzung für eine entsprechende Baugenehmigung war. Es ist damit gelungen, in absolut zentraler Lage von Lämmerspiel einen neuen Markt mit nun 750 qm Verkaufsfläche zu etablieren, der langfristig die Grundversorgung Lämmerspiels sichern soll.

4.4 Lidl-Markt Rote Warte - Waldheim

Genau zwischen dem Mühlheimer Stadtteil Rote Warte und dem Offenbacher Stadtteil Waldheim auf dem ehemaligen Maingas-Gelände hat im Sommer 2004 ein Lidl-Markt mit 700 qm Verkaufsfläche geöffnet. Damit wurde ein weiterer Baustein in einem Netz von kleinen, dezentral gelegenen Lebensmittelmärkten realisiert.

¹ Auslobungsunterlagen zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb Bahnhofstraße, 1991

4.5 Vollversorger am Bahnhof

Im Jahr 2003 wurde an die Stadt die unverbindliche Anfrage der Firma Tengelmann gerichtet, ob im Bereich des Bahnhofs Mühlheim ein Supermarkt errichtet werden könne. Da sich auch dieser Standort in der Stadtmitte am Ende der Haupteinkaufsstraße in einem Wohn- bzw. Mischgebiet befindet, wurde entsprechend der oben dargestellten Grundsatzposition diesem Ansinnen zugestimmt. Da es sich dabei um einen Supermarkt mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche handeln sollte, war die Schaffung eines neuen Planungsrechtes notwendig. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Ein entsprechender städtebaulicher Entwurf als Basis des Bebauungsplanverfahrens lag vor.

Allerdings, -und dies zeigt schon, welche Auswirkungen ein Lebensmittelmarkt in einem Gewerbegebiet haben kann, hat die Fa. Tengelmann allein wegen der Ankündigung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (3.000 m² VK) in einem 800 m von der Stadtgrenze entfernten Gewerbegebiet der Stadt Offenbach am Main mitgeteilt, dass die weitere Planung des Vorhabens am Mühlheimer Bahnhof ausgesetzt wird, da der Standort Innenstadt Mühlheim am Main nicht wettbewerbsfähig gegenüber dem Standort Offenbach Gewerbegebiet Mühlheimer Straße sei. Die Bemühungen der Stadt Mühlheim am Main um eine Verbesserung der Nahversorgung und eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt sind insofern mit weiteren Märkten in angrenzenden Gewerbegebieten nicht vereinbar.

Mittlerweile hat sich die Versorgung mit Lebensmitteln insoweit stabilisiert und verbessert, dass seitens der Stadt Mühlheim vorerst kein weiterer Lebensmittelmarkt am Bahnhof gewünscht wird.

4.6 Maincenter

Anlass für dieses Projekt war die Konsolidierung des Standortes für einen Lebensmittelmarkt im Bereich Maincenter/Willy-Brandt-Halle. Das Maincenter an der Dietesheimer Straße war ein Einkaufszentrum aus den 70er Jahren, dass sich schon seit langen Jahren durch fast flächendeckende Leerstände von Ladenlokalen auszeichnet hatte. Seit Dezember 2006 war nun auch der Rewe-Markt im Keller geschlossen. Der Rewe-Markt war mit gut 1900 qm Verkaufsfläche der größte Markt in Mühlheim und eminent wichtig für den Stadtteil Dietesheim. Auch hier hatte die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einzuleiten, den Standort für einen Supermarkt in der genannten Größenordnung zu sichern. Das Bebauungsplanverfahren 72 war soweit gediehen, dass zum Jahresende 2007 die Verhandlungen mit potenziellen Betreibern eines Vollversorgers, Eigentümern und anderen Beteiligten begonnen werden konnten. Im Jahr 2008 wurde das Grundstück von der St Gewerbebau GmbH erworben und anschließend das bestehende Gebäude umgebaut und saniert. Seit April 2010 ist ein moderner Edeka-Vollversorger ansässig, der aus dem Stadtteil Dietesheim sowie der östliche Hälfte Mühlheims fußläufig erreichbar ist.

4.7 Stadtteil Markwald

Der bis zum Jahr 2004 als Edeka Aktiv-Markt und danach unter dem Markennamen Nah + Gut geführte Lebensmittelladen in der Ulmenstraße mit 460 qm Verkaufsfläche ist Kern eines kleinen Nahversorgungszentrums für den Stadtteil Markwald und firmiert mittlerweile unter dem Markennamen Bonus. Die Stadt Mühlheim am Main hat in den Jahren 2004 und 2005 130.000 € ausgegeben, um die unbefriedigende Gestaltung des zentralen Vorplatzes und die funktionale Zuordnung eines öffentlichen Parkplatzes zum Lebensmittelmarkt zu verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit dieses Nahversorgungszentrums, das mit seinem Lebensmittelmarkt als Kern die fußläufige Nahversorgung des Stadtteils Markwald sicher stellt, soll mit diesen Investitionen gesteigert werden. Der Umbau des Platzes mit einer Erweiterung der Stellplätze ist mittlerweile ebenso abgeschlossen wie die bauliche Umgestaltung und Erweiterung des Marktgebäudes durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft.

4.8 Supermarkt Dietesheim

Im Stadtteil Dietesheim bestand insofern ein Versorgungsengpass mit Lebensmitteln als für große Teile der Dietesheimer Bevölkerung ein Lebensmittelmarkt nicht in zumutbarer fußläufiger Entfernung (ca. 600 m) erreichbar war. Dies widersprach auch dem selbst gesetzten Ziel der Stadt Mühlheim allen Bürgerinnen und Bürgern das Einkaufen wohnortnah zu ermöglichen. Die Stadt hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen entsprechenden Nahversorgungsstandort gefasst. Die Fa. Lidl hatte als Betreiber Interesse an dem Standort zwischen Friedhof und Bahn und die notwendigen städtebaulichen Verträge für die Realisierung des Vorhabens wurden abgeschlossen. Das Bebauungsplanverfahren 75 ist mittlerweile abgeschlossen und der Markt wurde an Ostern 2008 eröffnet. Damit wurde ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zu einer guten dezentralen Versorgung der Bürgerschaft mit Lebensmitteln erreicht.

4.9 Lebensmittelmarkt Friedensstraße

Die Firma Rewe hat im Jahr 2004 in erheblichem Umfang in den Lebensmittelmarkt in der Friedensstraße investiert. Dies zeigt, wie auch das Beispiel in Lämmerspiel vor allem eines. Solange die Betreiber von Lebensmittelmärkten in der Innenstadt und den Ortsteilzentren wissen und darauf vertrauen können, dass keinerlei Lebensmittelmärkte in den Gewerbegebieten zugelassen werden, sind sie bereit in die bestehenden Märkte zu investieren. Ein weiterer Beleg hierfür ist die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der Friedensstraße auf rund 1.400 m² Verkaufsfläche, die im Jahr 2013 abgeschlossen wurde. Damit ist es gelungen nun auch für die westlichen Stadtteile Mühlheims einen Lebensmittelmarkt in zeitgenössischer Größenordnung und trotzdem fußläufig erreichbar anzubieten.

4.10 Tegut

An der Schillerstraße plante die Fa. Tegut einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche zu bauen. Die Stadt hat mit dem mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplan 78 die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen. Mit der Realisierung dieses Marktes im Jahr 2011 gibt es in der Stadt Mühlheim eine hervorragende fußläufige Struktur von Vollversorgern und Discountern verschiedener Betreiber.

4.11 Penny-Markt in der Bahnhofstraße

Nach Auslaufen des Mietvertrages zwischen der Fa. Penny und dem Grundstückseigentümer bestand auch hier seitens der Fa. Penny der Wunsch nach einem neuen autooptimierten Standort. Unter anderem die Zusicherung der Stadt Mühlheim an ihrer Einzelhandelspolitik festzuhalten und keine Standorte in Gewerbegebieten zuzulassen, konnte dazu beitragen, dass in den Standort Bahnhofstraße 300.000 € investiert wurden und der Penny-Markt als Nahversorger in der Bahnhofstraße, dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mühlheim am Main, weiterhin ansässig ist.

5 Zusammenfassung

Die Einzelhandelspolitik der Stadt Mühlheim am Main besteht darin, keine Märkte an den autoorientierten Standorten in den Gewerbegebieten zuzulassen und die bestehenden Märkte in Wohn- und Mischgebieten in ihrer Existenz soweit möglich zu sichern. Die Stadt Mühlheim am Main hat es mit der o.g. Politik seit ca. 25 Jahren erreicht, dass Mühlheim am Main nach einer kritischen Phase Anfang dieses Jahrhunderts mittlerweile wieder über eine ausgezeichnete Grundversorgung mit Lebensmitteln in fußläufiger Entfernung verfügt. Dies soll auch weiterhin so sein.