



Nahversorgung im Quartier - Potenziale für Wohnraum nutzen

Kombination von Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen
sowie anderen Nutzungen in mehrgeschossigen Gebäuden



HANDREICHUNG FÜR KOMMUNEN

INHALT

- 1** Kombination von Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen
- 2** Unterschiedliche Ausgangssituationen bei der Entwicklung von nutzungsgemischten Typologien
- 3** Chancen nutzungsgemischter Typologien
- 4** Hinweise zum Verfahrensablauf
- 5** Muster Steckbriefe / Adressen / Literatur

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum die soziale Frage unserer Zeit. In Hessen stellt sie sich vor allem im Rhein-Main-Gebiet und in Universitätsstädten wie Kassel, Gießen oder Marburg. Dabei fehlt es nicht an Geld; der limitierende Faktor ist vielmehr der Mangel an geeigneten Flächen für den Wohnungsbau. Dies rückt die Innenentwicklung und die Aktivierung ungenutzter Areale in den Blick.

Diskutiert wird in diesem Zusammenhang auch die Nachverdichtung von Einzelhandelsflächen, die durchaus einen gewissen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten und überdies die städtebauliche Situation verbessern kann. Die Durchmischung von Wohnen und Einzelhandel ist ein Gewinn für Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Wie Innenstädte als attraktive Wohnquartiere weiterentwickelt werden und welchen Beitrag die verschiedenen Akteure dabei leisten können, war das Thema des Hessischen Supermarktgipfels im September 2019. Zahlreiche Vertreter des Lebensmitteleinzelhandels, der Handelsverbände, der Architekten- und Stadtplanerkammer, von Wohnungsbaugesellschaften und Kommune diskutierten dort die vielfältigen Fragen, die bei der Aktivierung von Einzelhandelsstandorten für den Wohnungsbau zu klären sind.

Diese Handreichung fasst die Ergebnisse übersichtlich zusammen, um insbesondere kleinere Kommunen bei der Realisierung solcher Projekte zu unterstützen.

Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen



1

KOMBINATION VON LEBENS- MITTELEINZELHANDEL UND WOHNEN

Die Kombination aus Lebensmittelgeschäften und Wohnen ist in Städten schon immer üblich gewesen. In den letzten Jahrzehnten haben sich jedoch die beiden Funktionen voneinander getrennt. Die Gründe liegen weniger im Flächenbedarf der Märkte, als im Verschwinden „normaler“ Ladengeschäfte¹ und der daraus resultierenden Marktkonzentration und dem Mehrbedarf an Fläche bzw. Standorten, sowie dem steigenden Flächenbedarf für Kundenparkplätze.

Auch die zunehmende Motorisierung und Autofixierung hat dazu beigetragen. Immer mehr Menschen wollen die Supermärkte bequem mit dem Auto erreichen, vor der Tür parken. Die Händler reagierten, indem sie Anfang der 1970er Jahre die ersten Supermärkte auf der grünen Wiese eröffneten, die Verkaufsflächen und das Angebot wurden größer, es gab jede Menge Parkplätze. Dabei kam in der Regel ein betreiberseitig optimiertes, standardisiertes Markt-Modell zum Einsatz, welches mit seriell-funktionaler Architektur und einer Ausrichtung auf den Autokunden einhergeht.

Diese eingeschossigen Märkte mit großen Parkplätzen finden sich mittlerweile, teilweise bedingt durch heranrückende Bebauung, auch in Innenbereichen von kleineren und großen Städten. Die eher locker und wenig dicht

¹ Seit der Eröffnung der ersten Supermärkte in Deutschland Mitte der 1950er Jahre und ihrem rasanten Wachstum im Zuge des Wirtschaftswunders, verbunden mit dem durch die Discounter befeuerten Preiskampf (1974 fiel die Preisbindung in Deutschland) mussten fast alle kleineren Händler aufgeben, heute liegt der Marktanteil der größten vier Handelsgruppen bei 85 %. Die Marktkonzentration setzt sich weiter fort, von 11.193 kleinen Lebensmittelgeschäften (bis 400 qm) in Deutschland im Jahr 2010 sind im Jahr 2017 noch 8.650 geblieben (Quelle: EHI).



Eingeschossiger Supermarkt in einer 60er Jahre Wohnsiedlung in Frankfurt-Niederursel

bebauten Liegenschaften von Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemärkten leisten zwar einen wesentlichen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in Stadtkernen und in umliegenden Quartieren, nutzen aber die wertvolle Reserve „Grund und Boden“ nur unzureichend aus.

Diese Marktkonzepte zur Versorgung eines Wohnquartiers sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Flächen und dem aktuell sehr hohen Wohnraumbedarf nicht mehr zeitgemäß. Liegenschaften des Einzelhandels rücken aufgrund ihrer Lage und Umgebung daher zunehmend in den Blickpunkt.

Da sich Haushaltsstrukturen künftig weiter verändern werden und damit die Gewohnheiten beim Einkauf oder der Nutzung von Verkehrsmitteln, verlieren Verhaltensmuster wie der Großeinkauf am Samstagmittag an Bedeutung. Standorte der Nahversorgung müssen künftig so beschaffen sein, dass sie alle Menschen

(und Verkehrsmittel) bedienen. Dennoch sind die Rahmenbedingungen an jedem Standort individuell zu betrachten, z. B. im Hinblick auf das Alter der Gebäude, ihren Lebenszyklus, die baurechtliche Situation etc.

Im Sinne einer kompakten, gemischten und sozialen Stadt wird in diesem Wandel eine Chance gesehen, durch intelligente Mehrfachnutzung und funktionale Mischung nicht nur die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit Angeboten des täglichen Bedarfs im unmittelbaren Wohnumfeld zu gewährleisten, sondern auch zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich der Städte zu schaffen. Gefragt sind Konzepte, die in den Obergeschossen vor allem Raum für neue Wohnungen vorsehen und im Erdgeschoss ausreichend Märkte bieten. Auch übergroße Parkplatzflächen können in diese Konzepte einbezogen und versiegelte Flächen ggf. reduziert werden. Nutzungsmischungen mit sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Gewerbe sind ebenso denkbar.

Im Bestand kann durch derartige Kombi-Lösungen also die Nutzungsdichte der jeweiligen Liegenschaft erhöht und zusätzliche ggf. wertvoller Freiraum geschaffen werden.

Bei intelligenter Planung kann auch ein Mehrwert für das gesamte Quartier im Sinne der doppelten oder dreifachen Innenentwicklung entstehen. Neben einer nachhaltigen Grund-



Eingeschossiger Markt in Frankfurt

stücksnutzung sind positive Impulse für den öffentlichen Raum z. B. durch neue Raumkanten, durch Plätze und begrünte Freiflächen denkbar. Zu den Vorteilen auf Seiten der Händler und Projektentwickler zählen höhere Mietumsätze bzw. Verkaufserlöse für Immobilien, die Adressbildung durch ein attraktives Gebäude u.v.m.

Bestandsmärkte mit Potenzial in Wohnquartieren

Aktuelle Beispiele, u.a. in Frankfurt und Darmstadt, machen deutlich, dass Handel und Immobilienwirtschaft inzwischen durchaus Interesse daran haben, auf bestehenden Liegenschaften des Lebensmitteleinzelhandels, aber auch bei der Planung neuer Wohnquartiere an den Siedlungsrändern, andere, städtebaulich qualitativere Lösungen mit funktionaler Mischung zu realisieren. Aldi und Lidl haben nahezu zeitgleich angekündigt, in nennenswertem Umfang Wohnungen auf firmeneigenen Grundstücken zu bauen. Beide denken dabei nicht nur über Wohnungen nach, sondern auch über Nutzungsgemischte Gebäude mit Kindertagesstätten, Pflegeheimen, Büros und anderen gewerblichen Nutzungen.

Dreifache Innenentwicklung

- Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt erhöhen, z. B. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Vermehrung und Qualifizierung von Freiraum und Grün
- Erweiterung von Mobilitätsangeboten

Mixed-Use-Projekte

Das Spektrum der Mixed-Use-Projekte reicht von nutzungsgemischten Einzelimmobilien bis hin zu gemischten Quartieren mit Wohnungen, Einzelhandel und Büros, teils mit unkonventionellen Mischungen, wobei sich die Angebote der unterschiedlichen Partner ergänzen und Bewohner im Quartier von kurzen Wegen profitieren sollen.

„... Die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erreicht immer neue Höchststände ... Mit durchschnittlich 3.600 Euro pro Kopf wird schon deutlich mehr als die Hälfte der Einzelhandelsausgaben für den täglichen Bedarf verausgabt. ... Entsprechend positiv entwickeln sich die Formate von Edeka, Rewe oder Lidl & Schwarz, die ihre Filialnetze modernisieren und für die nächsten zwanzig Jahre fit machen. ... Die Megatrends einer alternden Gesellschaft wie Sicherheit, Gesundheit und Bequemlichkeit werden die Ausgaben insbesondere für Lebensmittel, Gastronomie und Gesundheitsdienstleistungen weiter antreiben. Die Ausrichtung an immer differenziertere Kundenbedürfnisse an unterschiedlichen Standorten und Situationen wird somit immer wichtiger. Handelsimmobilien, die zudem flexibel auf veränderte Konsumentenbedürfnisse eingehen können und dabei einen diversifizierten Cash Flow auch aus einem erweiterten Nutzungsmix bis hin zu Mixed Use liefern, winkt eine goldene Zukunft.“

(Habona-Report 2019)

Im Zuge der Realisierung derartiger gemischt genutzter Immobilien ergeben sich jedoch zahlreiche offene Fragen und Herausforderungen. Zu nennen sind die Fragen der Ausnutzung und Dichte, die Unterbringung von Kunden-PKWs, der Andienung u. v. m. Eine wichtige Rolle spielen auch Eigentümerstruktur und Liegenschaftsmanagement, die Vermeidung von Marktschließungen in der (Um)Bauphase, die Einbindung von Projektentwicklern und Wohnungsbaugesellschaften sowie der Bürgerschaft, die Unterbringung von zusätzlichen quartiersdienlichen Nutzungen, ferner die Ausgestaltung städtebaulicher Verträge. Aber auch die architektonische Gestaltung von Baukörpern und der durch die Umstrukturierung und Entwicklung von Liegenschaften zu schaffende Mehrwert für das Quartier gehören dazu.



Eingeschossiger Markt in Wiesbaden

2 AUSGANGSSITUATIONEN BEI DER ENTWICKLUNG VON NUTZUNGSGEMISCHTEN TYPOLOGIEN

Im Prinzip sind drei unterschiedliche Ausgangssituationen oder Szenarien zu unterscheiden. Wie beginnt der Prozess?²

Szenario 1: Planung und Entwicklung eines neuen Wohnquartiers / erstmalige Entwicklung einer Liegenschaft

Die Planung und Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am Stadtrand steht in der Kommune an. Im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung ist die Mischung unterschiedlicher Nutzungen für Kommunen in der Regel dabei handlungsleitend. Neben einem guten Angebot an sozialer Infrastruktur sowie einer angemessenen Mobilitäts- und Energieinfrastruktur ist dabei auch die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten und die Versorgung mit Dienstleistungsangeboten im neuen Quartier für die Bewohnerschaft von großer Bedeutung. Insbesondere dem Lebensmitteleinzelhandel kommt in diesen Quartieren als Frequenzbringer baulich wie funktional eine Schlüsselrolle zu.



Neubebauung am Karlsbader Platz in Wiesbaden

Da die Planungshoheit bei der Kommune liegt, kann sie bereits im Vorfeld der baulichen Realisierung entsprechender Einrichtungen Einfluss nehmen auf die städtebauliche Gestaltung und Einbindung und Parameter für die Ausgestaltung der Bebauung bzw. der Gebäude festlegen (Dichte, Geschossigkeit, Tiefgaragen, öffentlicher Raum, Gestaltung von Fassaden etc.) Dies kann bei der Erarbeitung von Rahmenplänen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und im Rahmen städtebaulicher Verträge bei konkreten Verhandlungen mit Projektentwicklern und /oder Wohnungsbau-gesellschaften geschehen. Der Markt selbst tritt hier nach Abschluss der baulichen Entwicklung meist als Mieter im Erdgeschoss auf.



Neubebauung in der Mainzer Landstraße in Frankfurt

² Nicht betrachtet werden Liegenschaften des Lebensmitteleinzelhandels in Sondergebieten oder Gewerbegebieten.

Szenario 2: Umstrukturierung und Aufwertung eines Bestandsquartiers

Die Weiterentwicklung von Bestandsquartieren gehört zu den Kernaufgaben in der Stadtentwicklung. Mit unterschiedlichsten Maßnahmen wird dabei z. B. auf sich verändernde und steigende Wohnraumbedarfe reagiert, auf Anforderungen, die sich aus der Neuordnung des Verkehrs ergeben. Es werden vernachlässigte öffentliche Räume aufgewertet, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ergriffen oder aufgelassene Gewerbegrundstücke neuen Nutzungen zugeführt.

Steht nun die Umstrukturierung und Aufwertung eines solchen Bestandsquartiers in der Kommune an, werden in diesem Zusammenhang auch Konzepte für mindergenutzte, bereits brachgefallene und neu zu strukturierende Liegenschaften von Seiten der Kommune erstellt.

Insbesondere Grundstücke mit eingeschossigen Gebäuden und ebenerdigen Parkplätzen, z. B. Autohandel, Garagen- und Lagergrundstücke, aber auch untergenutzte Liegenschaft(en) von Discountern, nutzen wertvolles Bauland nicht lagegerecht. Stadträumliche Zusammenhänge werden dadurch gestört, im Straßenbild klaffen Lücken.

Um die Potenziale im Quartier zum Nutzen der Stadt und ihrer Bewohner zu heben, bedarf es zunächst einer sorgfältigen Prüfung der städtebaulichen Situation. Dies geschieht meist im Vorfeld eines geordneten Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung und dient der abgestimmten und damit erfolversprechenden Entwicklung von Liegenschaften.



Eingeschossiger alter Markt, Foto: CycloMedia / Stadt Frankfurt (2015)



Neubauung in Frankfurt-Eschersheim

Die Betrachtung seitens der Kommune setzt also auf der Quartiersebene an. Unter anderem ist festzustellen, welche schlecht oder gar nicht genutzten Liegenschaften von einschließlich Discounter-Grundstücken es im Quartier gibt. Sind diese mobilisierbar? Sind ggf. Grundstückstausche möglich, die der Quartiersentwicklung dienlich sein könnten und wovon mehrere Akteure profitieren?

Potenziale auf Seiten des Handels stellen vor allem Marktgrundstücke dar, die aufgrund

ihres Alters ohnehin eine Standortaufwertung durch bauliche Modernisierungen und Ersatzneubauten in den nächsten Jahren erforderlich machen könnten. Ihre Parkplätze, die Kunden aus einem weiten Umkreis anziehen, erzeugen Verkehr, auch Anlieferung, technische Einrichtungen und ggf. Emissionen belasten das Quartier.

Eine Aufstockung von Bestandsgebäuden ist jedoch aus statischen Gründen jedoch meist nicht möglich und kann bei laufendem Betrieb i. d. R. nicht eingefordert werden.

Die Kommune geht in diesem Szenario also aktiv auf den Handel und ggf. auf weitere Eigentümer untergenutzter Liegenschaften im Quartier zu, um mittel- bis langfristig einen städtebaulichen Entwicklungsprozess anzustoßen.

Szenario 3: Standortoptimierung durch den Handel

Auch der Lebensmitteleinzelhandel in Bestandsquartieren befindet sich aus den vorne dargestellten Gründen im Wandel. Daher werden auf Seiten des Handels beispielsweise größere Verkaufsflächen gewünscht, was vielerorts baulichen, räumliche und gestalterische Veränderungen bezogen auf Marktgebäude und Liegenschaft auslöst.

Breitere Gänge und eine andere Art der Warenpräsentation führen zu einem Mehrbedarf an Fläche. Auch Aspekte der hochwertigen Gestaltung von Markt und Umfeld spielen eine größere Rolle als bisher. Darüber hinaus nimmt im Handel die Wohnortnähe an Bedeutung zu, da die sich wandelnde Kundschaft weniger

bereit ist, für Güter des täglichen Bedarfs weite Umwege in Kauf zu nehmen. Andererseits ist es für den Handel derzeit schwer, in Ballungsgebieten, wo das größte Kundenpotenzial liegt, neue Flächen im Innenbereich für Verbrauchermärkte zu bekommen.

Diesen Hybrid-Modelle bzw. gemischt genutzten Immobilien geben vom Mangel an Wohnraum besonders betroffene Kommunen in Genehmigungsverfahren in der Regel den Vorzug gegenüber einem nur vergrößerten Markt. Im Rahmen von Standortoptimierungen sind Mischnutzungen für den Handel schon aus diesem Grund, vor allem an besonders begehrten Standorten, interessant.

In diesem Szenario ist der Handel ggf. selbst daran interessiert, seinen Standort in einem gemischten Stadtquartier oder Wohnquartier zu optimieren und reicht bei der Kommune eine Anfrage oder einen Bauantrag ein. In diesem Zusammenhang erhält die Kommune Kenntnis von Plänen für Abriss, Ersatzbau, Anbau o.ä. und kann diesen Umstand zum Anlass nehmen, mit dem Handel über alternative Konzepte für die untergenutzte Liegenschaft zu sprechen.

Letztendlich steht es der Kommune frei, zusätzliche Verkaufsfläche nur zu genehmigen, wenn im Gegenzug beispielsweise Wohnungen in den Obergeschossen untergebracht werden. Die Betrachtung der Standortoptimierung setzt seitens der Kommune aber auch in diesem Szenario zunächst auf der Quartiersebene an.

Beispiele in Hessen

In den großen Kommunen der Rhein-Main-Region, wo teure bzw. werthaltige innerstädtische Flächen neu bebaut werden, werden diese Kombinationen von Lebensmitteleinzelhandel und anderen Nutzungen bereits umgesetzt oder sind in der Planung.

So plant Lidl im Gallusviertel in **Frankfurt am Main** eine eingeschossige Filiale abzureißen und auf dem rund 7.000 qm großen Grundstück zwei Gebäude zu errichten. Eines der Gebäude wird den Markt und 40 Wohnungen aufnehmen, das zweite ist als reines Wohngebäude mit 70 Wohnungen in Kooperation mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG geplant.



Liegenschaft im Frankfurter Gallusviertel, für die eine Nachverdichtung mit Markt und Wohnungen geplant ist



Planung des Lidl-Marktes in der Mainzer Landstraße in Frankfurt am Main, Rendering: Lidl

Bereits realisiert wurde eine Ersatzbebauung für einen Markt in einem Wohnviertel in **Frankfurt am Main** im Stadtteil Niederursel, der überwiegend durch Bebauung aus den 60er Jahren geprägt ist.



Mehrgeschossiger Ersatzbau mit Markt und Wohnungen in Frankfurt-Niederursel

Auch in der Maybachstraße in **Frankfurt am Main** im Stadtteil Eschersheim bot eine Liegenschaft mit einem eingeschossigen REWE-Markt Potenzial für Wohnraum. Hier entstanden über dem neuen Markt 27 Wohnungen, unter dem Markt befindet sich eine Tiefgarage. Die Grundstücksfläche ist optimal genutzt, wobei die Erweiterung und Überbauung des ehemaligen Supermarktgrundstücks unter Ein-

beziehung einer benachbarten Liegenschaft (ehemalige „Batschkapp“) erfolgte.

In **Darmstadt** möchte ALDI im Stadtteil Arheilgen auf einem ca. 3.600 qm großen Grundstück im Bestand einen Markt mit 1.100 qm Verkaufsfläche realisieren, ergänzt um 10 bis 15 geförderte Wohnungen in zwei Obergeschossen und einen öffentlich zugänglichen Spielplatz. Rund 50 Parkplätze sollen in einer Tiefgarage angeboten werden. Die bisherigen Nutzungen auf dem Grundstück sind ein Getränkeshändler, ein Autoabstellplatz und ein alter Spielplatz.



Planung eines Aldi Marktes in Darmstadt, Rendering: Aldi Süd

Die Stadt **Wiesbaden** plant im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Neubebauung mit mehreren Gebäuden auf einer ca. 2 Hektar großen ehemaligen Liegenschaft der US-Army im Innenstadtbereich die Kombination eines Tegut-Marktes mit 800 qm Verkaufsfläche und Wohnungen in den Obergeschossen.

Ebenfalls in **Wiesbaden** entstand in einem städtischen Quartier im Zuge der Neuordnung von untergenutzten Liegenschaften ein neues mehrgeschossiges Gebäude. Der Lidl-Markt

mit rund 1300 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss weist zur Straße bodentiefe Schau-fenster auf. Kundenparkplätze befinden sich in einer Tiefgarage, hinzu kommen mehr als 200 Fahrradstellplätze. In den Obergeschossen entstanden 180 Wohneinheiten für Studenten. Der Fußweg zum Uni-Campus beträgt 8 Minuten. Profitiert hat das Vorhaben von der Änderung der Stellplatzsatzung zugunsten von Studentenwohnheimen. In Campusnähe oder bei guter Busanbindung muss nur noch ein Stellplatz für je 10 Studenten geschaffen werden.

In den kleineren Kommunen der Region, die



Neubau in Wiesbaden Dotzheim

ebenfalls eine hohe Nachfrage nach Wohnraum aufweisen, werden derartige Projekte noch weniger häufig realisiert. Allerdings sind auch hier inzwischen die Grundstückspreise vielfach so hoch und gleichzeitig die Obergrenzen für die Mieten im geförderten Wohnungsbau relativ niedrig, sodass der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von nutzungsgemischten Immobilien an diesen Standorten besonderes Augenmerk gilt. Dennoch ist auch in kleineren Gemeinden flächensparendes Bauen von Bedeutung.

In **Alsbach-Hähnlein** wird auf einem 4.100 qm großen Grundstück ein Anfang der 80er Jahre errichteter REWE-Markt abgerissen und an gleicher Stelle ein Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.350 Quadratmetern sowie 38 ebenerdigen Stellplätzen gebaut. In zwei Obergeschossen entstehen 22 Ein-, Zwei- und Dreizimmer-Mietwohnungen. Das neue Ensemble soll den Ortseingang aufwerten und weist zudem eine nachhaltige Gebäudetechnik sowie eine hohe Energieeffizienz auf. Das Bewohnerparken ist in einer Tiefgarage untergebracht, Aufzüge führen in die Etagen. Die Fertigstellung des neuen Komplexes ist für das Frühjahr 2020 geplant. Bis zur Wiedereröffnung im Herbst 2020 sollen alternative Einkaufsmöglichkeiten eingerichtet werden, u.a. ein Marktstand mit frischem Obst und Gemüse und ein Obstwagen, der durch die Gemeinde fährt. Ein Verein für aktive Nachbarschaftshilfe plant u.a. Einkaufshilfen, einen Bestellservice und ggf. Mitfahrbänke einzurichten.

Auch in **Bad Homburg** realisierte REWE im Stadtteil Obereschbach bereits einen Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit Wohnungen in den Obergeschossen.



Baustelle in Alsbach-Hähnlein

3 CHANCEN NUTZUNGSGEMISCHTER TYPOLOGIEN

Mit einer Kombination von Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen oder weiteren Nutzungen, z. B. Kindertagesstätten, Praxen und Büroräumen sind eine Reihe von Chancen sowohl für das Quartier, für die Liegenschaft selbst als auch für den Handel, die Immobilienwirtschaft, aber auch die Bürgerschaft verbunden.

Eine Umstrukturierung der Einzelhandelsliegenschaft in Verbindung mit einer höhe-

ren Ausnutzung des Grundstücks und einer Mischung von Nutzungen kann zusätzlichen Wohnraum generieren, das Wohnumfeld im Quartier aufwerten und sich insgesamt positiv auf das städtebauliche Gefüge auswirken. Zudem wirkt ein attraktiver Lebensmitteleinzelhandel auch als Frequenzbringer für andere Geschäfte im Viertel.

In der folgenden Tabelle sind die Chancen Nutzungsgemischter Typologien für das Quartier, für die Allgemeinheit sowie den Handel bzw. die Eigentümer der Liegenschaften noch einmal zusammengefasst.



Eingeschossiger Markt im Frankfurter Gallusviertel



Kindertagesstätte auf dem Dach eines REWE-Markts in Frankfurt Niederursel

Chancen nutzungsgemischter Typologien - Übersicht (Auswahl)

Nutzen für die Bürgerschaft / die Allgemeinheit	Chancen für das Quartier	Vorteile für Eigentümer / Immobilienwirtschaft und übrigen Handel
Zusätzlicher Wohnraum, ggf. als geförderter Wohnungsbau	Verbesserung der städtebaulichen Situation durch adäquate Kubaturen, Blockrandschließung, Reparatur stadträumlicher Zusammenhänge	Höhere und effiziente Grundstücksausnutzung
Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung	Verbesserung der Architekturqualität durch harmonische Fassadengestaltung und Ausformung mehrgeschossiger Gebäude	Ggf. Verkaufsflächensteigerung
Kurze Wege	Aufwertung des Freiraums durch Nutzung von innenliegenden Flachdächern, durch Begrünung, durch Vermeidung von versiegelten Parkplatzflächen	Marktoptimierung
Zusätzliche Arbeitsplätze bei Dienstleistungsunternehmen etc., die als neue Nutzer Berücksichtigung in nutzungsgemischten Immobilien finden können	Betrachtung mehrerer zu optimierender Liegenschaften, Chancen für Flächentausch im Umfeld	Erhöhung von Frequenz und Tragfähigkeit
Sparsamer Umgang mit Flächen, d. h. umwelt- und klimafreundliche Bodennutzung	Verkehrsvermeidung	Steigerung der Attraktivität der Lage
Korrektur städtebaulicher Fehlentwicklungen	Belebung des öffentlichen Raums durch mehr (nicht-motorisierte) Kunden	Standortoptimierung ggfs. durch Rochaden im Quartier
	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	Steigerung der Kundenfrequenz bei Geschäften im Viertel

4 HINWEISE ZUM VERFAHRENSABLAUF

Im Folgenden werden Aspekte und Fragen zusammengestellt, die in den unterschiedlichen Phasen der Entwicklung nutzungsgemischter Typologien von Bedeutung sind und geprüft werden sollten.

Diese allgemeinen Hinweise sollen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung der städtebaulichen wie baulichen Aufgabe und die jeweilige Anpassung an die Situation vor Ort empfehlenswert sind. Nur so können die städtebaulich verträgliche Integration der Projekte in ihre Umgebung wie auch die Bedarfe der Unternehmen bestmöglich umgesetzt werden.

Entwicklungsphasen

1. Vorbereitung / Planerische Grundlagen / städtebauliche Anforderungen
2. Liegenschaftsentwicklung / Nutzungskonzeption
3. Gebäudeentwicklung / Entwurf
4. Mobilität und Energie
5. Finanzielle Aspekte
6. Bauleitplanung, rechtliche und vertragliche Aspekte

1. Vorbereitung / Planerische Grundlagen / städtebauliche Anforderungen

- Ist ein Stadt-/ Quartiersentwicklungskonzept oder ein Rahmenplan bzw. ein Einzelhandelskonzept vorhanden?
- Wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet (Mehrwert für das Quartier,

kleinräumige Verbesserungen der städtebaulichen Situation u. a.)?

- Gelingt die städtebauliche Einbindung des Marktes?
- Wurden Standortalternativen geprüft?
- Ist die Einbeziehung benachbarter Grundstücke oder ist ein Flächentausch möglich, um ggf. dadurch die Neustrukturierung im Quartier bzw. der Liegenschaft des Marktes zu verwirklichen?
- Wie können die städtebaulichen Ziele umgesetzt werden und Qualitäten gesichert werden?
- Welche Planungsinstrumente können angewendet werden? Ist es sinnvoll, in konkurrierenden Verfahren unterschiedliche Entwurfslösungen erarbeiten zu lassen? Sind Parallelbeauftragungen mehrerer Architekten, städtebauliche Wettbewerbe oder Konzeptvergaben im Quartier denkbar? Im Vorfeld solcher Verfahren sind Ziele und Vorgaben festzulegen sowie Konsens dazu bei den planenden Behörden und Projektentwicklern herzustellen und nach Abschluss der Verfahren ist ihre Einhaltung zu prüfen.
- In welcher Weise wird die Bürgerschaft bzw. Nachbarschaft beteiligt?

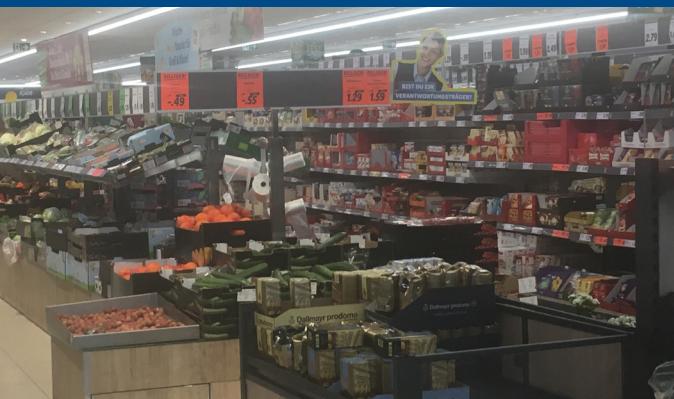
2. Liegenschaftsentwicklung / Nutzungskonzeption

- Wer ist Eigentümer des Markt-Grundstücks?
- Wurde frühzeitig Kontakt aufgenommen?
- Fungiert der Lebensmitteleinzelhandel als Bauherr oder ist er Mieter? Arbeitet der Handel mit Projektentwicklern zusammen?

Verkaufsfläche

Bei Lebensmittelmärkten ist ein Trend zur weiteren Vergrößerung der Verkaufsflächen zu beobachten. Typische Größen von modernen Supermärkten liegen bei 1.500 qm Verkaufsfläche und darüber, für Discounter bei 800 bis 1.000 m². Daneben gibt es auch eine Nachfrage nach Ladenlokalen mit einer Größenordnung um 400 bis 600 m², z. B. durch Nahversorgungsäden, Biomärkte, Drogerie- und Getränkemärkte. Diese lassen sich naturgemäß einfacher in gemischt genutzte Gebäude und bestehende Strukturen einfügen.

Quelle: Senatsverwaltung Berlin 2016



- Was sind die Anforderungen der Kommune an dieses gewünschte multifunktionale Gebäude?
- Was sind die Anforderungen des Handels?
- Welche Dimensionierung des Marktes ist am konkreten Standort gewünscht? Wurde dies seitens des Handels geprüft oder werden pauschale Ziffern herangezogen? Dabei ist zu beachten, dass Märkte, die mehr als 800 qm aufweisen, nur im Kerngebiet (MK) und Sondergebiet (SO) Einzelhandel zulässig sind, es sei denn, es kann eine besondere Nahversorgungsfunktion nachgewiesen

werden, was jedoch eher atypisch ist.

- Kann eine für den Betreiber ausreichende Verkaufsflächenvergrößerung auf der Liegenschaft realisiert werden (Größe des Grundstücks, Baugrund, Nachbarbebauung etc.)?
- Ist ein kompletter Abriss oder eine Aufstockung des Bestandsgebäudes geplant / möglich?
- Können Ersatzgrundstücke bzw. Alternativstandorte für den Betrieb des Marktes in der Bauphase identifiziert werden?
- Welche Nutzungen sind in den Obergeschossen / auf dem Erdgeschoss geplant / möglich (geförderte WE, nicht geförderte WE, Eigentums-WE, Studentenapartments, Büroflächen, Kindertagesstätte etc.)?
- Welches Eigentumsmodell oder Betreibermodell ist für ein multifunktionales Gebäude angesichts des Aufwands für Vermietung und Verwaltung der Wohnungen möglich / wird angestrebt?
- Werden Projektentwickler eingebunden?
- Ist zur Realisierung von Wohnungen eine Kooperation mit Wohnungsbau-gesellschaften geplant / möglich?

3. Gebäudeentwicklung / Entwurf

- Kann ein Hochbauwettbewerb durchgeführt werden?
- Wie wurde die verkehrliche Situation im Entwurf gelöst (Andienung, Parksuchverkehr Unterbringung Stellplätze, Reduzierung der Menge, Tiefgarage, etc.)?
- Können Konflikte mit anderen Nutzern des Gebäudes vermieden werden (Lärm- oder

Geruchsbelästigung durch Anlieferung, Kundenverkehr, Kühlaggregate, Grillstationen, Abluft etc.)?

- Wie sieht die Grundrisslösung bzw. die Architektur (Maßstäblichkeit, Gliederung und Materialwahl) aus?
- Wurde die Erdgeschoss-Zone herausgearbeitet oder betont?
- Wurden im Entwurf Übergänge bzw. Vorplätze mit Anschluss an den öffentlichen Raum gestaltet, die den Discounter in die Umgebung einbindet?

und gesicherte Chance einer Weiterveräußerung (aus Sicht der Immobilienentwickler) berücksichtigt worden?

- Gibt es ein Freiflächenangebot für die Wohnungen? Werden ggf. vorhandene Flachdachflächen über großflächigen Märkten im Erdgeschoss begrünt oder als Freifläche genutzt (Kinderspielplätze, Sportanlagen, Terrassen und Aufenthaltsflächen etc.)? Dabei ist die weitgehende Stützenfreiheit der Einzelhandelsflächen darunter zu berücksichtigen.

Grundrisslösungen

Einzelhandelsformate sind einer stetigen Entwicklungsdynamik unterworfen. Die Zukunftsfähigkeit eines Standorts erfordert deshalb Flexibilität gegenüber Veränderungen. Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche verbindet sich damit die Forderung nach möglichst rechteckigen stützenfreien Räumen, die eine freie Flächenaufteilung ermöglichen. Auch in den Grundriss eingreifende Treppenhäuser zur Erschließung von darüber liegenden Geschossen sind aus Einzelhandelsicht zu vermeiden.

Quelle: Senatsverwaltung Berlin 2016

Die Eingangsbereiche sollten nicht ausschließlich den Parkplätzen zugewandt sein.

- Wurde den „Rückseiten und Lieferzonen“ Aufmerksamkeit geschenkt und zwar insbesondere dort, wo sie von öffentlichen oder privaten Räumen aus einsehbar sind?
- Gelingt eine Adressbildung? Können Werbeträger realisiert verträglich werden?
- Ist die langfristige Vermietbarkeit



Werbesehbarkeit

Einzelhandelsbetriebe legen Wert auf eine gute Werbesichtbarkeit, wie sie z. B. durch die Lage an einer Verkehrsstraße gewährleistet ist. Auch eine durch das bauliche Erscheinungsbild, Farbgebung und Materialwahl vermittelte „Corporate Identity“ spielt für einige Betreiber eine Rolle. Mindestens soll ein Firmenlogo möglichst prominent und auch bei Nacht von Weitem erkennbar platziert werden.

Quelle: Senatsverwaltung Berlin 2016



- Wurde an Begrünung, Baumpflanzungen im Bereich der Parkplatzflächen gedacht?
- Kann ein Beitrag zur Klimafreundlichkeit und zur Verminderung des Verkehrsaufkommens im Quartier durch Angebote wie Lastenräder, Car-Sharing/Cargobike-Sharing, Fahrradstellplätze, Ladestationen für E-PKW und -Bikes etc. geleistet werden?
- Ist das Gebäude im Hinblick auf Energieverbrauch fortschrittlich?

4. Mobilität und Energie

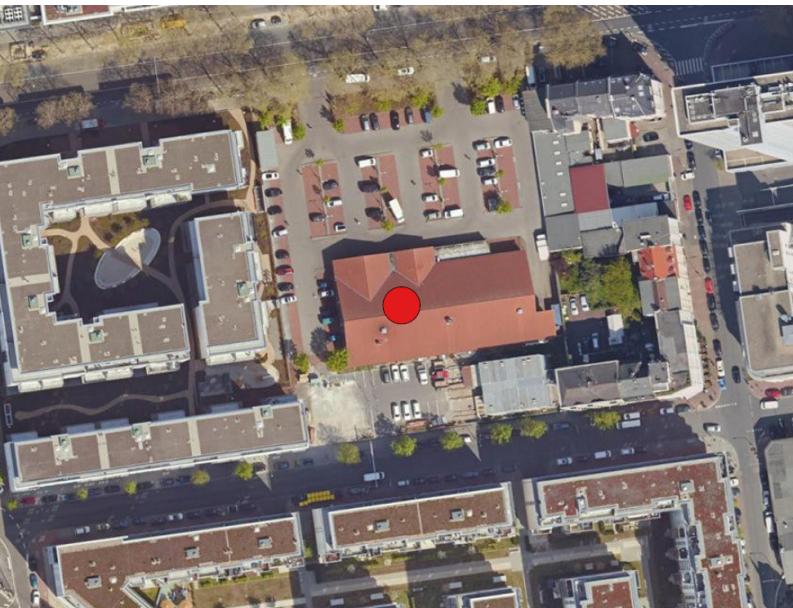
- Ist der Markt an bestehende oder neu geschaffene Wegenetze (Fußwege, Fahrradwege) angebunden?
- Können die Kunden die Filiale mit ÖPNV erreichen?
- Wo werden die Kundenparkplätze realisiert? (Möglichst nicht vor dem Eingang an der Straße, sondern in einer Tiefgarage, in einem Parkhaus, durch seitliche ebenerdige Anordnung.)
Müssen Fußgänger den Parkplatz queren?
Wie komfortabel sind Abstellmöglichkeiten (Lage, Bügel, Überdachung) und Erreichbarkeit für Radfahrer?
- Gibt es ein Parkplatzkontingent für Bewohner?
- Wurden Möglichkeiten einer Mehrfachnutzung von Stellplätzen geprüft? Sie tragen zu einer Minderung des Flächenverbrauchs bei, z. B. Nutzung in den Abendstunden und während des Wochenendes für benachbarte Sport- oder Freizeiteinrichtungen.

5. Finanzielle Aspekte

- Wie hoch ist der Unterhaltungsaufwand für Freiflächen etc.?
- Wie hoch sind die Betriebskosten bei einer nutzungsgemischten Typologie von hoher Qualität?
- Welche Förderprogramme können von Seiten der Kommunen in Anspruch genommen werden (z. B. für Quartierskonzepte, Wettbewerbe, Informationsveranstaltungen und Mediationsprozesse, Mobilitätskonzepte, Energiekonzepte für den Bau von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder für die Gestaltung des öffentlichen Raums im Rahmen von Programmen der Stadtentwicklung)?

6. Bauleitplanung, rechtliche und vertragliche Aspekte

- Ist die Erarbeitung einer verbindlichen Bauleitplanung notwendig?
- Muss der bestehende Bebauungsplan angepasst werden?



Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

- Sind Befreiungen vom Bebauungsplan ein mögliches Instrument?
- Was kann über städtebauliche Verträge oder vorhabenbezogene Bebauungspläne geregelt werden?
- Können Befreiungen, Ausnahmen von der Stellplatzsatzung gewährt werden?
- Wurden die Angaben zur Dichte geprüft?
- Wurden Fragen der Mobilität geprüft?
- Wurden Fragen des Schallschutzes bzw. der Umgang mit der TA Lärm geprüft?
- Kann das Verfahren beschleunigt werden?
- Wurde das Verwaltungshandeln abgestimmt?
- Muss die Bauaufsicht ein mehrfach genutztes Gebäude generell mehrfach „abnehmen“, weil es sich z. B. um verschiedene Bereiche wie Marktbereich, Wohnungen und gesamtes Areal

mit Parkplätzen und Einfahrt handelt (so geschehen in Bad Homburg-Obereschbach)?

- Ist das Genehmigungsverfahren transparent?

Leitfaden der Bauministerkonferenz der Länder

„Das bundesweit geltende Planungsrecht des § 11 Abs. 3 BauNVO, das bei der Genehmigung von Lebensmittelmärkten heranzuziehen ist, wurde durch Handelsunternehmen und Vorhabenträger in der Vergangenheit als komplex und teils schwer verständlich bezeichnet.

Um die Anwendung des Planungsrechts zu erleichtern, hat die Bauministerkonferenz der Länder einen „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ bereitgestellt.

Der Leitfaden stellt keine Änderung des geltenden Rechtsrahmens dar, sondern zeigt vielmehr die einzelnen Prüfschritte des § 11 Abs. 3 BauNVO auf. Zudem trägt der Leitfaden dazu bei, dass für die Unternehmen eine höhere Transparenz darüber entsteht, wie planungsrechtliche Entscheidungen zustande kommen. Der Leitfaden ist ausschließlich auf das Genehmigungsverfahren „Beispiel einer gemischten Nutzung“ beschränkt. Unabhängig davon kann bei Vorliegen eines Planerfordernisses (§ 1 Abs. 3 BauGB) ggf. eine (Fein-)Steuerung über einen Bebauungsplan erfolgen.“

Quelle: 2. Expertenhearing Berlin 2018

Download Leitfaden:

<https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=20579&o=75909860993020579>

5

MUSTER STECKBRIEFE / ADRESSEN / LITERATUR

Erfassung und Bewertung von Standorten für Nutzungsgemischte Typologien

Was die Untersuchung des Potenzials angeht, ist die Stadt Frankfurt am Main Vorreiter in Hessen. Im Rahmen einer verwaltungsinternen Untersuchung hat beispielsweise die Stadt Frankfurt 51 Standorte identifiziert, die für eine Kombination von Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen prinzipiell geeignet erscheinen. Nach einer detaillierten Betrachtung konnten aus den 51 Standorten rund 20 vielverspre-

chende Standorte ausgewählt werden. Auswahlkriterien waren u.a. die Lage des Objekts (ist eine Aufwertung des Markts versorgungsstrukturell gewünscht?), Eigentümersituation, Baualter, Bodenrichtwert sowie in manchen Fällen auch die Lage in einem Gebiet, in dem Umstrukturierungen stattfinden und daher eine Umnutzung wahrscheinlich wird etc. Für diese Standorte plant die Stadt Frankfurt Gespräche mit den Einzelhandelsunternehmen und den Eigentümern. Erst danach ist eine Fokussierung auf Standorte mit konkreten Ansatzpunkten vorgesehen.



Im Rahmen der verwaltungsinternen Untersuchung hat die Stadt Frankfurt am Main für jeden der 51 Standorte einen Steckbrief angefertigt, der in übersichtlicher Weise die wichtigsten Informationen zusammenfasst. Diese Steckbriefe haben sich als Arbeitsinstrument der Verwaltung bewährt. Drei Steckbriefe werden hier beispielhaft abgebildet.

Steckbriefe

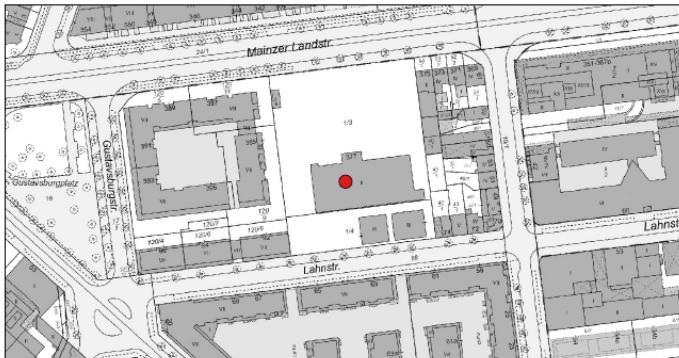
Städtebauliche Integration von eingeschossigen Supermärkten

Stand: November 2019

Lidl

Mainzer Landstraße, Gallus

Chance zur Aufwertung eines
(ehem.) Zentrums



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: November 2019 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Firma:	Lidl
Adresse:	Mainzer Landstraße 377
Stadtteil:	Gallus
Grundstücksgröße:	7679 m ²
Bodenrichtwert:	500 € pro qm
Eigentumsverhältnis:	Eigentum
Baualter:	2003 (abgeleitet aus OTS)
Verkaufsfläche:	980 m ² (Erhebung 2015 / Schätzung)
Lage:	Zentraler Versorgungsbereich Gallus
Planungsrecht:	§34
Mögliche WE:	201
berechnet mit	GRZ 0,4 und VII Geschossen
Restriktionen:	
Einschätzung:	Überbauung in Planung; Realisierung mit im Vergleich zum Planungsstand höherer WE-Zahl/höherer stbl. Qualität sinnvoll
mehr Verkaufsfläche? gem. Zentrenkonzept	ja (Einzelfallprüfung)



Luftbilder 2019 © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main



Fotos © CycloMedia Stand: 2017

Lidl

Mainzer Landstraße
Frankfurt Gallus

Städtebauliche Integration von eingeschossigen Supermärkten

Stand: November 2019

Lidl

Mainzer Landstraße, Gallus

Nummer: 1



Fluchtlinien: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main
Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Fluchtlinienplan

Netto

Thomas-Mann-Straße Niederursel

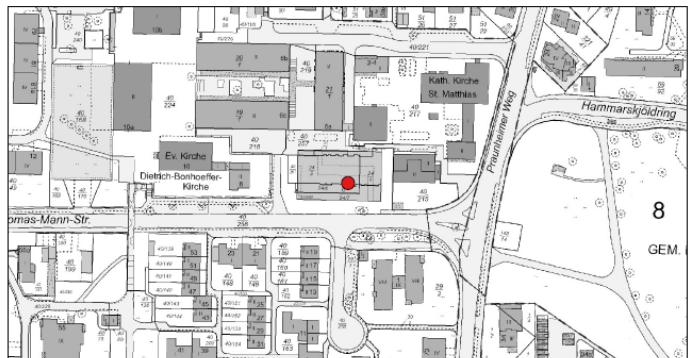
Städtebauliche Integration von eingeschossigen Supermärkten

Stand: November 2019

Netto

Thomas-Mann-Straße, Niederursel

Chance zur Aufwertung eines
(ehem.) Zentrums



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: November 2019 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Firma: Netto
Adresse: Thomas-Mann-Straße 6
Stadtteil: Niederursel

Grundstücksgröße: 1294 m²
Bodenrichtwert: 790 € pro qm
Eigentumsverhältnis: Anmietung

Baualter: 2019 (abgeleitet aus OTS)
Verkaufsfläche: 580 m² (Erhebung 2015 / Schätzung)
Lage: ehem. Zentrum Thomas-Mann-Straße

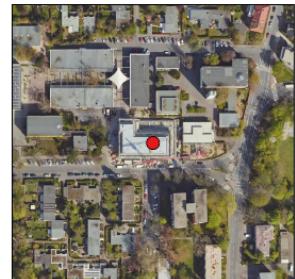
Planungsrecht: NW 103c Nr 1
WR

Mögliche WE: 56
berechnet mit GRZ 1 und V Geschossen

Restriktionen: Grundstückstausch, Stellplatzfrage,

Einschätzung: 2019 fertiggestellt entsprechend der 2011 mit Bürgern und OBR vereinbarten Ziele (Wettbewerbs Nordweststadt)

mehr Verkaufsfläche? gem. Zentrenkonzept ja (Einzelfallprüfung)



Luftbilder 2019 © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main



Fotos © CycloMedia Stand: 2017

Städtebauliche Integration von eingeschossigen Supermärkten

Stand: November 2019

Netto

Thomas-Mann-Straße, Niederursel

Nummer: 8



Fachthemen: © Stadtplanungamt Frankfurt am Main
 Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

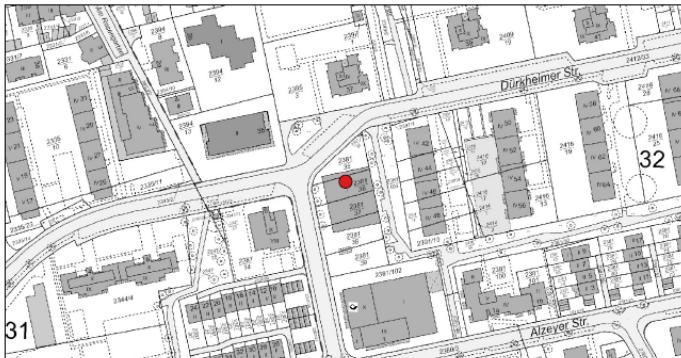
Städtebauliche Integration von eingeschossigen Supermärkten

Stand: November 2019

nahkauf

Dürkheimer Straße, Nied

Komplexe Nachverdichtung auf Nahversorgungsstandorten



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: November 2019 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Firma: nahkauf
Adresse: Dürkheimer Straße 40
Stadtteil: Nied

Grundstücksgröße: 2055 m²
Bodenrichtwert: 700 € pro qm
Eigentumsverhältnis: Anmietung

Baualter: 1968 (abgeleitet aus OTS)
Verkaufsfläche: 450 m² (Erhebung 2015 / Schätzung)
Lage: Nahversorgungsstandort

Planungsrecht: SW 25a Nr 2
WA GRZ 0,4 GFZ 0,4

Mögliche WE: 26
berechnet mit GRZ 0,4 und IV Geschossen

Restriktionen: Bereits sehr hohe bauliche Dichte auf

Einschätzung: S1 in Diskussion mit Eigentümer zu Wohnbebauung über Nahversorger

mehr Verkaufsfläche? gem. Zentrenkonzept ja (bis 800qm VK, darüber einzelfallabhängig)



Luftbilder 2019 © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main



Fotos © CycloMedia Stand: 2017

nahkauf

Dürkheimer Straße
Nied

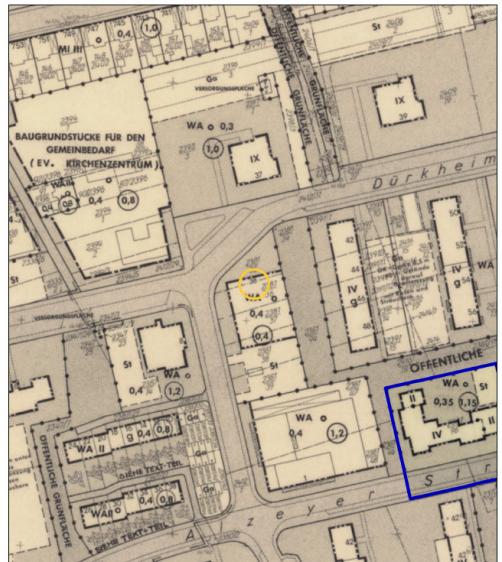
Städtebauliche Integration von eingeschossigen Supermärkten

Stand: November 2019

nahkauf

Dürkheimer Straße, Nied

Nummer: 16



Flächennutzungsplan: © Stadtplanungamt Frankfurt am Main
Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Adressen

Lebensmittelhandel

	Institution	Funktion	Kontakt
1	ALDI Einkauf GmbH & Co. oHG	Immobilien und Expansion (Aldi Nord)	https://www.aldi-nord.de/unternehmen/grundstuecke-und-immobilien.html
2	ALDI SÜD Dienstleistungs-GmbH & Co. oHG	Filialentwicklung	Regionalgesellschaft Bingen: Filialentwicklung.bin@aldi-sued.de Regionalgesellschaft Butzbach: Filialentwicklung.but@aldi-sued.de Regionalgesellschaft Mörfelden: Filialentwicklung.moe@aldi-sued.de
3	denree GmbH	Zentrale Standortentwicklung	Tel: 09295 / 18-0 expansion@denree.de
4	EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH	Geschäftsbereich Expansion/ Projektentwicklung Immobilien	Tel. 0781 / 502-0 info@edeka-suedwest.de
5	Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG	Immobilienprojekte	Tel: 0800 / 152 83 52 service@kaufland.de
6	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG	Immobilienbüro Rhein-Main	immobilienangebote@lidl.de Tel: 06033 / 9286-150
7	Netto Marken-Discount AG & Co. KG	Expansion Süd-West-Nord	Tel: 0151 / 264 549 18
8	Penny Markt GmbH	Expansion/ kfm. Immobilienmanagement Region Südwest	Tel: 06222 / 574 321
9	REWE Group	Expansion Region Mitte	expansion.mitte@rewe-group.com Tel 06003 / 85 2227
10	tegut... gute Lebensmittel GmbH & Co. KG	Expansion Mitte	expansion@tegut.com Tel: 0661 / 104-600

Literatur / Links

Bauministerkonferenz, Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, 2017

<https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=20579&o=75909860993020579>

Wachsende Stadt, Supermarktgipfel, Expertenhearing zum Wohnungsbau über Lebensmittelmärkten. Herausgeber: Abteilung I Stadt- und Freiraumplanung, Referat I A Stadtentwicklungsplanung. In Zusammenarbeit mit slapa & die raumplaner gmbh, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Berlin, 2017

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/170831_broschuere_wachsende_stadt-supermarktgipfel.pdf

Wachsende Stadt, Supermarktgipfel 2018 Zweites Expertenhearing zu Mischnutzungen über Lebensmittelmärkten. Herausgeber: Abteilung I Stadt- und Freiraumplanung, Referat I A Stadtentwicklungsplanung. In Zusammenarbeit mit slapa & die raumplaner gmbh, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Berlin, 2019

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/broschuere_supermarktgipfel_2018.pdf

Planen, Multifunktionale Geschäftsgebäude. Einzelhandel in urbaner Mischung und Dichte. Herausgeber: Abteilung I Stadt- und Freiraumplanung, Referat I A Stadtentwicklungsplanung. In Zusammenarbeit mit slapa & die raumplaner gmbh, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Berlin, August 2016

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/geschaeftsgebaeude_online-broschuere_2016.pdf

Habona-Report 2019, Branchenreport für Nahversorgungsimmobilien

<https://habona.de/Habona-Report.htm>

Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen (2010-2017), EHI

<https://www.handelsdaten.de/anzahl-der-lebensmittelgeschaefte-deutschland-nach-betriebsformen-2010-2017>

IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Gestaltung, Satz und Redaktion

HA Hessen Agentur GmbH

Download

www.wohnungsbau.hessen.de

Bildnachweise

alle Fotos © by HA Hessen Agentur GmbH, außer:
S.7, Foto 1: CycloMedia / Stadt Frankfurt (2015)
S.9, Rendering: Lidl Stiftung & Co. KG
S.10, Rendering: ALDI SÜD Dienstleistungs-GmbH & Co. oHG
S.18, Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main
S.19, Karte: Stadt Frankfurt am Main

Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wiesbaden, Februar 2020

