



Entwicklungskonzept für die Gemeinde Kriftel

Einzelhandel

Allgemeine Tendenzen des Einzelhandels

In den letzten Jahren hat der Trend zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am Rand der Siedlungsflächen – auf der „grauen“ oder „grünen Wiese“ – zugenommen. Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und im Konsumverhalten haben vor allem verkehrsgünstig gelegene Einkaufsstandorte mit preiswerten Angeboten begünstigt. Die Gewinner dieser Entwicklung sind die Fach- und Verbrauchermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser, die zu Lasten der Kauf- und Warenhäuser sowie der traditionellen Fachgeschäfte wachsende Marktanteile für sich verbuchen konnten. Als Folge greifen in den Ortszentren Geschäftsaufgaben und Leerstände um sich, was dort nicht nur zu einer Ausdünnung des Angebotes und einem Verlust an Vielfalt geführt, sondern auch die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig geschwächt hat.

Ausgangssituation – Umfangreiches Einzelhandelsangebot im Ortszentrum von Kriftel

Vor diesem Hintergrund hat sich der Einzelhandel in der Gemeinde Kriftel bislang gut behaupten können. Der Krifteler Einzelhandel konzentriert sich auf drei unterschiedliche Standorte – die Ortsmitte mit einer Reihe kleinerer Geschäfte, einem Super- und einem Drogeriemarkt als Kundenmagneten, den Ortsrand zu Hofheim am Taunus mit seinen Discountern sowie das Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet.



Großflächiger Einzelhandel im Zentrum ... am Ortsrand



... und im Gewerbegebiet



Einkaufsstraße mit kleiner Ladengalerie



Discounter am Ortsrand



Baumarkt im Gewerbegebiet

Dabei ist gemessen an der Einwohnerzahl vor allem das Einzelhandelsangebot in der Ortsmitte erstaunlich umfangreich. Entlang der Frankfurter Straße reihen sich rund 15 kleinere und zum Teil noch inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte, zu denen Bäcker, Obst- und Gemüseladen, Supermarkt und Drogeriefiliale zählen. Darüber hinaus gibt es einige Einzelhändler, die jenseits der Versorgung mit dem täglichen Bedarf Waren anderer Branchen (zum Beispiel Blumen, Schreibwaren, Uhren/Schmuck) anbieten. Eine kleine Ladengalerie mit Geschäften und Restaurants, ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (unter anderem Restaurant, Eiscafé) sowie ein Wochenmarkt in der Nähe des Bahnhofs runden das Angebot im Ortszentrum ab.

Während sich am Ortsrand – in unmittelbarer Nähe zur Nachbarkommune Hofheim am Taunus – zwei Discounter (Aldi, Lidl) und ein Supermarkt (Rewe) in einer für solche Einzelhandelseinrichtungen typischen Standortgemeinschaft niedergelassen haben, wird das Gewerbegebiet an der Autobahn A 66 von größeren Fachmärkten dominiert. Die neun bestehenden Märkte weisen zusammen eine Verkaufsfläche von rund 14.000 Quadratmeter auf; neben dem Praktiker-Baumarkt (6.000 Quadratmeter Verkaufsfläche), der auch als Kundenmagnet fungiert, gibt es mit fünf Märkten für Polstermöbel, Küchen und Bäder, Bettwaren und Teppichböden einen Schwerpunkt in der Möbelbranche. Die übrigen Fachmärkte gehören zum Bereich Textil/Schuhe (Takko, Deichmann) beziehungsweise Hobby (Biker City). Anfragen weiterer Marktbetreiber – etwa aus dem Lebensmittel- und Drogeriebereich – belegen das große Interesse an diesem Standort. Hinzu kommt etwas weiter nördlich gelegen ein Gartenmarkt mit etwa 3.400 Quadratmeter Verkaufsfläche.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die Situation des großflächigen Einzelhandels (≥ 500 Quadratmeter, Lebensmitteleinzelhandel ≥ 250 Quadratmeter), so wie er im Sommer 2004 vom Planungsverband erhoben wurde. Danach gibt es in Kriftel insgesamt 20.650 Quadratmeter großflächigen Einzelhandel, der sich auf 15 verschiedene Geschäfte und Betriebe verteilt. Neben drei Discountern und zwei Supermärkten sind dies vor allem die Fachmärkte im Gewerbegebiet, die zusammen mit dem Gartenmarkt eine Verkaufsfläche von über 17.000 Quadratmeter einnehmen.

Betriebstyp	Anzahl	Verkaufsfläche in m ²
Discounter	3	2.300
Supermärkte	2	1.300
Fachmärkte, darunter	10	17.050
Bau	1	6.000
Garten	1	3.400
Möbel	5	6.150
Sport/Hobby	1	500
Textil/Schuhe	2	1.000
Summe	15	20.650

Großflächiger Einzelhandel in Kriftel

Gemessen an der Einwohnerzahl sehr gute Ausstattung mit großflächigen Einzelhandelsangeboten

Damit kann Kriftel gemessen an seiner Bevölkerung auf eine sehr große Zahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit weit überdurchschnittlicher Fläche (19.384 Quadratmeter pro 10.000 Einwohner) verweisen – ein Wert, der ebenso wie die Zahl der großflächigen Lebensmittelanbieter pro Einwohner der höchste im Main-Taunus-Kreis ist.

Zukünftige Entwicklung

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Krifteler Ortszentrum wird unter anderem davon abhängen, ob es gelingt, den einzigen größeren Lebensmittelanbieter trotz der geringen Verkaufsfläche von nur 350 Quadratmetern als Magneten für die gesamte innerörtliche Einkaufslage zu erhalten. Eine Schließung dieses Supermarktes dürfte sich auf die übrigen Einzelhandelsgeschäfte ausgesprochen nachteilig auswirken.

Andere Entwicklungen konzentrieren sich auf den Ortsrand der Gemeinde: So gibt es Anfragen verschiedener Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, die sich auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Opel an der Gemarkungsgrenze zu Hofheim am Taunus ansiedeln möchten. Außerdem wird die Erschließung der Fachmärkte im Gewerbegebiet durch den

Ausbau der A 66 verbessert. Der Bau eines neuen Zubringers wird das bisherige „Nadelöhr“ vor allem für die Baumarktkunden entschärfen.

Herausforderungen und Handlungsansätze

Angesichts der Konkurrenz durch nahe gelegene Fachmarktzentren (Hattersheim am Main), das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach (Taunus) und attraktive Innenstädte in der Umgebung (Hofheim am Taunus) wird die Gemeinde Kriftel große Anstrengungen unternehmen müssen, um das bestehende Einzelhandelsangebot zu halten und gegebenenfalls weiter auszubauen. Die im Folgenden aufgelisteten Vorschläge sind als erste Handlungsansätze zu verstehen.

- Der Trend zur Überalterung wird auch vor Kriftel nicht Halt machen. Vor diesem Hintergrund muss die **Sicherung der Nahversorgung** und die **Stärkung des Einzelhandels im Ortszentrum** höchste Priorität besitzen. Neben dem Fortbestand des dort gelegenen Supermarktes sollte ein ausgewogenes Angebot für den kurzfristigen Bedarf (es fehlt ein Metzgereigeschäft!) angestrebt werden. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie zum Beispiel Friseur, Reinigung und gastronomische Betriebe sind vorhanden.
- Die Einzelhandelsausstattung Kriftels ist – gemessen an der Einwohnerzahl – schon jetzt recht gut. Daher sollte vor einer sicher wünschenswerten **Erweiterung des Branchenmix** versucht werden, die **Existenz der vorhandenen Geschäfte im Ortszentrum mittel- bis langfristig sicherzustellen**. Hierzu ist es erforderlich, sich nicht nur durch ein entsprechendes Angebot, sondern auch durch **Serviceleistungen** wie Freundlichkeit und Qualifikation des Personals, Information, Beratung oder Kulanz bei Beschwerden im Wettbewerb mit der Konkurrenz zu positionieren. Zu den wichtigsten Serviceleistungen gehört eine vernünftige (das heißt aufeinander abgestimmte) Regelung der **Ladenöffnungszeiten**.
- Der Wunsch nach „attraktiven Geschäften“ zielt über Angebot und Service hinaus auf die **Gestaltung der Ladenlokale**, wobei neben Größe und Zuschnitt der Läden vor allem Eingangsbereich, Schaufenster, Einrichtung, Beleuchtung sowie Präsentation des Sortiments Handlungsmöglichkeiten bieten. Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Bemühungen der Geschäftsleute durch eine ansprechende **Gestaltung des öffentlichen Raumes**, was etwa die Verkehrs- und Freiflächen betrifft, zu unterstützen. So könnten durch eine stärkere Begrünung Akzente gesetzt und städtebaulich markante Punkte hervorgehoben werden.
- Wenngleich auch die **innerörtliche Verkehrssituation** nicht optimal ist (stark befahrene Durchgangsstraße), richten sich die Verkehrsplanungen auf den Bau eines neuen **Zubringers in das Gewerbegebiet**, von dem die dortigen Fachmärkte profitieren dürften. Es ist darauf zu achten, dass – gegebenenfalls durch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente – Bestand und Entwicklung des Einzelhandels im Ortszentrum nicht gefährdet werden. Von einer Verbesserung der Infrastruktur und möglichen Gewerbeansiedlungen könnte allerdings auch die Ortsmitte profitieren (Zuwachs an Arbeitskräften, Einwohnern).

Planungsverband Ballungsraum
Frankfurt/Rhein-Main
Ansprechpartnerin
Frau Doris Krüger-Röth
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Gemeindevorstand
der Gemeinde Kriftel
Erster Beigeordneter
Franz Jirasek
Frankfurter Str. 33 -35
65830 Kriftel

Januar 2007