FDP Rödermark

DISKUSSION UM EINEN EDEKA-MARKT IN RÖDERMARK

30.03.2018

Die Diskussion um einen Edeka-Markt in Rödermark ist entbrannt. Die meisten Fraktionen haben sich in der Presse dazu mittlerweile geäußert. Gerade die Äußerungen des Bürgermeisters in der Stadtverordnetenversammlung am 20. März 2018 sowie die Pressemeldungen von AL/Grüne und CDU stoßen bei mir zum Teil auf großes Unverständnis. Daher möchte ich hier ein paar eigene Gedanken in die Diskussion einwerfen.

Braucht Rödermark einen Edeka?

Brauchen nicht unbedingt, aber er würde uns gut tun. Im letzten Jahr aktualisierten Einzelhandelskonzept, dass wir von der FDP nicht gewollt haben, weil es keine neuen Erkenntnisse bringt und uns in unserer Entscheidungsfreiheit einschränkt, ist zu lesen, dass in Rödermark genug Kapazität und Kaufkraft für einen weiteren Lebensmittelvollsortimenter vorhanden ist. Bevorzugter Standort: Ober-Roden Nord. Mit 5 Discountern, einem Biomarkt, einem großen, aber nicht hochwertigen Vollsortimenter (Kaufland) und einem kleineren hochwertigen Vollsortimenter (Rewe) ist Rödermark zwar passabel versorgt, dennoch verliert Rödermark auch im Lebensmittelhandel deutlich Kaufkraft an umliegende Gemeinden. Vor allem Tegut (z.B. in Dietzenbach), Edeka (z.B. in Dudenhofen und Münster) und die großen Rewe-Center in Dudenhofen und Dietzenbach ziehen Rödermärker Käufer an (daneben noch real,-, Selgros und Penny). Der Abfluss wird vom Zufluss aus Eppertshausen, Messel und Offenthal bei weitem nicht ausgeglichen. Man kann also festhalten: ein hochwertiger Vollsortimenter mit einem überdurchschnittlichen Bio-Anteil fehlt in Rödermark. Das würde funktionieren. Natürlich würde der Markt auch Kaufkraft von bestehenden Märkten, v.a. Rewe und dem Biomarkt, abziehen, aber nach meiner Auffassung würde der Großteil des Umsatzes mit Käufern gemacht, die bisher außerhalb Rödermarks einkaufen. Alle sollten ein sicheres

Abgerufen am 18.11.2026 unter https://fdp-roedermark.de/?p=4778

Auskommen haben.

Wie sieht der ideale Standort aus?

Der ideale Standort für einen großen Vollsortimenter ist etwa 10.000 m2 groß, bietet damit neben dem Lebensmittelgeschäft (z.B. 2000 m2 Verkaufsfläche) Platz für 2-4 weitere kleinere Einzelhandelsketten und liegt in einem Gewerbegebiet. In einem Gewerbegebiet ist die Infrastruktur meist gut und vorhanden, die Straßen sind breit, so dass Liefer- und Kundenverkehr guten Zugang haben, und es gibt keine Probleme mit Lärmfragen, z.B. bei früher Anlieferung. Ideal wäre auch die räumliche Nähe zu weiteren Einzelhandelsflächen, weil dann genauso mit höherem Kundenverkehr zu rechnen ist wie bei kurzen Wegen zu Wohngebieten. Um auch Durchgangsverkehr anzulocken, ist die Lage an einer Durchgangsstraße von großem Vorteil.
Merken Sie was? Vergleichen Sie die Kriterien mal mit dem von Edeka gewünschten Standort in der Max-Planck-Straße ...

Gibt es in Rödermark ideale Standorte?

Wenn man die Kriterien anschaut und dazu eine Realisierung in den nächsten 5 Jahren anstrebt (d.h. es muss ein Gebiet sein, in dem schon Baurecht besteht oder aber zeitnah geschaffen werden kann), gibt es in Rödermark 3 gute Standorte. Das sind die Max-Planck-Straße und die Paul-Ehrlich-Straße (jeweils die an den Rödermarkring angrenzende Seite) im Gewerbegebiet Ober-Roden sowie die Ecke Kapellenstraße/Rödermarkring gegenüber der Feuerwehr. In Urberach gibt es aktuell keine auch nur annähernd vergleichbar gute Standorte.

Vergleich der potenziellen Standorte

Ich möchte nun kurz die beiden genannten Standorte vergleichen und Vor- und Nachteile abwägen.

Max-Planck-Straße: Breite Straße, verkehrlich von 3 Seiten erreichbar, Hauptzuträger ist der Rödermarkring. Bisher weder an der Ein-/Ausfahrt Albert-Einstein-Straße (Vorfahrt achten) noch an der Senefelderstraße (Ampel) Verkehrsprobleme, d.h. kurze Wartezeiten, keine Schlangen. Die Ansiedlung weiterer attraktiver Einzelhandelsflächen würde nicht zu einer deutlichen Verschlechterung führen, eventuell muss man an der Senefelderstraße in Stoßzeiten mal eine Ampelschaltung mehr warten. Verkehrstechnisch sind also überhaupt keine Probleme erkennbar. Die Nähe zu den Discountern und anderen Geschäften sorgt

Abgerufen am 18.11.2026 unter https://fdp-roedermark.de/?p=4778

für Synergieeffekte, kurze Wege, man spart sich Zusatzfahrten zu Rewe oder anderen Vollsortimentern außerhalb Rödermarks. Hohe Attraktivität gerade für die Bewohner des Breiderts und von Ober-Roden Süd. Die Märkte sind vom Rödermarkring aus gut sichtbar, der Standort ist damit gerade für Pendler auf dem Heimweg sehr attraktiv und spricht auch Durchreisende gut an. Negativ sind prinzipiell der Wegfall von Gewerbefläche in der Kernzone des Gewerbegebietes und vor allem die aktuelle rechtliche Unzulässigkeit. Es müsste der Bebauungsplan geändert werden, wozu die Zustimmung von Regierungspräsidium und Regionalverband eingeholt werden muss. Hier könnte es Probleme geben (vor allem weil laut Einzelhandelskonzept in Ober-Roden Süd kein weiterer Standort benötigt wird), muss aber nicht.

Kapellenstraße: Anlieferung und Kundenverkehr über Kapellenstraße, Hauptzufluss und -abfluss über den Rödermarkring. Auch hier sind keine größeren Verkehrsprobleme zu erwarten, es müsste vermutlich die Ampelschaltung an der Kapellenstraße angepasst werden, was zu etwas längeren Ampelstandzeiten auf dem Rödermarkring führt. Der Standort bietet keine Synergieeffekte mit anderen Lebensmittelhändlern. Er ist aber von den Stadtteilen Waldacker und Messenhausen bestens zu erreichen, profitiert von der Nähe zur Schule und ist fußläufig von den zukünftigen Bewohnern des benachbarten Wohnbauprojekts erreichbar. Ober-Roden-Nord ist im Einzelhandelskonzept als Standort für einen weiteren Vollsortimenter empfohlen. Für die Fläche gibt es zwar aktuell noch kein Baurecht, aber es gibt quasi einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (als Gewerbegebiet), der sich jetzt noch leicht abändern lassen würde in Sonderfläche großflächiger Einzelhandel in einem Teilbereich. Ob die Eigentümer letztendlich verkaufsbereit sind und das Gebiet entwickelt werden kann und sich die Probleme mit den Ausgleichsflächen lösen lassen, bleibt abzuwarten. Die Unsicherheiten sind also vergleichbar mit der Max-Planck-Straße, aber der Zeithorizont bis zu einer möglichen Realisierung ist länger.

Die „Argumente“ des Bürgermeisters

Ich sage nur „20 Anfragen und Gespräche“. Das zeigt doch ganz klar: Das Interesse von Edeka ist sehr groß, der Wille der Hauptamtlichen ist sehr klein. Denn wo ein Wille ist, ist auch ein Weg. Da wird in der Stadtverordnetenversammlung gesagt, Einzelhandel ist an dieser Stelle nicht möglich, weil die Stadtverordneten dies mit dem Beschluss eines abgeänderten Bebauungsplans vor 3 Jahren so beschlossen haben. Alles korrekt, laut

Abgerufen am 18.11.2026 unter https://fdp-roedermark.de/?p=4778

Bebauungsplan ist dort Gewerbegebiet und in einem Gewerbegebiet ist großflächiger Einzelhandel unzulässig. Was er nicht gesagt hat ist, dass z.B. FDP und Freie Wähler diesem Bebauungsplan nicht zugestimmt haben und vor allem, dass die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan jederzeit wieder ändern kann. Es sind 3 Beschlüsse nötig, um genau auf diesem Areal großflächigen Einzelhandel zuzulassen, in 9 Monaten könnte hier Baurecht geschaffen werden (bei Zustimmung von RP und Planungsverband) – wenn man denn wollte. Bei der Überplanung des Gewerbegebietes vor 3 Jahren kam es übrigens auch zu so einer Anpassung – allerdings in die andere Richtung. Aus dem ehemaligen Sondergebiet Profi-Baumarkt wurde wieder Gewerbegebiet. Und auch für die Projekte in der Kapellenstraße und der Odenwaldstraße wurde vorhabenbezogen Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewandelt, um Wohnungsbau zu ermöglichen. Ein ganz normaler kommunalpolitischer Vorgang. Nur bei Edeka soll das nicht möglich sein? Soll er doch einfach sagen: ich will das nicht.
Das erinnert doch sehr stark an die Verhinderungsposse von Rossmann vor 2 Jahren. Auch hier wollte er nicht. Da musste der Investor noch ein unsinniges Verkehrsgutachten bezahlen, damit der Bürgermeister wenigstens irgendein fadenscheiniges Argument in der Hand hat, mit dem er seine erst ablehnende Haltung rechtfertigen kann. Als ob die 8 Kunden von Rossmann den Aldi-Kreisel verstopfen oder Schmoll die knappen Parkplätze wegnimmt. Oder haben sie (außer am Eröffnungstag) schon einmal erlebt, dass Rossmann, Aldi und die Straße mit Kunden zugeparkt und der Kreisel verstopft war?

Die „Argumente“ der Grünen

Die Grünen nehmen in ihrer Stellungnahme natürlich die vorgeschobenen Argumente ihres Bürgermeisters auf, kommen zu der Erkenntnis, dass eine Zustimmung des Regionalverbands ausgeschlossen erscheint. Wie sie zu dieser in meinen Augen falschen Erkenntnis kommen und auf welchen Fakten diese beruht, sagen sie nicht. Aber sie gehen noch einen Schritt weiter, sprechen davon, dass sich in der Max-Planck-Straße die komplizierte Verkehrssituation erheblich verschärfen würde. Okay, wieder was gelernt, für die Grünen sind also 3 Autos pro Minute auf einer 11 m breiten Straße schon kompliziert. Wenn sich das dann durch Edeka auf 6 Autos pro Minute erhöht, ist das natürlich verschärft. Ja, Gotta-Eloxal hat ein paar LKW, die auch teilweise fahren und leider öfters auf der Straße und nicht auf dem Betriebsgelände parken, aber erheblicher LKW-Verkehr? Da ist keine Spedition, die Max-Planck-Straße hat am Tag weniger LKW als die Waldstraße in Dietzenbach in 30 Minuten. Mensch Kollegen, bleibt doch mal auf dem

Abgerufen am 18.11.2026 unter https://fdp-roedermark.de/?p=4778

Teppich!
Dann wird von Standortsicherung der ansässigen Firmen gesprochen. Alle dort noch ansässigen kleinen Firmen wissen, dass sie wegmüssen, wenn die Eigentümer das Grundstück veräußern – egal ob an einem Gewerbebetrieb oder an einen Einzelhändler. Das ist normales Geschäft. Es ist in so einem Fall hilfreich, wenn sich die Wirtschaftsförderung einschaltet und Alternativstandorte im Stadtgebiet anbieten kann. Im Moment sichert man am dortigen Standort mit dem Bebauungsplan augenscheinlich eher die Gewerbebrache – ein Unding bei gleichzeitigem Mangel an Gewerbeflächen.
Dass die Eigentümer damals keine Einwände gegen den Bebauungsplan hatten, ist doch klar: damals gab es ja auch noch kein lukratives Kaufangebot eines Projektentwicklers, man baute noch darauf, einen Käufer für die Gewerbefläche zu finden, der seinerseits Gewerbe dort ansiedeln möchte. Die Situation ist nun eine andere und ein Bebauungsplan ist nicht in Stein gemeißelt.
Das i-Tüpfelchen ist dann der letzte Satz: „Gemeinwohl steht über dem privatem Verwertungsinteresse“. Den Satz unterschreibe ich sofort, da sind wir uns 100 % einig. Aber der Satz impliziert, dass es für das Gemeinwohl dort besser wäre, die Industriebrache zu behalten als einen attraktiven Einzelhändler zuzulassen. Nach meiner Auffassung besteht hier der Fall, dass Allgemeinwohl und privates Verwertungsinteresse deckungsgleich sind. Ein Edeka an dieser Stelle dient dem Allgemeinwohl. Aber die grünen Bio-Mütter setzen sich anscheinend lieber in ihre 200 PS SUV’s und fahren zu Tegut und Edeka nach Dietzenbach und Münster, um die Bio-Produkte zu kaufen, die es in unserem Bio-Markt nicht gibt. Ich weiß, dass sind ein paar viele Klischees auf einmal, aber ich will zeigen, dass für unsere Grünen die ökologischen Aspekte bei ihrem Kampf gegen Veränderung ebenso auf der Strecke bleiben wie die Wünsche der Bevölkerung.

Die „Argumente“ der CDU

Die CDU ist wie immer in dieser Koalition ambivalent. Auf der einen Seite stellen sie richtigerweise fest, dass sowohl ihre Wähler als auch ihre Mitglieder Edeka begrüßen würden – durchaus auch an dieser Stelle. Um nicht auf Konfrontation mit dem Bürgermeister zu gehen, führen sie auf der anderen Seite Scheinargumente wie das Einzelhandelskonzept sowie „geordnete städtebauliche Entwicklung“ vor, um die jetzt diskutierte Stelle auszuschließen und auf den Sankt-Nimmerleinstag zu verschieben. „Areale im Außenbereich insbesondere als Arrondierung an die bestehende Bebauung können in Betracht gezogen werden“. In Betracht ziehen kann man vieles, aber ist das

Abgerufen am 18.11.2026 unter https://fdp-roedermark.de/?p=4778

auch realistisch? Es gibt nur 2 Flächen, auf die zutrifft, dass sie nach aktuellem Flächennutzungsplan nach Aufstellung eines Bebauungsplans dazu hergenommen werden könnten. Die eine liegt in der grünen Mitte, die andere ist die bereits beschriebene an der Kapellenstraße. Bei allen anderen Flächen müsste man diese erst beim Planungsverband als Bauerwartungsland anmelden, das Verfahren der Erstellung des nächsten regionalen Flächennutzungsplans muss erfolgreich durchlaufen werden, bevor die Stadt wiederum ein Bauleitverfahren eröffnen kann. In den nächsten 6-8 Jahren passiert hier wenig, ist meine Prognose. Sollte diese Koalition noch länger Bestand haben, reden wir von Jahrzehnten.

Ich sehe die „Auswirkungen städtebaulicher Art“ vor allem positiv, denn aus einer Industriebrache mit aktuell maximal 20 Arbeitsplätzen auf 12.500 m2 würde ein attraktiver Einzelhandelsstandort, der das Gewerbegebiet insgesamt aufwerten würde. Die CDU möge mir mal erklären, ob sie irgendwelche negativen Auswirkungen städtebaulicher Art sieht und wenn ja welche. Einzig der letzte Teilsatz der Pressemitteilung spricht Wahres: Rödermark wäre letztendlich auf die Zustimmung übergeordneter Instanzen angewiesen. Aber mit einem entsprechenden Willen und guter Lobbyarbeit sollte das möglich sein. Leider sehe ich beides bei unseren Hauptamtlichen nicht.

Fazit

Wenn ich die Wahl habe, eine bestehende große Gewerbefläche, die seit vielen Jahren zum großen Teil brach liegt und augenscheinlich schwer zu vermarkten ist, zeitnah zu revitalisieren oder auf eine Fläche zu setzen, bei der es nicht einfach sein wird, Baurecht zu schaffen, die dann aber aufgrund der grünen Wiese und der exponierten Lage sehr einfach zu vermarkten sein wird, dann nehme ich ersteres. Für die Bürger wäre ein Edeka in der Max-Planck-Straße ein großer Gewinn. Nach reiflicher Überlegung wird sich die FDP daher dafür einsetzen, dass der Markt hier seinen neuen Standort bekommt.

Denken wir das ganze noch ein bisschen weiter: Von den 12.500 m2 Fläche werden 2.000 abgetrennt und stehen für Kleingewerbe weiterhin zur Verfügung. Edeka holt seine Tochter Profi-Getränkemarkt auf das neue Gelände, der alte Getränkemarkt-Standort wird frei und könnte von den privaten Eigentümern z.B. bei Bedarf an die Firma Schmoll vermietet oder verkauft werden, die damit ihre Expansion am bisherigen Standort fortführen kann.

Und Edeka verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, zusätzlich einen Frischenahversorger in der Stadtmitte einzurichten. Edeka geht nämlich seit einiger Zeit

Abgerufen am 18.11.2026 unter https://fdp-roedermark.de/?p=4778

wieder verstärkt mit kleinen Läden mit ausgewähltem Frischeangebot in Innenstadtlagen. Dazu wird parallel die Kapellenstraße entwickelt, das 10 ha-Eckgrundstück wird an Rewe verkauft, die dann in 4 Jahren dorthin in einen größeren Markt umziehen. Auf dem Areal zieht auch noch ein Markenschuhgeschäft ein. Um eine Lärmschutzwand an der Mainzer Straße zu verhindern, werden dort statt eines Vollsortimenters ein Fastfoodrestaurant und ein Asiarestaurant errichtet. Die passen dort besser hin und fehlen in Rödermark nämlich auch noch. (Nicht falsch verstehen: Ich persönlich lehne Fastfood ab und brauche es nicht. Dennoch muss ich anerkennen, dass der Bedarf da ist. Und aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll, den vorhandenen Fastfoodtourismus nach Dietzenbach oder Dieburg einzuschränken.)
Es könnte alles so schön sein, wenn man nur wollte.
Dr. Rüdiger Werner
30. März 2018

Richtigstellung: In der Originalversion des Blogs konnte der Eindruck entstehen, die Firma Edeka sei der Besitzer des Grundstücks, auf dem heute der Profi-Getränkemarkt angesiedelt ist. Richtig ist, dass sich das Grundstück in Privatbesitz befindet. Für diese unklare Darstellung, die aber an der grundsätzlichen Vision nichts ändert, möchte ich mich entschuldigen.

Rüdiger Werner, 6. April 2018

Meinungen / Blog.
Für den Inhalt der einzelnen Blogartikel sind die jeweils benannten Autoren allein verantwortlich. Die Inhalte der Artikel spiegeln nicht, bzw. nicht zwangsläufig die Meinung der FDP-Rödermark (Partei und Fraktion) wider.

Abgerufen am 18.11.2026 unter https://fdp-roedermark.de/?p=4778