
FDP Rödermark

ZICK-ZACK-KURS IN DER GEWERBEPOLITIK: DER FALL ROSSMANN

05.10.2015

Zick-Zack-Kurs in der Gewerbepolitik: Der Fall Rossmann

Erst stand die FDP alleine da, dann merkte die Opposition, dass man nicht zwangsläufig der Meinung der politischen Mehrheit sein muss, schließlich kam die Wende bei der CDU und zum Schluss ließ auch der Magistrat verlautet, man wolle gar nicht verhindern, sondern nur steuern.

Auf der einen Seite freut mich die Einsicht, auf der anderen Seite ärgert mich diese verzerrte Art der Darstellung. Daher möchte ich im Folgenden zum Thema „mögliche Ansiedlung von Rossmann neben Aldi“ ein paar Dinge geraderücken.

Ausgangslage

Wir als Stadtverordnete haben von der Vorgeschichte nichts mitbekommen. Wir hatten in den Unterlagen zur letzten Stadtverordnetenversammlung vor den Sommerferien für uns unerwartet über eine Vorlage des Magistrats abzustimmen, die sich mit einer Änderung des Bebauungsplans rund um das Märktezentrum Rödermarkring, Senefelder Str., Max-Planck-Str., Odenwaldstr., Otzbergstr. befasst. Ziel der Änderung ist die Verhinderung von weiterem Einzelhandel in diesem Gebiet. Dies wurde vom Antragsteller auch deutlich formuliert: Es werde beklagt, es gäbe zu wenige Gewerbeflächen in Rödermark, daher wolle man die vorhandenen Gewerbeblächen schützen. Eine Umwandlung in Einzelhandelsflächen sei nicht erwünscht. Zwar sei Einzelhandel in Gewerbegebieten grundsätzlich erlaubt, Großflächiger Einzelhandel bedarf in aller Regel aber einer Ausweisung einer Sonderzone im Bebauungsplan. Diese gibt es in Ober-Roden-Süd nicht. Es gäbe einen Antrag der Firma Aldi zum Bau eines Drogeriemarktes. Der Magistrat hätte dieses Anliegen abgelehnt. Mit Hinweis auf die ablehnende Haltung des Magistrates hat dann auch die Kreisbauaufsicht die Bauvoranfrage abgelehnt, woraufhin Aldi eine Klage vorbereitet oder eingereicht hat (je nach Quelle). Um eine bessere rechtliche Position zu bekommen, wäre es sinnvoll, schnellstmöglich den Bebauungsplan zu ändern, damit ein

Bauantrag den Grundzügen des dann in Kürze gültigen Bebauungsplanes widersprechen würde.

Die Ursprungsmeinung der CDU-AL/Grüne-Koalition

Es ist also ganz klar festzuhalten: Der Magistrat wollte an dieser Stelle einen Drogeriemarkt mit allen Mitteln verhindern! Er hat die Fachverwaltung damit beschäftigt und nach eigenen Aussagen sogar einen Fachanwalt beauftragt. Dieser Verhinderungsversuch hat die Stadt demnach sicher einen vierstelligen Betrag gekostet. In der Diskussion wurden noch folgende Argumente genannt: Die Ansiedlung eines weiteren Marktes in diesem Areal widerspricht dem gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt. Außerdem spekuliere man darauf, dass der Rewe-Markt in absehbarer Zeit von der Kapellenstraße in die Mainzer Straße (Altes Gaswerk, gegenüber TG) umziehen werde. Der Standort sei aber nur attraktiv, wenn er mit weiterem Einzelhandel verknüpft sei, um Synergieeffekte zu erzeugen. Wenn aber alle Einzelhandelssparten schon an anderer Stelle in Ober-Roden vertreten sind, wird es fast unmöglich, für das erwünschte neue kleine Märkzentrum an der Mainzer Straße noch Interessenten zu finden. Es sei dann zu befürchten, dass die Firma Rewe sich ganz aus Rödermark zurückzieht. Bis dies nicht geklärt ist, müsse die Ansiedlung von größerem Einzelhandel an anderer Stelle daher verhindert werden. (Im Klartext: Rossmann soll 2020 neben Rewe bauen, vorher gibt es keinen Drogeriemarkt in Rödermark...)

Es wurde auch ins Spiel gebracht, dass im Bebauungsplan für das neue Wohnzentrum an der Odenwaldstr. 1000 m² Gewerbefläche vorgesehen sind und mit der Ansiedlung von Rossmann neben Aldi ein potenzieller Mieter wegfallen würde. (Ein Drogeriemarkt ohne Parkplätze mitten im Wohngebiet?)

Das Ganze wurde in der Ausschussdiskussion vom Fraktionsvorsitzenden der CDU sogar noch auf die Spitze getrieben. Die bestehenden Einzelhändler hätten zwar Bestandsschutz und könnten sich innerhalb ihrer Baugenehmigungen bewegen, z.B. Umbauten vornehmen. Anbauten seien aber genehmigungspflichtig. Man müsse sehr sorgfältig überlegen, ob man im neuen Bebauungsplan Einzelhandel nicht grundsätzlich ausschließt. Dann wären auch Umbauten genehmigungspflichtig und nur noch in Ausnahmefällen erlaubt. Ein Frontalangriff auf den gewachsenen Einzelhandelsstandort! Das Ganze auch noch damit zu begründen, Fläche für das Gewerbe erhalten zu wollen, setzt dem Unsinn die Krone auf. In dem ganzen zu beplanenden Areal gibt es nur noch zwei klassische Gewerbegrundstücke: eine nur noch partiell arbeitende Druckerei mit Schließungs- und Verkaufsabsichten und ein Bürogebäude mit erheblichem Leerstand.

Einen benötigten Drogeriemarkt an einer geeigneten Stelle will man verhindern, zur gleichen Zeit befürwortet man aber den Bau einer Jet-Tankstelle, nach der keiner gerufen hat (jedenfalls keiner, den ich kenne), auf einem bisher unbebauten Gewerbegrundstück am Rödermarkring. So führt man seine eigenen Argumente ad absurdum.

Die Haltung der FDP

Wir haben die Magistratsvorlage intern diskutiert und wurden aus ihr nicht schlau, weil uns die Hintergrundinformationen gefehlt haben. Wir haben daher beschlossen, uns erst einmal die Argumente des Magistrates in der Fachausschussberatung anzuhören und die Vorlage dann gegebenenfalls abzulehnen, denn warum sollte man einen Bebauungsplan überarbeiten bzw. neu aufstellen, wenn es keine Probleme mit der Ist-Situation gibt? Dies kostet immer eine Menge Verwaltungsarbeit und damit Geld. Nach der Begründung des Magistrates im Fachausschuss war klar: Hier läuft etwas völlig verkehrt, diese Vorlage muss man mit aller Entschiedenheit ablehnen und den Vorgang öffentlich machen. Wir waren im Übrigen in den Beratungen die einzigen, die sich laut und deutlich gegen diese Vorlage ausgesprochen haben.

Ober-Roden geht es seit Jahren wie vielen Mittelzentren auch. Die Innenstädte mit ihren früher zahlreichen Geschäften bluten aus, die Einkaufsmärkte zieht es an die Peripherie. Ober-Roden besitzt kein großes Märktezentrum, keinen großflächigen Supermarkt, man bekommt vor Ort nicht wirklich alle Dinge, die man benötigt, ein überdurchschnittlicher Anteil der Kaufkraft fließt in andere Orte mit Märktezentren oder in die Oberzentren ab. Wir Ober-Röder (ich wohne hier seit meiner Geburt) sind daher sehr froh, dass sich mit der Discounterecke an der Odenwaldstr./Senefelder Str. zumindest ein kleines Märktezentrum gebildet hat, das man gut mit dem Auto erreichen kann, wo man mit kurzen Wegen viele Dinge des täglichen Lebens kaufen kann.

Die Ortsmitten sind nicht mehr mit Lebensmittelmärkten belebbar, wir dürfen hier keinen Utopien hinterherjagen. Daher fordern wir auch eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts.

Zumindest der Status Quo dieses kleinen Einkaufsareals muss erhalten werden. Und selbst der war nach den Aussagen in den Beratungen zumindest langfristig gefährdet. Wenn man einen Ober-Röder fragt, welche Einkaufsmärkte er vor Ort vermisst, sind die bei weitem häufigsten Nennungen: Ein Drogeriemarkt (nach der Schleckerpleite gibt es nämlich keinen mehr) und ein größeres Schuhgeschäft. Nun will eine Drogeriekette an der für sie selbst und für die Bürger dafür am besten geeigneten Stelle im Stadtgebiet von sich aus einen Drogeriemarkt bauen und die Stadt will das mit aller Macht verhindern? Wir

haben die Welt nicht mehr verstanden. Ein Rossmann-Markt an dieser Stelle wäre ein Gewinn für die Bürger, da sollte man als Bürgermeister den Roten Teppich ausrollen und nicht mit einer Bebauungsplanänderung zum Ausdruck bringen: „Wir wollen dich hier nicht! Wir finden es besser, wenn unsere Bürger weiterhin ihre Drogerieartikel, Babynahrung etc. in Urberach, Dietzenbach, Neu-Isenburg oder sonst wo kaufen.“

Was hat Aldi damit zu tun?

Wir haben bei der Firma Aldi nachgefragt, die den Sachverhalt bestätigt hat und die Firma Rossmann namentlich genannt hat.

Zwar bieten die deutschen Discounter auch in bescheidenem Umfang Drogerieartikel an, können aber eine Komplettversorgung nicht gewährleisten. Um Synergien beim Kaufpublikum zu generieren, haben die Discounter erkannt, dass sich Drogerimärkte hierzu ideal eignen und sich benachbarte Standorte für beide Unternehmen verkaufsfördernd auswirken. Folgerichtig haben sich die beiden größten Discounter mit den beiden größten Drogerieketten zusammengeschlossen. dm kooperiert mit der Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland) und Rossmann eben mit Aldi. Diese Kombinationen finden sich im ganzen Land. Da die Firma Rossmann ihre noch anhaltende Expansion nicht aus der Portokasse finanzieren kann, die Firma Aldi dagegen über genügend liquide Mittel verfügt, kauft die Immobilienfirma von Aldi die Grundstücke, lässt die Märkte bauen und vermietet diese an Rossmann. Rossmann kommt so ohne großen Kapitalaufwand an neue Märkte und Aldi investiert sein Geld gewinnbringend und umsatzfördernd für die eigenen Märkte. Ich weiß jetzt nicht, ob Aldi aktiv die noch bestehende Druckerei Santin und Kurth angesprochen hat oder ob die Druckereieigentümer auf Aldi zugekommen sind. Tatsache ist, dass das Druckereigeschäft sehr schwierige Zeiten erlebt und dass man wohl aus diesen oder auch privaten Gründen sein Geschäft nicht mehr fortführen und daher das Grundstück verkaufen möchte.

Für uns als FDP ist klar: Wenn die Firma Aldi als sehr wirtschaftlich denkendes Unternehmen hier Geld investieren will, dann ist das gut überlegt und rentabel. Man hat erkannt, dass sich dieses 2000 qm große Gründstück ideal für einen Drogeriemarkt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Aldi eignen würde, dass der Standort verkehrstechnisch gut angebunden ist und der Bedarf nach so einem Markt in Ober-Roden vorhanden ist. Auch für alle anderen Einzelhändler in der Ecke, von Hosen-Dreher über den Bio-Markt bis zum Profi-Getränkemarkt, ist jede Ansiedlung eines weiteren Marktes ein Gewinn, zieht er doch zusätzlich Kundschaft in das Areal. Besonders lohnend für Aldi ist es dann, wenn man von einem Parkplatz guten Zugang zu beiden Märkten hat. Daher ist es schon

aus wirtschaftlichen Gründen schon völlig klar, dass es nur einen Parkplatzzugang von der Senefelder Str. aus geben wird. Dieser Punkt wird gleich noch wichtig.

Erst Ablehnung, dann Zustimmung

In der besagten Sitzung des Fachausschusses war die FDP die einzige Fraktion, die die Vorlage abgelehnt hat. Die SPD hatte wie so häufig noch Beratungsbedarf und hat sich enthalten, alle anderen Fraktionen – auch die Freien Wähler – haben bei dieser „Probeabstimmung“ zugestimmt. Wir haben nach der Sitzung mit der Firma Aldi Kontakt aufgenommen und haben uns den Vorgang bestätigen lassen, haben eine Pressemitteilung verfasst, die den Vorgang in die Öffentlichkeit brachte und unseren Standpunkt klarmachte und haben mit vielen Stadtverordneten, besonders aus den Oppositionsparteien, gesprochen. Erst so langsam ist ihnen klar geworden, was eine Zustimmung zur Vorlage wirklich bedeutet. Eine Woche später war klar, dass bei der entscheidenden Abstimmung die Opposition geschlossen gegen die Vorlage stimmen würde.

Ob es der Protest der Opposition war, die klaren Stellungnahmen im „Blog für Rödermark“ oder ob man spät erkannt hat, dass man gegen den Bürgerwillen handelt, weiß ich nicht – jedenfalls hat sich der Magistrat gerade noch rechtzeitig entschieden, die Vorlage auf der Stadtverordnetenversammlung nicht zur Abstimmung zu geben, sondern in die nächste Sitzungsrunde nach den Ferien zu verschieben. Ein Teilerfolg, an dem wir nicht ganz unschuldig sind.

In einer Presseerklärung der CDU vom Ende der Sommerferien (in meiner Erinnerung die erste eigenständige der CDU seit einer zweistelligen Zahl von Monaten) war dann zu lesen, dass man Rossmann in Rödermark begrüßen würde. Als Stolpersteine wurden erstmals mögliche Verkehrsprobleme im Zusammenhang mit der benachbarten Firma Schmoll genannt und ein Verkehrsgutachten gefordert: „Zwei Discountermärkte in unmittelbarer Nachbarschaft zur Firma Schmoll, die weiterhin optimal angedient werden sollte, stellen eine verkehrliche Herausforderung dar“. Auf Nachfrage der Offenbach Post signalisierte auch die AL Zustimmung, wenn u.a. die „Verkehrsproblematik“ zufriedenstellend gelöst werden würde.

Nun am 10.9. eine Pressemitteilung des Magistrates, dass Rossmann nun doch kommen könne, dass man nicht verhindert, sondern nur steuern wolle.

Verkehrsproblematik?

Liebe Leute, dass ist doch großer Bullshit, was hier gesprochen wird. Wo ist denn hier eine Verkehrsproblematik? Ich fahre hier fast jeden Tag entlang und kann im ganzen

Gewerbegebiet keine erkennen.

Sicherlich hat die Firma Schmoll ein Parkraumproblem, da sie mehr Mitarbeiter als Parkplätze hat, aber auch das hält sich in Grenzen.

Zu keiner Zeit ist in der Senefelderstr. so viel Verkehr, dass man an der Ampel zum Rödermarkring mehr als eine Ampelschaltung warten muss.

Geschätzte 80 % der Kunden von Aldi (und zukünftig Rossmann) kommen vom Rödermarkring und sehen die Max-Planck-Str. gar nicht.

Aus wirtschaftlichen Gründen wird es selbstverständlich nur eine Parkplatzeinfahrt von der Senefelderstr. aus geben – Netto und Action haben ja auch nur eine Einfahrt.

Aldi zieht deutlich mehr Kunden als Rossmann an, viele werden einen Einkauf in beiden Läden kombinieren, vergleichsweise wenige werden ausschließlich wegen Rossmann das Märktezentrum aufsuchen.

Wir reden also von einer Mehrbelastung von 10-20 Autos pro Stunde von denen vielleicht 2-3 vom Aldi-Parkplatz durch die Max-Planck-Straße zu den anderen Märkten fahren werden.

Der neue Markt wird mehr als ausreichend Parkplätze für seine Kunden bieten (bei 2000 qm Grundfläche und 650 qm Marktfäche bleiben über 1000 qm Verkehrsfläche, d.h. rund 40 Parkplätze).

Wo ist also die Verkehrsbelastung von Schmoll? Muss man dafür ein Verkehrsgutachten in Auftrag geben?

Auf der anderen Seite baut man mind. 60 P&R-Parkplätze in der Odenwaldstr. ab, baut mind. 150 neue Wohnungen ohne Besucherparkplätze, vergrößert die Einwohnerzahl im Wohngebiet westlich der Odenwaldstr. um mehr als 1/3 und das alles ohne Verkehrsgutachten? Lieber Magistrat, liebe Koalition, das müsst ihr mir mal erklären!!! Wo ist euer gesunder Menschenverstand geblieben?

Ich will an dieser Stelle auch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Firma Schmoll in den Beratungen nicht ein einziges Mal Erwähnung fand. Das Firmengespräch mit Schmoll im Rahmen der Wirtschaftsförderung fand in der Ausschusswoche und damit Wochen nach der Erstellung der Magistratsvorlage statt und der mögliche Drogeriemarkt war nach meinem Wissen nicht Gegenstand des Gesprächs.

Nein, es gibt keine Verkehrsproblematik. Hier wird ein Grund gesucht, das Gesicht wahren zu können. Die Koalition – und hier vor allem die CDU – hat (gerade noch rechtzeitig) erkannt, dass sie hier Mist gebaut hat, dass der Magistrat hier vorschnell und ohne gesunden Menschenverstand eine Vorlage erstellt hat. Und da der Magistrat zur

Hälfte von der CDU besetzt ist, kann man nicht öffentlich gegen eine Vorlage der eigenen Leute stimmen. Eine Verschiebung der Abstimmung verschafft Zeit, eine andere Lösung herbeizuführen. Nun schiebt man also die Firma Schmoll und die angebliche Verkehrsbelastung vor, um keine 180°-Wende vollführen zu müssen. Man habe ja nichts gegen einen Drogeriemarkt, aber man müsse halt alle Aspekte bedenken. Hört sich ja gut an, nur hat sich das im Juli noch ganz anders angehört. Ein durchsichtiges Manöver – wenn man die Hintergründe kennt.

Fazit

Sei es drum, wichtig ist, was hinten rauskommt. Auch wenn wir als FDP vielleicht die entscheidenden Argumente geliefert haben, wenn wir durch die Einschaltung der Öffentlichkeit den Umdenkprozess initiiert haben, am Ende haben wir nichts zu entscheiden. Entscheidend ist das Verhalten der größten Fraktion. Man muss also den Mitgliedern der CDU-Fraktion, die intern eine Überdenkung der eigenen Position gefordert und schließlich durchgesetzt haben, dankbar sein. Ohne diese Personen hätte die Stadtverordnetenversammlung eine in meinen Augen fatale und für Rödermark schädliche Fehlentscheidung gegen die eigenen Bürger getroffen. Denn wenn die CDU nicht mehr mitmacht, muss ich auch der Koalitionspartner mit dem Bürgermeister an der Spitze bewegen und sehen, wie man aus der Sache wieder herauskommt.

So wie es aussieht, gibt es nur noch minimale Hürden für einen Rossmann-Markt in der Senefelder Str. und das ist gut so. Anscheinend hat man mit Aldi auch noch gut verhandelt, denn in der Presse war zu lesen, dass Aldi das (unnötige) Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben hat und damit bezahlen wird. Für Aldi mit Sicherheit die billigere Lösung im Vergleich zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung.

Das ganze fühlt sich für uns als FDP ein bisschen an wie ein Sieg, ein Sieg der Vernunft. Ende gut, Alles gut? – Nicht ganz ob des großen Potenzials an Irrationalität bei unseren Kommunalpolitikern, das eindeutig vorhanden sein muss, um so eine Vorlage überhaupt auf die Tagesordnung setzen zu können. Das macht mir ein wenig Sorge für die Zukunft.

Dr. Rüdiger Werner

13. September 2015