



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 02.05.2019

Hinweis: XVI/1657

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Gesamtfortschreibung Einzelhandelskonzept - Beschluss über den Entwurf und über die Durchführung der Beteiligungen

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Entwurf der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung und die Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd), der Regionalplanung, der IHK und den Nachbarkommunen durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich: <input type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
Laut Beschlussvorschlag: <input type="checkbox"/>	Protokollanmerkungen und Änderungen siehe Rückseite: <input type="checkbox"/>	Kenntnisnahme: <input type="checkbox"/>	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: <input type="checkbox"/>	Unterschrift:		

Begründung:

Anlass und Ziel der Gesamtfortschreibung

Die Stadt Frankenthal hat 2008 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Dieses Einzelhandelskonzept wurde durch eine Fortschreibung 2012 an das Landesentwicklungsprogramm LEP IV und den einheitlichen Regionalplan angepasst. In der Fortschreibung wurden die Ziele der Einzelhandelsentwicklung, die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente sowie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aktualisiert. Durch Gremienbeschluss wurde der Fortschreibung ein verbindlicher Charakter verliehen.

Aufgrund des raschen Wandels der Einzelhandelslandschaft und verschiedener neuer Vorhaben in Frankenthal wurde eine erneute Überarbeitung des verbindlichen Einzelhandelskonzeptes erforderlich. Zudem verzeichnet Frankenthal im Gegensatz zu anderen Mittelzentren Bevölkerungszuwächse und auch langfristig wird die Bevölkerungszahl weitgehend stabil bleiben. Aus diesem Grund ist eine quantitative Sicherung und qualitative Stärkung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt prioritäres Ziel der Stadt Frankenthal.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 den Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen und die Verwaltung beauftragt die Abstimmung mit der SGD, der Regionalplanung und der IHK sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes konzentrierte sich dabei auf konzeptionelle Aussagen in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente gemäß der Frankenthaler Sortimentsliste sowie aus räumlicher Sicht auf den Bereich der Kernstadt. Zentrales Ziel war es hierbei Entscheidungsgrundlagen zur Standortfindung und Dimensionierung von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt Frankenthal zu erarbeiten und konkrete Empfehlungen für die Dimensionierung und Sortimentsgestaltung des geplanten neuen Einzelhandelsstandortes im künftigen „Albert-Frankenthal-Quartier“ an der Lambsheimer Straße zu erarbeiten. Die der Teilfortschreibung zugrunde liegenden Analysen wurden im Hinblick auf die Erweiterung zu einem vollständigen Einzelhandelskonzept bereits über alle Warengruppen und Ortsteile durchgeführt.

Die Ergebnisse der Abstimmungen mit der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd), der Regionalplanung und der IHK wurden nun in das Einzelhandelskonzept integriert und die Teilfortschreibung wurde zu einer Gesamtfortschreibung ergänzt. Der vorliegende Entwurf der Gesamtfortschreibung beinhaltet daher nun konzeptionelle Aussagen sowohl zu zentrenrelevanten, als auch zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Frankenthaler Sortimentsliste. Aus räumlicher Sicht werden in der Gesamtfortschreibung neben der Kernstadt nun auch die vier Ortsteile berücksichtigt.

Zentrale Ergebnisse

Das Einzelhandelskonzept ist ein informelles Planungsinstrument. Es umfasst eine Quantifizierung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs in Frankenthal, formuliert eine Einzelhandelsstrategie als Leitlinie für die Flächennutzungsplanung und gibt Entscheidungshilfen zur Steuerung der Verortung neuer Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet.

Zentrales Element der Gesamtfortschreibung ist das räumliche Einzelhandelskonzept mit übergeordneten Empfehlungen für die Bauleitplanung. Da es sich bei dem Einzelhandelskonzept um eine informelle Planung handelt, hat dieses Konzept zunächst noch keinen rechtsverbindlichen Charakter, es ergibt sich jedoch bereits eine Bindungswirkung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Endgültige Verbindlichkeit erlangen die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele und Maßnahmen erst durch die Umsetzung in der Bauleitplanung.

Das räumliche Einzelhandelskonzept besteht aus dem zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sowie zwei weiteren zentralen Versorgungsbereichen in den Nebenzentren „Jakobsplatz“ und „Albert-Frankenthal-Quartier“ (geplant). Darüber hinaus aus Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei handelt es sich um die Bereiche „Wormser Straße / Eisenbahnstraße“ sowie „Einkaufszentrum Studernheim“.

Zur Sicherung einer flächendeckenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs werden zudem Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um nicht großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten in den einzelnen Wohngebieten. Darüber hinaus haben sich in den letzten Jahren zunehmend großflächige Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet angesiedelt, die weder das Kriterium eines zentralen Versorgungsbereichs noch eines Ergänzungsstandortes erfüllen. In beiden Ergänzungsstandorten gibt es solche Nahversorger.

Diese Nahversorgungsstandorte, die zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs beitragen, sind für ein flächendeckendes Nahversorgungsnetz in der Stadt Frankenthal erforderlich und als wohnungsnaher Grund- oder Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO und Ziffer 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar schützenswert.

Das dargestellte Netz großflächiger Nahversorgungseinrichtungen wird durch weitere kleinflächige Nahversorgungsstandorte ergänzt. Diese sind ebenfalls für die flächendeckende Nahversorgung von Bedeutung und damit ebenso schützenswert.

Die derzeit vorhandene Nahversorgungsstruktur stellt somit nahezu im gesamten besiedelten Bereich der Stadt eine wohnungsnaher Versorgung sicher. Etwaige weitere kleinflächige Vorhaben sollen künftig nur an Standorten genehmigt werden, die weitere Lücken in der Nahversorgung schließen.

Abgesehen von den beschriebenen Nahversorgungsstandorten und der etwaigen Schließung von Lücken im Nahversorgungsnetz durch nicht großflächige Märkte ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels aller Art außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte nicht geplant und soll ausgeschlossen werden.

Zentrale Ziele bei der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. bei der Erweiterung bestehender Betriebe sind somit der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt sowie die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtquartieren.

Weitere Vorgehensweise

Der Entwurf der Gesamtfortschreibung wird zunächst vom Einzelhandelsgutachter Herrn Dr. Schreiber (isoplan Marktforschung, Saarbrücken) in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 08.05.2019 vorgestellt und anschließend diskutiert werden. Der vollständige Entwurf der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird den Gremien dann rechtzeitig vor der Sitzung des Stadtrates am 21.05.2019, wo die Beschlussfassung erfolgen soll, zur Verfügung gestellt werden.

Nachdem die Gremien dem Entwurf der Gesamtfortschreibung zugestimmt haben wird die Verwaltung die Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd), der Regionalplanung und der IHK durchführen. Darüber hinaus wird auch eine Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Danach werden die Ergebnisse der Beteiligungen in den Entwurf integriert und die Gesamtfortschreibung den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister