



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 14.11.2019

Hinweis: XVI/3154

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) - Beschluss der Gesamtfortschreibung 2019 der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Über die im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal (Pfalz) eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Abwägung entschieden.
2. Die Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal (Pfalz) (Anlage 2) mit den dort ausgeführten Instrumenten „Räumliches Einzelhandelskonzept (Zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte, Nahversorgungsstandorte und sonstige Standorte)“, „Frankenthaler Sortimentsliste“ und „Entwicklungsziele für den Einzelhandel“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) sowie der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar) vorzulegen.

**Beratungsergebnis:**

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

## **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 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. Die nun vorliegende Gesamtfortschreibung beinhaltet daher konzeptionelle Aussagen sowohl zu innenstadtrelevanten, als auch zu nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Frankenthaler Sortimentsliste. Aus räumlicher Sicht werden in der Gesamtfortschreibung neben der Kernstadt auch die vier Ortsteile berücksichtigt.

### **Ergebnisse der Beteiligungen**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 dem Entwurf der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung und die Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd), der Regionalplanung, der IHK und den Nachbarkommunen durchzuführen. Ebenso wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

SGD Süd und VRRN (Verband Region Rhein-Neckar) wurden dabei mit Schreiben vom 23.05.2019 um eine gemeinsame, abgestimmte Stellungnahme von Landes- und Regionalplanung zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gebeten. Diese gemeinsame, abgestimmte Stellungnahme wurde schließlich mit Datum vom 23.09.2019 formuliert.

In dieser Stellungnahme wurden gewisse Ergänzungen und Konkretisierungen des Einzelhandelskonzeptes verlangt, u.a. in Bezug auf das Räumliche Einzelhandelskonzept.

In diesem Zusammenhang sollen die einzelnen Standorte entweder als Bestandsstandorte (mit oder ohne Entwicklung) oder als Planungsstandorte gekennzeichnet werden.

Diese Anmerkungen und weitere Anmerkungen wurden von Seiten der Verwaltung geprüft und abgewogen (siehe Anlage 1). Im Ergebnis sind keine wesentlichen Änderungen des Einzelhandelskonzeptes notwendig. Nur einige Aktualisierungen, Ergänzungen und Konkretisierungen in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftbindungsquote sowie in Bezug auf das räumliche Einzelhandelskonzept wurden hinzugefügt. Die Kaufkraftbindungsquote im periodischen Bedarf wurde leicht von 110 % auf 105 % reduziert, da die Kaufkraft der Bevölkerung in Frankenthal zwischenzeitlich gestiegen ist und einige Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben bereits abgeschlossen sind (u.a. Erweiterung Edeka am Foltzring).

Des Weiteren wurde für die Planungen „KBA-Gelände“ und „Sportplatz Schraderstraße“ die Ausweisung als Planstandort ergänzt. Weitere kleinflächige Lebensmittel- und Getränkemärkte (Tab. 14, S. 86) wurden zusätzlich als Bestandsstandorte ausgewiesen. Darüber hinaus werden auch alle anderen Einzelhandelsstandorte entweder als Bestandsstandorte mit oder ohne Entwicklung konkretisiert.

Neben Landes- und Regionalplanung wurde auch die IHK Pfalz beteiligt. Die IHK äußerte dabei keine Bedenken gegenüber der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Darüber hinaus wurden die Nachbargemeinden Stadt Worms, Gemeinde Bobenheim-Roxheim, Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Verbandsgemeinde Maxdorf, Stadt Ludwigshafen und Stadt Mannheim beteiligt. Kritische Einwände wurden dabei lediglich von Seiten der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim formuliert, die durch die geplante Ansiedlung im Albert-Frankenthal-Quartier und der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Norma-Marktes in der Schraderstraße einen Kaufkraftabzug in Bezug auf die Ortsgemeinden Lamsheim und Heßheim befürchtet.

Diese Befürchtung ist jedoch unbegründet, da der Mittelbereich der Stadt Frankenthal neben der kreisfreien Stadt selbst auch die Gemeinden der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und die verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim umfasst. Entsprechend der zentralörtlichen Hierarchie der rheinland-pfälzischen Landesplanung kann es zu Kaufkraftabflüssen aus der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim in die Stadt Frankenthal für Waren des mittelzentralen Bedarfs kommen, die funktional beabsichtigt sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.06.2019 bis einschließlich 15.07.2019 statt. Dabei wurde der Entwurf der Gesamtfortschreibung öffentlich ausgelegt und war zudem auf der Internetseite der Stadt abrufbar. Trotz öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt, sowie entsprechender Berichterstattung in der Lokalpresse und auf der Internetseite der Stadt gingen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit bei der Verwaltung ein.

Bis auf die o.g. Aktualisierungen, Ergänzungen und Konkretisierungen hinsichtlich der Stellungnahme der SGD Süd wurden im Vergleich zur Entwurfsfassung darüber hinaus keine wesentlichen Änderungen in die Gesamtfortschreibung eingearbeitet.

## Zentrale Inhalte der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

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.

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.

## Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Die Umsetzung der Vorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung. Rechtliche Grundlagen sind hierbei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben (Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11).

Das Einzelhandelskonzept stellt in diesem Zusammenhang eine Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dar, dabei werden das räumliche Einzelhandelskonzept mit der Ausweisung von Einzelhandelsstandorten sowie die Frankenthaler Sortimentsliste in den neuen Flächennutzungsplan integriert. Im Rahmen der Neuaufstellung und Überarbeitung von Bebauungsplänen werden Festsetzungen zu zulässigen Verkaufsflächen, Verkaufsarten und Sortimenten getroffen.

Darüber hinaus dient das Einzelhandelskonzept als Entscheidungsgrundlage für geplante Ansiedlungen und Erweiterungen im Bereich des Einzelhandels in der Stadt Frankenthal.

## STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Abwägung der Stellungnahmen der TöB und der Nachbargemeinden
- Anlage 2: Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) –  
Gesamtfortschreibung 2019 der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption