

Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Abwägung der Stellungnahmen der TöB zur
Fortschreibung 2019 der gesamtstädtischen
Einzelhandelskonzeption

erstellt im Auftrag von

Stadt Frankenthal (Pfalz)
Bereich Planen und Bauen



Projektleitung:

Dipl.-Ing. Marika Denzer, Stadtbaudirektorin
Dr. Matthias Kattler

10.01.2020

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33

mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de

isoplan

:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

:marktforschung

Inhalt

1	Hintergrund und Vorgehensweise.....	3
2	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange.....	7
2.1	Gemeinde Bombenheim-Roxheim	8
2.2	Industrie- und Handelskammer Pfalz	8
2.3	Stadt Ludwigshafen am Rhein	11
2.4	Stadt Mannheim	12
2.5	Stadt Worms.....	12
2.6	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd	13
2.7	Verbandsgemeinde Maxdorf.....	22
2.8	Verbandsgemeindeverwaltung Lamsheim-Heßheim.....	23

1 Hintergrund und Vorgehensweise

Die Stadt Frankenthal hat 2008 eine Einzelhandelskonzeption für ihr Stadtgebiet erarbeiten lassen.¹ Diese wurde 2012 durch eine Fortschreibung an das Landesentwicklungsprogramm LEP IV und den Einheitlichen Regionalplan angepasst.² 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 ist eine erneute Überarbeitung des verbindlichen Einzelhandelskonzepts für die Kernstadt erforderlich geworden. Frankenthal hat zudem - im Gegensatz zu zahlreichen anderen Mittelzentren, v. a. in der Westpfalz - kurzfristig Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen; mittelfristig wird aufgrund zu erwartender anhaltender Zuwanderung eine vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Aus diesem Grund ist eine quantitative Sicherung und qualitative Stärkung des Einzelhandelsbestands in der Stadt prioritäres Ziel der Stadt Frankenthal.

In diesem Zusammenhang ist die Planung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs im künftigen Albert-Frankenthal-Quartier westlich der Bahnlinie an der Lamsheimer Straße zu sehen. Hierfür hat die Stadt einen Masterplan erarbeitet, in dem (unter anderem) zur Versorgung der Wohngebiete „Lauterecken“ und „Lamsheimer Straße West“ die Entwicklung eines Nebenzentrums mit 2.500 m² Verkaufsfläche, davon 1.700 für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, als Ziel formuliert wird.³

Bis März 2017 wurde eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal durch isoplan-Marktforschung erstellt und am 05.04.2017 vom Stadtrat beschlossen. Die Teilfortschreibung ist auf den Branchenschwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel und den räumlichen Schwerpunkt Kernstadt Frankenthal beschränkt. Die der Teilfortschreibung zugrunde liegenden Analysen wurden im Hinblick auf die Erweiterung zu einem vollständigen Einzelhandelskonzept bereits über alle Warengruppen und Stadtteile durchgeführt.

Die Stadt Frankenthal hat isoplan-Marktforschung aufgefordert, auf der Grundlage dieser umfassenden Vorarbeiten die vorliegende Teil-

¹ GMA: Einzelhandelskonzeption der Stadt Frankenthal (Pfalz), Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung, Ludwigsburg, August 2008

² Stadt Frankenthal: Fortschreibung der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption, November 2012

³ Stadt Frankenthal/ FIRU: Masterplan Albert-Frankenthal-Quartier, S. 38

fortschreibung zu einem vollständigen Einzelhandelskonzept für alle Warengruppen und das gesamte Stadtgebiet auszuweiten.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Frankenthal (Pfalz) 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.

Das Einzelhandelskonzept dokumentiert den Planungswillen der Stadt Frankenthal bezüglich der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Nahezu an allen Einzelhandelsstandorten gibt es aktuell Erweiterungs- oder Modernisierungsabsichten. Als Grundlage der konzeptionellen Aussagen wurden im Vorfeld für die folgenden Standorte in der Stadt Frankenthal die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandels-Erweiterungen bzw. -Neuansiedlungen untersucht (siehe

Abbildung 1 auf der nächsten Seite):

1. KBA-Gelände Lamsheimer Straße
2. Bereich südlich der Schraderstraße
3. Sportplatz Schraderstraße als möglicher Ersatzstandort für den bestehenden NORMA-Markt in der Schraderstraße
4. Erweiterungsmöglichkeiten für LIDL (Schraderstraße)
5. Erweiterungsmöglichkeiten für ALDI (Daniel-Bechtel-Straße)
6. Erweiterung des Edeka-Marktes am Jakobsplatz
7. Erweiterung von ALDI (Wormser Straße)
8. Erweiterung von Penny (Benderstraße)
9. Neukonzeption des real-Geländes in Studernheim.

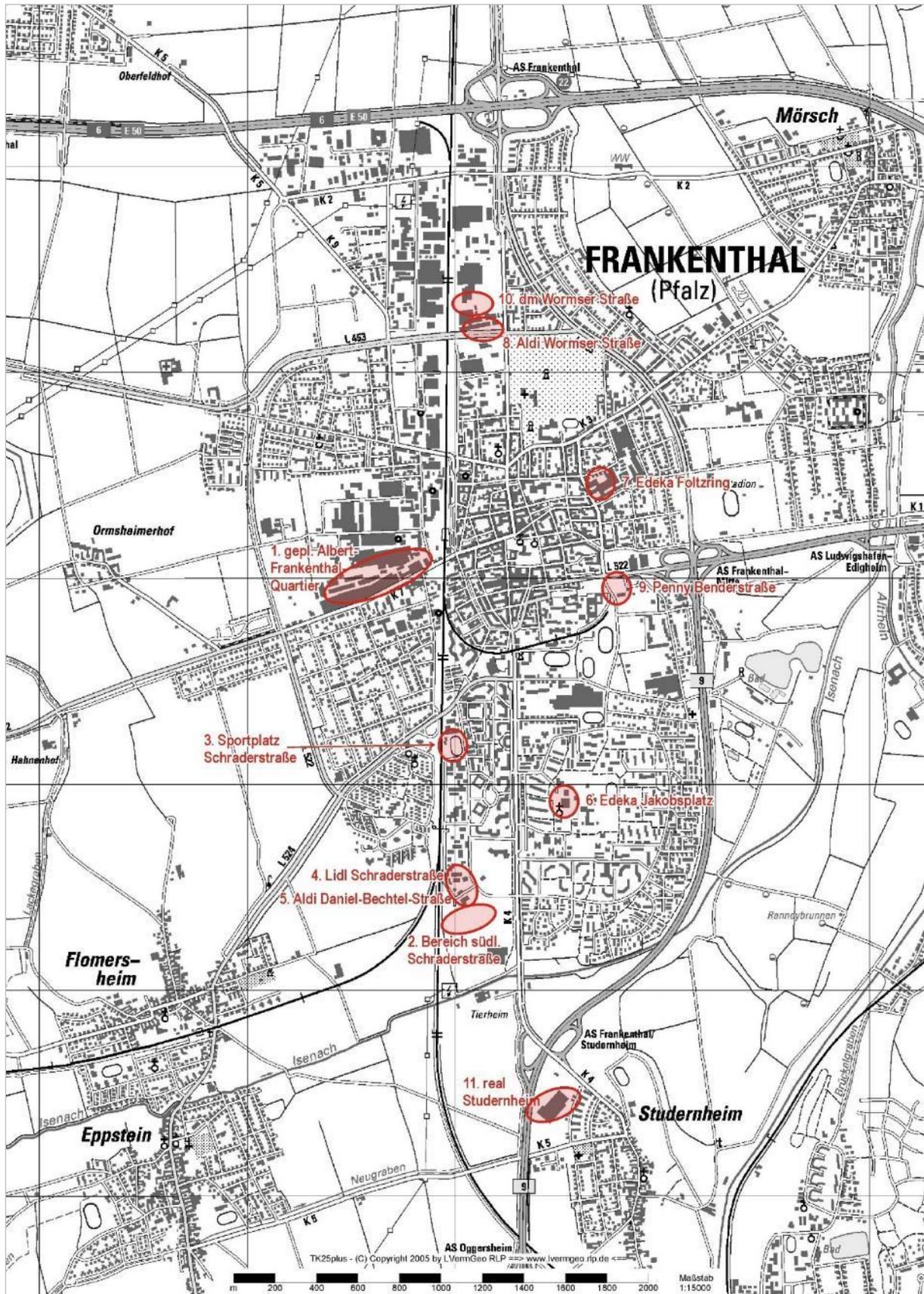
Ziel der Untersuchungen war es,

a) Entscheidungsgrundlagen für die Stadt Frankenthal zur Standortfindung und Dimensionierung von Lebensmittelmärkten in der Stadt Frankenthal zu erarbeiten und

b) konkrete Empfehlungen für den geplanten neuen Einzelhandelsstandort im Albert-Frankenthal-Quartier an der Lamsheimer Straße zu erarbeiten.

Die Ergebnisse der Analysen wurden in das vorliegende gesamtstädtische Einzelhandelskonzept eingearbeitet.

Abbildung 1: Untersuchte Einzelhandelsstandorte in Frankenthal



2 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde einem umfangreichen Beteiligungsverfahren gem. §4 Abs. 2 BauGB unterzogen. Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit wurden aufgefordert bis zum 01.07.2019 Stellungnahmen abzugeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 21.05.2019 den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Abstimmung mit Landes- und Regionalplanung, der IHK und den Nachbargemeinden durchzuführen. Ebenso wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Wir erbitten Ihre Stellungnahme zum beigefügten Entwurf bis zum 01.07.2019. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Matthias Kattler

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)
 Bereich Planen und Bauen
 Stabsstelle Stadtentwicklung
 Herr Dr. Matthias Kattler
 Neumayerring 72
 67227 Frankenthal (Pfalz)



Tel: 06233 89-482

Fax: 06233 89-525

E-Mail: dr.matthias.kattler@frankenthal.de

Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen und dargelegt und abgewogen.

2.1 Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Von:	Gemeinde Bobenheim-Roxheim Thomas Krauss Fachbereich 2 – Bauen und Umwelt Rathausplatz 1 67420 Bobenheim-Roxheim Tel.: 06239-9391206 Fax: 06239-939297 thomas.krauss@Bobenheim-Roxheim.de
Datum:	09.08.2019, 09:33 per E-Mail
Stellungnahme:	Abwägung
Von Seiten der Gemeinde Bobenheim-Roxheim werden keine Bedenken gegen die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal geltend gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes ist nicht erforderlich.

2.2 Industrie- und Handelskammer Pfalz

Von:	Industrie- und Handelskammer Pfalz Malin Handrick Referentin für Handel, Tourismus und Stadtentwicklung Ludwigsplatz 2-4 67059 Ludwigshafen Tel.: 0621 5904-1520 Fax: 06215904-1504 malin.handrick@pfalz.ihk24.de
Datum:	Schreiben vom 26.09.2019
Stellungnahme:	Abwägung
<p>Aus den uns vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass durch die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft und verschiedener neuer Vorhaben in Frankenthal eine erneute Überarbeitung des verbindlichen Einzelhandelskonzeptes für die Kernstadt erforderlich wurde. Zudem verzeichnet Frankenthal, im Gegensatz zu vielen anderen Mittelzentren, v. a. in der Westpfalz, kurzfristige Bevölkerungszuwächse. Mittelfristig wird aufgrund von Zuwanderung eine vergleichsweise stabile, positive Bevölkerungsentwicklung erwartet.</p> <p>Darüber hinaus weist Frankenthal laut der Konzeption für ein Mittelzentrum eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquote von 95,4% auf.</p> <p>Dies lässt sich unter anderem durch die Nähe zu den umfangreichen Einzelhandelsagglomerationen in den Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim sowie zu den Mittelzentren Worms, Neustadt und Speyer erklären.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes ist nicht erforderlich.

<p>Daher ist jedoch eine quantitative Sicherung und qualitative Stärkung des Einzelhandelsbestands in der Stadt prioritäres Ziel der Stadt Frankenthal.</p> <p>An dieser Stelle möchten wir auf die bereits vorangegangene Stellungnahme vom 30. August 2017 hinweisen, in der die IHK Pfalz die Grundaussagen des Konzeptes grundsätzlich nachvollziehen konnte und den Ausführungen zugestimmt hat. Dies gilt generell auch für die überarbeitete, aktuell vorliegende Einzelhandelskonzeption.</p>	
<p>Zwar schätzt die IHK Pfalz den prognostizierte Zuwachs des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens von rund 14 % bis 2035 allein schon im Hinblick auf die sich aktuell ankündigende, konjunkturelle Stagnation bzw. Rezession als zu positiv ein.</p>	<p>Der sich 2019 abzeichnende Konjunkturrückgang betrifft überwiegend das verarbeitende Gewerbe, während der Konsum der Bevölkerung bislang noch auf hohem Niveau verbleibt.</p> <p>Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Frankenthal ist nach Berechnungen der GfK Nürnberg von 2015 bis 2019 um rund 1 % von 271,3 auf 273,9 Mio. € gestiegen.</p> <p>Legt man diese Werte zugrunde, kann dem Einwand gefolgt werden. Nicht absehbar ist jedoch, ob die derzeitige Konjunkturdelle eine größere Konjunkturkrise einläutet oder in den nächsten Jahren das Wirtschaftswachstum wieder an Fahrt gewinnt. Im Gutachten wurde dieser einschränkende Satz zu der Prognose hinzugefügt.</p>
<p>Dennoch sehen wir gerade im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, die in Frankenthal lediglich eine Kaufkraftbindung von 94% aufweisen, ein gewisses Erweiterungspotenzial in Teilen Frankenthals als gegeben.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist die Planung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs im künftigen Albert-Frankenthal-Quartier westlich der Bahnlinie an der Lamsheimer Straße für die IHK Pfalz schlüssig. Auch die Größendimension von 1.700 m² für einen Lebensmittel-Vollsortimenter erscheint uns als angemessen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>Das Albert-Frankenthal-Quartier soll zu einem neuen Nebenzentrum für die Versorgung der westlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebiete ausgebaut werden. Dazu soll dort ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Dies soll dem Ziel der flächendeckenden Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienen, was die IHK Pfalz begrüßt.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche wird zum Schutz der Innenstadt auf 2.500 m² begrenzt, davon maximal 1.700 m² für einen Lebensmittel-Vollsortimenter. Ein Lebensmittelmarkt dieser Größe soll die Nahversorgung für den unterversorgten Stadtbezirk Lauterecken und die geplante neue Wohnbebauung sichern. Dem stehen seitens der IHK Pfalz keine Einwände entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>

<p>Weiter liegen auch gegen die Sortimentsliste des Konzeptes seitens der IHK Pfalz keine Bedenken vor. Die Begründung der Abwägung hinsichtlich des Einwands aus der vorangegangenen Stellungnahme der IHK Pfalz, dass Leuchten den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzurechnen ist, ist für uns nachvollziehbar.</p> <p>Generell wäre eine Handhabung analog zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar zwar wünschenswert, die Argumentation ist dennoch schlüssig und wird, da eine Abstimmung mit der Regionalplanung bereits erfolgt ist, von der IHK Pfalz hingenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>In der Stadt Frankenthal lassen sich mit dem Haupteinkaufsbereich in der Innenstadt und dem Nebenzentrum am Jakobsplatz aktuell zwei zentrale Versorgungsbereiche abgrenzen. In den anderen vier Stadtteilen wurden laut des Konzeptes keine Bereiche identifiziert, die die Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Für das geplante Nebenzentrum im Albert-Frankenthal-Quartier an der Lambsheimer Straße wird ein dritter, geplanter zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt.</p> <p>Die zeitweise verfolgte Überlegung, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Frankenthal bis zum Albert-Frankenthal-Quartier auszuweiten, lässt sich aus dem Bestand an Nutzungen und aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Zäsur nicht herleiten. Um eine Einzelhandelsentwicklung in den westlich der Bahnlinie gelegenen Wohnbereichen zu ermöglichen, soll stattdessen ein getrennter zentraler Versorgungsbereich Albert-Frankenthal-Quartier als Nebenzentrum ausgewiesen werden. Diese Lösung begrüßt die IHK Pfalz.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>Ebenfalls positiv sieht die IHK Pfalz die konsequente Ablehnung von Neuansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>Darüber hinaus sollte nach Realisierung der im Konzept angedachten Erweiterungen und Neuansiedlungen zukünftig weitere großflächige Handelsnutzung, insbesondere an den Ergänzungsstandorten und Nebenzentren ausgeschlossen werden, um den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht zu schwächen. Besonderer Fokus ist dabei auf die innenstadtrelevanten Sortimente zu legen.</p>	<p>Die Festlegungen des Einzelhandelskonzepts verfolgen genau dieses Ziel. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>Insgesamt liegen seitens der IHK Pfalz aktuell keine Bedenken gegenüber der Einzelhandelskonzeption in der Stadt Frankenthal vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>

2.3 Stadt Ludwigshafen am Rhein

<p>Von:</p>	<p> Stadt Ludwigshafen am Rhein Dezernat I Stadtentwicklung Monika Heller Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen Tel.: 0621-504-3088 Fax: 0621-504-3453 monika.heller@ludwigshafen.de </p>
<p>Datum:</p>	<p>Schreiben vom 14.08.2019</p>
<p>Stellungnahme:</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Grundsätzlich haben wir seitens der Stadt Ludwigshafen gegen den vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzepts keine Bedenken. Die Zielvorstellungen entsprechen den im Landesentwicklungsprogramm und Regionalen Raumordnungsplan vorgegebenen Funktionszuweisungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>Wie bereits mit Ihnen besprochen, bitten wir darum, im Konzept noch die Abgrenzung des Einzugsbereichs im Osten von Frankenthal näher zu beleuchten und dabei auf die Einkaufsverflechtungen zwischen Frankenthal und den nördlichen Stadtteilen von Ludwigshafen und die daraus resultierenden Auswirkungen einzugehen. [...]</p>	<p> Im Bereich Lebensmittel verfügt Edigheim über ein umfassendes Angebot, das auch der Versorgung von Pfingstweide und Oppau dienen dürfte. Dennoch gibt es natürlich einen Austausch über die Stadtgrenze; allerdings besteht dann genauso die Möglichkeit, dass Bürger aus Frankenthal sich in Edigheim versorgen, insbesondere diejenigen die in Ludwigshafen, v.a. bei der BASF arbeiten. Die Ströme dürften sich mehr oder weniger gegenseitig aufheben. </p> <p> In Bezug auf den aperiodischen Bedarf verfügt Ludwigshafen über ein weitaus attraktiveres Angebot (v.a. Innenstadt; Rhein-Galerie; Oggersheim), das vermutlich die Bürger aus den nördlichen Ludwigshafener Stadtteilen deutlich mehr anzieht als das weniger umfangreiche Angebot der Stadt Frankenthal. Daher wird per Saldo eher Kaufkraft von Frankenthal nach Ludwigshafen fließen als umgekehrt. </p> <p> Insgesamt erscheint es aufgrund dieser Überlegungen gerechtfertigt, das Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Frankenthal auf den Mittelbereich Frankenthal zu begrenzen. </p> <p> Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich. </p>

2.4 Stadt Mannheim

Von:	Stadt Mannheim Stadtplanung Klaus Elliger Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Statistik Collini-Center 68133 Mannheim
Datum:	Schreiben vom 27.6.2019
Stellungnahme:	Abwägung
Die Durchsicht der Unterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.

2.5 Stadt Worms

Von:	Stadtverwaltung Worms Fred Reiß Bereich 6, Planen und Bauen Abteilung Stadtplanung und Bauaufsicht Tel.: +49(0)6241/853-6125 Fax: +49(0)6241/853-6099 mail: fred.reiss@worms.de
Datum:	09.07.2019, 08:35 per E-Mail
Stellungnahme:	Abwägung
Belange der Stadt Worms sind nach den uns vorliegenden Informationen nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.

2.6 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

<p>Von:</p>	<p>SGD Süd Julia Wohland Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt an der Weinstraße Tel.: 06321 99-0 Fax: 06321 99-2900 Julia.Wohland@sgdsued.rlp.de</p>
<p>Datum:</p>	<p>Zwei Schreiben vom 23.09.2019 und vom 17.12.2019 (nach erneuter Abstimmung)</p>
<p>Stellungnahme vom 23.09.2019:</p>	<p>Abwägung</p>
<p>[...] Grundsätzlich sollten für die Einwohnerstatistiken in einem Einzelhandelskonzept die Zahlen des Statistischen Landesamtes herangezogen (Stand 31.12.2018) und auf die entsprechende Quelle verwiesen werden (S. 4).</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Das Konzept wurde mit den Zahlen des Statistischen Landesamtes (Stand 31.12.2018) aktualisiert.</p>
<p>In der Stadt Frankenthal wurden insgesamt 236 Einzelhandelsbetriebe erfasst, mit einer Verkaufsfläche von rund 88.350 m². Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von 1,8 m² je Einwohner (S. 19). Somit hat Frankenthal bereits eine sehr gute Verkaufsflächenausstattung im Bestand.</p>	<p>Die Verkaufsflächenausstattung von Frankenthal kann nicht als „sehr gut“ bezeichnet werden. Frankenthal hat für ein Mittelzentrum mit 40.000 bis 50.000 Einwohnern in Rheinland-Pfalz eine weit unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Eine entsprechende Übersicht wurde eingefügt (Tabelle 4 neu, S. 19).</p>
<p>Im Vergleich zu den Erhebungsergebnissen von 1991 und 2008 hat die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe abgenommen, die Verkaufsfläche jedoch zugenommen (S. 22). Die Gesamtverkaufsfläche ist um 4,9% (seit 2008) gestiegen. Diese gesamtstädtische Verkaufsflächenzunahme ergibt sich durch massive Flächenzuwächse in den Randbereichen der Kernstadt. Die Verkaufsfläche in den kleineren Stadtteilen hat sich durchgehend, teilweise sehr deutlich, reduziert (S. 19).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Verkaufsflächen in den kleineren Stadtteilen sind von 2008 bis 2017 absolut jeweils um einige hundert m² zurückgegangen. Grund ist die landesweit zu beobachtende Aufgabe kleinflächiger, meist inhabergeführter Geschäfte in den Stadtteilen aufgrund fehlender Nachfolger für Inhaber, die die Altersgrenze erreicht haben, zunehmender Schwierigkeiten der Betreiber mit Lieferanten und das zunehmende Ausbleiben von Kunden. Diese Gründe sind kaum durch die Stadt Frankenthal zu beeinflussen.</p> <p>In der Kernstadt ist die Verkaufsfläche im gleichen Zeitraum um über 6.750 m² gestiegen. Dies entspricht grundsätzlich dem Gedanken der Konzentration von Versorgungseinrichtungen in zentralen Orten.</p> <p>Im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt waren seit 2008 keine Verkaufsflächenzuwächse mehr möglich, weil es dort aufgrund einer vollständigen Bebauung keine verfügbaren Flächen für zusätzlichen großflächigen Einzelhandel mehr gibt.</p>
<p>Diese Entwicklung ist aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung kritisch zu bewerten und läuft Gefahr, die Innenstadt und integrierte Nahversorgungsstandorte zu schwächen. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell geplanten Erweiterungsvorhaben an den nicht integrierten Standorten in den Randlagen der Kernstadt. [...]</p>	<p>Die aktuellen Erweiterungsvorhaben haben die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zum Ziel. Die größte Wohndichte ist nicht im ZVB, sondern in den daran angrenzenden Wohngebieten. Die zu erweiternden Märkte befinden sich in unmittelbarer Nähe dieser Wohnbebauung in der Innenstadt. Es handelt sich überwiegend um integrierte Nahversorgungsstandorte.</p>

	<p>Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt wird durch diese Vorhaben nicht geschädigt, da es in der Innenstadt keine großflächigen Lebensmittelmärkte gibt. Um den innenstädtischen Drogeriemarkt nicht zu schädigen, werden zusätzliche Drogeriemärkte grundsätzlich nicht zugelassen (vgl. kumulierte Auswirkungsanalyse).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>Laut Gutachten beträgt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung der Stadt Frankenthal im Jahr 2015 insgesamt 271,3 Mio. € und somit 5.732 € pro Kopf. Damit liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf über dem Bundesschnitt von 5.691 € je Einwohner (S. 30).</p> <p>Die Kaufkraftbindungsquote beträgt 95,4%. Laut Gutachten ist dieser Wert für ein Mittelzentrum vergleichsweise gering, erklärt sich aber durch die Nähe zu den umfangreichen Einzelhandelsagglomerationen in den Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim sowie den Mittelzentren Worms, Neustadt und Speyer. Die Kaufkraftbindungsquote ist in den verschiedenen Sortimenten unterschiedlich ausgeprägt (S. 32). Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde ist die Versorgung der Stadt Frankenthal jedoch ausreichend gesichert.</p>	<p>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung ist 2019 in der Summe leicht gestiegen, der Einzelhandelsumsatz etwas weniger. Die Kaufkraftbindungsquote ist dementsprechend leicht gesunken. Die Berechnungen wurden mit Daten für 2019 aktualisiert.</p> <p>Aktualisierte Daten Frankenthal 2019: EH-relevante Kaufkraft gesamt 273,9 Mio. €, pro Kopf: 5.657 €, Bundesschnitt: 5.911 €/Kopf. Umsatz des EH in Frankenthal: 260,4 Mio. € Kaufkraftbindungsquote: 95,1 %</p> <p>Die Versorgung der Stadt Frankenthal ist nicht ausreichend gesichert (siehe Tabelle 12 unten, Vergleich mit anderen rheinland-pfälzischen Mittelzentren).</p> <p>Ziel der Stadt Frankenthal ist eine gute, dem üblichen Standard entsprechende Sicherung der Versorgung der Bevölkerung im gesamten mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Frankenthal mit mittelzentralen Waren sowie eine flächendeckende wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs.</p>
<p>Vor dem Hintergrund der guten Nahversorgungsstruktur in den angrenzenden Versorgungszentren (mehrere leistungsstarke Mittel- und Oberzentren, von denen die Stadt umgeben ist) sowie der guten Ausstattung vor Ort, erscheinen die gutachterlichen Zielvorgaben für eine Kaufkraftbindungsquote von 110 im periodischen Bedarf und von 109 im aperiodischen Bedarf als sehr hoch angesetzt (S. 38). Zum Schutz der Innenstadt und der integrierten Nahversorgungsstandorte sollten diese entsprechend reduziert werden. Auf Seite 39 sollte zur besseren Einordnung und Nachvollziehbarkeit Städte in Rheinland-Pfalz als Vergleich herangezogen und benannt werden.</p>	<p>Dem Einwand wird für die Warengruppen des periodischen Bedarfs gefolgt. Das Ziel der Kaufkraftbindung wird von 110% auf 105% zurückgenommen.</p> <p>Für Waren des aperiodischen Bedarfs kann dem Einwand nicht gefolgt werden.</p> <p>In den benachbarten Gemeinden ist das Angebot für Waren des aperiodischen Bedarfs begrenzt.</p> <p>Vergleichsdaten für fünf benachbarte Mittelzentren ähnlicher Größe und Lage aus Rheinland-Pfalz bestätigen, dass Frankenthal für ein Mittelzentrum eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung hat (siehe Tabelle 10 neu auf S. 32). Für Waren des aperiodischen Bedarfs ist die Kaufkraftbindungsquote der Vergleichsstädte durchweg wesentlich höher als in Frankenthal (Spanne von 122 bis 162).</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Ziele der Stadt Frankenthal als moderat einzuschätzen und werden beibehalten.</p>
<p>Auf Seite 49 sollte bei den Entwicklungszielen klargestellt werden, dass es sich bei dem Einzelhandelsvorhaben „Sportplatz Schraderstraße“ um eine Verlagerung mit Erweiterung handelt und nicht um eine Neuansiedlung.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Der Text wurde entsprechend angepasst (Kap. 4.2, Spiegel punkt „Flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung“):</p>

	<p>Die geforderte Aussage ist in Abb. 10, Kap. 5.2 dargestellt und in Kapitel 5.6.3 neu und Kapitel 5.7.2 neu ausführlich erläutert.</p>
<p>Ferner sollten die Entwicklungsziele entsprechend den nachfolgenden Aussagen zu den Einzelhandelsstandorten angepasst werden.</p>	<p>Dem Einwand wird für Waren des periodischen Bedarfs gefolgt (siehe oben). Die Entwicklungsziele für Waren des periodischen Bedarfs wurden nach unten hin angepasst. Vor dem dargestellten Hintergrund der niedrigen Kaufkraftbindung sind die Entwicklungsziele der Stadt Frankenthal für Waren des aperiodischen Bedarfs moderat und werden beibehalten.</p>
<p>In der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts sind – wie in Ziel 58 des LEP IV gefordert – ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt und die ortsspezifische Sortimentsliste festgeschrieben.</p> <p>Die Frankenthaler Sortimentsliste (S. 53 f.) folgt im Wesentlichen dem Sortimentskatalog des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV und des Einheitlichen Regional-plans Rhein-Neckar. Begründet werden für Frankenthal die Ausnahmen Zooartikel, Tiernahrung und Tiere, Teppiche sowie Mofas. Dieser Begründung kann gefolgt werden. Nicht nachvollziehbar ist die Begründung, warum E-Bikes als nicht-innenstadtrelevant eingestuft werden. Sie sollten – genauso wie Fahrräder – als innenstadtrelevant eingestuft werden. Ferner ist nicht nachvollziehbar, warum Leuchten als nicht-innenstadtrelevant eingestuft werden – sind sie doch im Sortimentskatalog des LEP IV unter Einrichtungszubehör zu verstehen. Unter dem Vorbehalt der Änderung bzw. Ergänzung, kann aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde der Sortimentsliste zugestimmt werden.</p>	<p>Dem Einwand bzgl. E-Bikes wird gefolgt, sie wurden aus der Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente herausgenommen und sind unter „Fahrräder“ bei den innenstadtrelevanten Sortimenten subsummiert (Kap. 4.3).</p> <p>Die SGD Süd hat nach erneuter Abstimmung im Schreiben vom 17.12.2019 der Einstufung von Lampen und Leuchten als nicht innenstadtrelevant zugestimmt (s.u.).</p>
<p>In der Innenstadt Frankenthals wird ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, mit einer Verkaufsfläche von 28.900 m² (S. 62). Dieser sollte als Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt bezeichnet werden. Der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kann aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde gefolgt werden.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Die Bezeichnung „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“ wurde durchgängig verwendet.</p>
<p>Zudem werden weitere Einzelhandelsstandorte abgegrenzt. Diese sollten – der Logik des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV folgend – als Bestandsstandorte und Ergänzungsstandorte ausgewiesen werden. Für die Planungen „KSB“ und „Schraderstraße“ wird die Ausweisung als Planstandort empfohlen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Tabelle 14 und Kapitel 5 wurden entsprechend angepasst.</p>
<p>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung ist zu berücksichtigen, dass insbesondere der zentrale Versorgungsbereich und integrierte Nahversorgungsstandorte zu stärken sind, während die schon jetzt großen Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten am</p>	<p>Die SGD Süd hat diese Auffassung nach erneuter Abstimmung in ihrem Schreiben vom 17.12.2019 differenziert und einzelnen Bestandsstandorten Erweiterungspotenziale zugestanden. Diesen Zuordnungen der Einzelhandelsstandorte der SGD</p>

<p>Siedlungsrand äußerst kritisch zu sehen sind und zum Schutz der Innenstadt und integrierter Standorte nicht weiter gestärkt und planerisch verfestigt werden sollen.</p>	<p>Süd vom 17.12.2019 wird gefolgt (siehe Kapitel 5.6 neu).</p>
<p>Der Standort Jakobsplatz ist demnach als Bestandsstandort mit Entwicklung festzuschreiben. [...]</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Kapitel 5.6.1 neu und alle sonstigen Hinweise auf dem Standort im Text wurden entsprechend geändert.</p>
<p>Der geplante, aber noch nicht realisierte, Standort Albert-Frankenthal-Quartier ist als Planstandort darzustellen. Er ist als integrierter Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept zu erläutern, es sollte auf den Masterplan Albert-Frankenthal-Quartier hingewiesen werden. [...]</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Kapitel 5.7.1 neu und alle sonstigen Hinweise auf dem Standort im Text wurden entsprechend geändert. Auf den Masterplan wurde in Kap. 1 und in Kapitel 5.7.1 neu ausführlich hingewiesen. Die Bezeichnung integrierter Nahversorgungsstandort wird übernommen.</p>
<p>Der geplante, aber noch nicht realisierte, Standort Sportplatz Schraderstraße ist als Planstandort darzustellen. Dieser integrierte Planstandort für die Nahversorgung ist im Einzelhandelskonzept zu erläutern. Es ist im Einzelhandelskonzept klarzustellen, dass es sich um eine Verlagerung und Erweiterung der bereits bestehenden Norma-Filiale Schraderstraße (derzeit 492 m² Verkaufsfläche) handelt. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche um 508 m² auf 1.000 m² erweitert werden. [...]</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Der Standort wurde in Kap. 5.7.2 neu als Planstandort dargestellt. Es handelt sich um eine Verlagerung und Erweiterung der bereits bestehenden Norma-Filiale Schraderstraße. Die geforderten Erläuterungen und Klarstellungen sind in Abb. 10, Kap. 5.2 dargestellt und in Kap 5.6.3 neu sowie Kapitel 5.7.2 neu ausführlich behandelt.</p>
<p>Der Standort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße ist als Bestandsstandort ohne Entwicklung auszuweisen. Der nicht integrierte Standort wird maßgeblich durch die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi geprägt, die beide eine Erweiterung ihrer Verkaufsflächen planen (Lidl von 1.160 m² auf 1.200 m²; Aldi von 793 m² auf 1.200 m², S. 80). Weitere kleinflächige Geschäfte sind Alldrink (450 m² Verkaufsfläche, S. 86) und Schellers Obst und Gemüse (214 m² Verkaufsfläche, S. 86). Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden großen Verkaufsflächen am nicht integrierten Standort sowie dem Ziel der Sicherung der Innenstadt und der integrierten Einzelhandelsstandorte, bspw. am Jakobsplatz, die eine wichtige Funktion zur Nahversorgung leisten, ist die Vergrößerung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung kritisch zu bewerten. Die Erweiterungen stehen im Zielkonflikt zu Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.</p>	<p>Der Standort ist differenziert zu betrachten. Nach erneuter Abstimmung wird der korrigierten Stellungnahme der SGD vom 17.12.2019 gefolgt (Details siehe Kapitel 5.6.3 neu).</p>
<p>Der Standort Benderstraße ist als Bestandsstandort mit Entwicklung auszuweisen. [...] Im Rahmen des Bestandsschutzes kann der Erweiterung des Penny Marktes auf 931 m²</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Der Standort Benderstraße wird als Bestandsstandort mit Entwicklung ausgewiesen.</p>

<p>aus Sicht der oberen Landesplanung gefolgt werden.</p>	
<p>Der Standort Foltzring ist als Bestandsstandort mit Entwicklung auszuweisen. Derzeit besteht dort ein Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter mit großer Wein- und Spirituosenabteilung und einer Verkaufsfläche von 1.800 m². Die Betreiberfirma plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Stadt Frankenthal plant keine Erweiterung der Verkaufsfläche. Im Flächennutzungsplan ist eine „Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt“ festgelegt. Der Bebauungsplan „Am ehemaligen Feierabendhaus“ (Februar 2013) weist ein „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimentmarkt“ aus, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m². Zum Bebauungsplan hat die obere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 12.07.2012 Stellung genommen. Sollte die Betreiberfirma an der Erweiterung der Verkaufsfläche festhalten, ist eine raumordnerische Prüfung erforderlich (vgl. Z 60 LEP IV, Beeinträchtigungsverbot).</p>	<p>Der Standort Foltzring hat seine Maximalgröße erreicht. Eine Erweiterung über 1.800 m² hinaus ist entgegen der Vermutung der SGD-Süd vom 23.09.2019 nicht geplant.</p> <p>Er wurde nach erneuter Abstimmung mit der SGD Süd (Schreiben vom 17.12.2019) als Bestandsstandort ohne Entwicklung ausgewiesen.</p>
<p>Weitere kleinflächige Lebensmittel- und Getränkemärkte (über 200 m² Verkaufsfläche, Darstellung Tabelle 14, S. 86) sind ebenfalls als Bestandsstandorte auszuweisen, sofern sie nicht im zentralen Versorgungsbereich liegen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Die weiteren kleinflächigen Lebensmittel- und Getränkemärkte wurden als Bestandsstandorte ausgewiesen.</p>
<p>Die beiden Netto Filialen (Elsa-Brändström-Straße 2, Verkaufsfläche 760 m²), Netto (Mörcherstraße 143, Verkaufsfläche 700 m²) sind als Bestandsstandorte ohne Entwicklung auszuweisen.</p> <p>Die Standorte Netto (Eisenbahnstraße 23, Verkaufsfläche 667 m²), Edeka (Flomersheim, Verkaufsfläche 700 m²) und Norma (Schießgartenweg, Verkaufsfläche 676 m²) sind als Bestandsstandorte mit Entwicklung auszuweisen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Zu bedenken ist allerdings, dass die Unterscheidung eher akademischer Natur ist. Alle genannten kleinflächigen Märkte dienen der Nahversorgung der umgebenden Wohnviertel. Auch die Standorte Elsa-Brändström-Straße 2 und Mörcherstraße 143 sind für die Nahversorgung wichtig. In den umgebenden Wohnvierteln sind keine Flächen für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten verfügbar. Deshalb hat die Stadt Frankenthal ein vitales Interesse, alle genannten Standorte zu erhalten. Eine Erweiterung in die Großflächigkeit wird angesichts des begrenzten Erweiterungspotenzials insgesamt und anderer Prioritäten durch die Stadt nicht angestrebt.</p>
<p>Die Supermärkte Anadolu (August-Bebel-Straße, Verkaufsfläche 335 m²), Daud (Speyerer Straße, Verkaufsfläche 298 m²), Inci (August-Bebel-Straße, Verkaufsfläche 250 m²) liegen im zentralen Versorgungsbereich.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Der gesonderte Hinweis auf die Märkte wurde entfernt.</p>
<p>Kaufland Getränke (Wormser Straße, Verkaufsfläche 391 m²) gehört zu dem Standort Wormser Straße / Eisenbahnstraße und ist entsprechend dort mit der vorhandenen Verkaufsfläche mit aufzunehmen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Kapitel 5.6.5 neu wurde entsprechend geändert.</p>
<p>Der Standort Wormser Straße / Eisenbahnstraße ist als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auszuweisen (Ziel Z 59 LEP IV). [...]</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Kapitel 5.5.1 neu wurde entsprechend geändert.</p>

<p>Die vorhandenen Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi sowie das Kaufland SB-Warenhaus und Getränkemarkt sind als Bestandsstandort ohne Entwicklung auszuweisen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Kapitel 5.6.5 neu wurde entsprechend geändert.</p>
<p>Die Firma Aldi möchte ihre Verkaufsfläche am Standort auf 1.200 m² erhöhen. Laut Gutachten liegt für diese Erweiterung bereits eine Baugenehmigung (mit weiterer Verkaufsfläche) vor. Auch der dm-Drogeriemarkt möchte seine Verkaufsfläche um 100 m² erhöhen. [...]</p> <p>Für den Standort der Filiale von Aldi liegt ein vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ vom November 2018 mit folgenden Regelungen vor:</p> <p>Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“</p> <p>Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².</p> <p>Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. [...]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>Für das Fachmarktzentrum Nordring [...] wurde 2005 eine vereinfachte raumordnerische Prüfung sowie ein Zielabweichungsverfahren (beantragte Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot) durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass die Errichtung des Fachmarktzentrums raumordnerisch zulässig ist, wenn u.a. folgende Maßgaben beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Fachmarktzentrums ist auf maximal 3.600 qm zu begrenzen. 2. Die Festlegung der Sortimentsstruktur hat weitgehend innenstadtverträglich zu erfolgen. 3. Eine spätere Umnutzung der derzeit vorgesehenen Spielothek in Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen ist auszuschließen. <p>Es wurde zudem in der raumordnerischen Prüfung vermerkt, dass die Stadt Frankenthal wiederholt auf die Gefährdung ihrer Innenstadt hingewiesen wurde, die von Einzelhandelsansiedlungen in nicht integrierter Lage, besonders von dem Einzelhandelsschwerpunkt ausgeht, der sich im Bereich des Familia-Centers gebildet hat. Wenn nur noch ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche des Einzelhandels auf die Kernstadt entfällt, muss klar sein, dass jede weitere Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente im Außenbereich, jede weitere Stärkung bereits in nicht integrierter Lage vorhandener Einzelhandelsschwerpunkte den zentralen Einkaufsbereich der Stadt Frankenthal deutlich schwächen werden. Diese raumordnerische</p>	<p>Dem Einwand wurde insofern gefolgt, dass der Standort als Bestandsstandort ohne Entwicklung ausgewiesen wurde.</p> <p>Die Erweiterung des Drogeriemarktes dm im Fachmarktzentrum wurde durch den Flächentausch mit dem benachbarten Ladengeschäft erreicht. Die im Zielabweichungsverfahren festgelegte Verkaufsflächenobergrenze wurde nicht erhöht und damit nicht überschritten. Die Innenstadtschädlichkeit dieser Maßnahme wurde gutachterlich festgestellt (isoplan-Marktforschung: Verlagerung und Erweiterung des dm-Drogeriemarktes in Frankenthal, Einkaufszentrum Wormser Straße, Gutachterliche Stellungnahme vom 1.9.2017).</p> <p>Durch das Vorhaben bleibt die Sortimentsstruktur des Fachmarktzentrums bezüglich der Innenstadtverträglichkeit weitgehend gleich, lediglich die Branchenzuordnung der Verkaufsflächen innerhalb des Fachmarktzentrums wird marginal verschoben. Die Innenstadtrelevanz hat sich in der Summe nicht verändert. Das Vorhaben verändert das Ausmaß des Zielkonflikts mit Ziel 58 des LEP IV nicht. Die im Zielabweichungsverfahren zugelassene Zielabweichung deckt auch das Vorhaben ab.</p> <p>Zwischenzeitlich ist ein anderer Schuhfachmarkt in das Fachmarktzentrum eingezogen.</p>

<p>Bewertung wird für die vorgenannten Standorte weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>Auch für das SB-Warenhaus der Firma Famila mit integrierten Dienstleistungsbetrieben sowie einem Garten- und Heimwerker-Fachmarkt wurde 1997 eine raumordnerische Prüfung durchgeführt.</p> <p>Die aktuell geplante Erweiterung des dm-Drogeriemarktes ist im Zielkonflikt mit Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV.</p>	
<p>Der Standort Einkaufszentrum Studernheim ist als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-innenstadtrelevantem Sortimenten auszuweisen. Das real SB-Warenhaus ist als Bestandsstandort ohne Entwicklung auszuweisen. Insgesamt beträgt die derzeit genutzte Verkaufsfläche des SB-Warenhauses mit Shops im Vorkassenbereich ca. 6.110 m². Der gutachterlichen Einschätzung zur Bauleitplanung sollte aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde gefolgt werden.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Kapitel 5.5.2 neu wurde entsprechend geändert.</p>
<p>Stellungnahme der SGD Süd vom 17.12.2019 nach erneuter Abstimmung</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Die kreisfreie Stadt Frankenthal ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Einwohnerzahl beträgt 48.561 Einwohner (Stand: 31.12.2018, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz). Im Verhältnis zu anderen Mittelzentren dieser Größenordnung ist die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches zu empfehlen. Die Sicherung und Entwicklung dieses Zentralen Versorgungsbereiches sollte Hauptaugenmerk der Stadt Frankenthal sein. Dieser sollte nicht durch andere Standorte im Gemeindegebiet beeinträchtigt werden (Ziel 60 LEP IV, Nichtbeeinträchtigungsgesetz).</p> <p>Die obere Landesplanungsbehörde stimmt der Festlegung der Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p>
<p>Aus Sicht der Raumordnung hat der Einzelhandelsbereich Jakobsplatz in Frankenthal eine besondere Bedeutung und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion. Weil aber die anderen integralen Bestandteile eines Zentralen Versorgungsbereiches wie öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Gastronomie mit städtebaulichem Gewicht, weitestgehend fehlen, handelt es sich hier um einen Bestandsstandort. Für diese Ausweisung spricht auch, dass der Jakobsplatz nicht über eine Aufenthaltsqualität verfügt, die in einem Zentralen Versorgungsbereich gegeben sein sollte.</p> <p>Es ist aus landesplanerischer Sicht zu würdigen, dass der Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion und darüber hinaus gehende</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Der Standort Jakobsplatz wurde als Bestandsstandort mit Entwicklungspotenzial ausgewiesen (siehe Kapitel 5.6.1 neu). Der Text wurde durchgängig angepasst.</p>

<p>weitere Versorgungsfunktionen hat. Er befindet sich in integrierter Lage und ist entwicklungs-würdig. Daher sollte die Ausweisung des Jakobsplatzes als „Bestandsstandort“ erfolgen, für den ein Entwicklungspotenzial besteht. Der geplanten Erweiterung des Nahversorgungsmarktes um 200 m² Verkaufsfläche (auf insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche) sowie die Nutzung weiterer Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen innenstadtrelevanten Hauptsortimenten jeweils bis 200 m², zusammen bis 600 m² Verkaufsfläche kann gefolgt werden. Ebenso der Begrenzung der Waren der Gesundheits- und Körperpflege auf Apotheken (Bestand) und Nebensortiment des Lebensmittelmarktes bis zu 200 m² Verkaufsfläche.</p>	
<p>Der Standort Albert-Frankenthal-Quartier wurde noch nicht realisiert und ist deshalb als „Planstandort“ im Einzelhandelskonzept darzustellen. Nach Realisierung des Vorhabens ist die Einstufung des Quartiers zu spezifizieren. Ob die Ansiedlung von Verkaufsstellen für E-Bikes am Planstandort möglich ist, ist zu gegebener Zeit raumordnerisch zu bewerten.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Der Standort Albert-Frankenthal-Quartier wurde als Planstandort ausgewiesen (siehe Kapitel 5.7.1 neu). Der Text wurde durchgängig angepasst.</p>
<p>Die Frankenthaler Sortimentsliste (S. 53 f.) zählt weiterhin die Sortimente Leuchten sowie E-Bikes und Zubehör als nicht-innenstadtrelevantes Sortiment auf. Der Begründung zur Einordnung für das Sortiment Leuchten kann von der oberen Landesplanungsbehörde gefolgt werden. Für das Sortiment E-Bikes und Zubehör hingegen ist die Begründung nicht nachvollziehbar. Das Sortiment E-Bike gehört zum Sortiment Fahrräder, das im Sortimentskatalog des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV als innenstadtrelevant eingeordnet ist und auch in der Frankenthaler Sortimentsliste richtigerweise als solches geführt wird. Der Verkauf von E-Bikes und deren Werkstätten sind vornehmlich in Fahrradfachgeschäften vorzufinden. Der Kunde erwartet, dass dieses Angebot dort vorgehalten wird. In der Innenstadt von Frankenthal (im Zentralen Versorgungsbereich) bestehen Fahrradgeschäfte, die auch das Angebot von E-Bikes umfassen. Diese sind zu erhalten und Beeinträchtigungen (durch Entwicklungen an anderen Standorten) sind zu vermeiden (Ziel 60 LEP IV, Nichtbeeinträchtigungsgesetz), insbesondere auch um die Attraktivität der Innenstadt zu sichern.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt, E-Bikes wurden aus der Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente herausgenommen. Sie sind unter „Fahrräder“ bei den innenstadtrelevanten Sortimenten subsummiert (Kap. 4.3).</p>
<p>Die Aufzählung der Standorttypen (S. 62) sollte neben dem zentralen Versorgungs-bereich, Ergänzungsstandorte sowie Bestandsstandorte und Planstandorte enthalten. Folgende Zuordnung sollte gewählt werden: Zentraler Versorgungsbereich: - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ergänzungsstandort:</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Kapitel 5 wurde entsprechend abgeändert.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Wormser Straße / Eisenbahnstraße (Fachmarktzentrum) - Einkaufszentrum Studernheim <p>Bestandsstandort:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jakobsplatz (Entwicklungspotenzial laut Tabelle 14) - Schraderstraße 34-38 (Altstandort Norma, künftig keine innenstadtrelevante Sortimente) - Schraderstraße 42 und Daniel-Bechtel-Straße 1 (Lidl, Aldi, Entwicklungspotenzial laut Tabelle 14) - Benderstraße 1-3 (Rewe, Penny, Entwicklungspotenzial laut Tabelle 14) - Foltzring 33 (Edeka) - Elsa-Brändström-Straße 2 (Netto) - Haardtstraße 2 (Flomersheim) (Edeka, Entwicklungspotenzial laut Tabelle 14) - Mörscherstraße 143 (Netto) - Schießgartenweg 2 (Norma, Entwicklungspotenzial laut Tabelle 14) - Eisenbahnstraße 23 (Netto, Entwicklungspotenzial laut Tabelle 14) - Wormser Straße 99 (Aldi) - Wormser Straße 97 (Lidl) - Wormser Straße (Kaufland SB Warenhaus, Getränkemarkt) - Wormser Straße. 99a – 105 (Fachmarktzentrum) - Frankenthaler Straße 67, Studernheim (real SB Warenhaus) <p>Planstandort:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Albert-Frankenthal-Quartier - Sportplatz Schraderstraße (Norma) 	
<p>Unter dem Vorbehalt, dass die Baugenehmigung der Aldi-Filiale am Standort Wormser Straße geändert wird (Reduktion der Verkaufsfläche auf 1.200 m²), kann der Erweiterung der Aldi-Filiale am Standort Daniel-Bechtel-Straße (Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m²), unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauflächenerweiterung, zugestimmt werden. Auch eine Erweiterung der Lidl-Filiale an diesem Standort (Schraderstraße) ist auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung ist vorgesehen.</p>
<p>Unter dem Vorbehalt, dass durch die Verlagerung und Erweiterung der Norma-Filiale an den Sportplatz Schraderstraße, am Altstandort Norma innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, kann diesem Vorhaben zugestimmt werden. Dies ist bauleitplanerisch zu sichern. Ferner sollte geprüft werden, ob eine Umwidmung in eine andere Nutzungsart, z.B.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung ist vorgesehen.</p>

Gewerbe, möglich ist. Einer nochmaligen Erweiterung der Verkaufsfläche um 100 m ² auf insgesamt max. 1.100 m ² kann gefolgt werden.	
Da der Edeka-Markt am Foltzring keine Erweiterung plant, sollte dieser Hinweis auf S. 2 entfernt werden.	Dem Einwand wird gefolgt. Der Hinweis auf S. 2 wurde entfernt.
Die Ziel-Kaufkraftbindungsquoten wurden gutachterlich ermittelt und liegen nun bei 105 % im periodischen Bedarf und 112 % im aperiodischen Bedarf, insgesamt für die Stadt Frankenthal bei 108 %.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen in Kapitel 3.3 wurden entsprechend angepasst.

2.7 Verbandsgemeinde Maxdorf

Von:	Robert Schimbeno Fachbereichsleiter Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf Fachbereich 4, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen Tel.: 06237-401125 Fax: 06237-401201 Email: robert.schimbeno@vg-maxdorf.de
Datum:	09.07.2019, 08:16 per E-Mail
Stellungnahme:	Abwägung
Gegen den Entwurf werden keine Anregungen vorgebracht. Eine gesonderte Stellungnahme wird daher nicht erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts ist nicht erforderlich.

2.8 Verbandsgemeindeverwaltung Lamsheim-Heßheim

<p>Von:</p>	<p>Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim Michael Reith Bürgermeister Mühltorstraße 25 67245 Lamsheim</p>
<p>Datum:</p>	<p>Schreiben vom 31.05.2019</p>
<p>Stellungnahme:</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Nach Durchsicht des Entwurfs der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal befürchtet die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, dass insbesondere im Bereich des periodischen Einzelhandels durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Albert-Frankenthal-Quartier an der Lamsheimer Straße und der Erneuerung und Vergrößerung des Norma-Marktes in der Schraderstraße ein Kaufkraftabzug in Bezug auf unsere Ortsgemeinden Heßheim und Lamsheim stattfinden könnte.</p>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die die kumulierten Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben in den Grenzen der Stadt Frankenthal in verschiedenen Szenarien unter unterschiedlichen Annahmen vorausberechnet.</p> <p>Die Verkaufsflächen der im Einzelhandelskonzept verfolgten Planungen orientieren sich an den Ergebnissen der Berechnungen. Die Verkaufsflächen wurden auf ein unschädliches Maß begrenzt. Es wurde nachgewiesen, dass selbst bei Umsetzung aller Vorhaben der Einzelhandel in der VG Lamsheim-Heßheim nicht unzulässig geschädigt wird (siehe Kap. 6.3 des Einzelhandelskonzepts).</p>
<p>Eine Betrachtung, ob es zu einem Kaufkraftabfluss aus unseren Ortsgemeinden kommt und wie dieser sich auswirken könnte, geht aus dem Einzelhandelskonzept nicht hervor. Es geht nur für den Bereich des Periodischen Bedarf für Nahrungs- und Genussmittel hervor, das eine Kaufkraftbindung von 110% angestrebt wird. Derzeit liegt die Kaufkraftbindung bei 94 %.</p>	<p>Die kreisfreie Stadt Frankenthal wird in der zentralörtlichen Hierarchie der rheinland-pfälzischen Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Frankenthal soll für seinen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktion leisten. Diese Funktion gilt es zu stärken und zu sichern (vgl. LEP IV, S. 86, Z39).</p> <p>Der Mittelbereich der Stadt Frankenthal umfasst neben der kreisfreien Stadt selbst die Gemeinden der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und die verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim.</p> <p>Entsprechend der zentralörtlichen Hierarchie der rheinlandpfälzischen Landesplanung kann es zu Kaufkraftabflüssen aus der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim in die Stadt Frankenthal für Waren des mittelzentralen Bedarfs kommen, die funktional beabsichtigt ist.</p> <p>Auch in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Waren der Gesundheits- und Körperpflege gibt es Artikel, die in den Grundzentren nicht angeboten werden. Insofern sind leichte Kaufkraftabflüsse aus den Gemeinden der VG Lamsheim-Heßheim in das Mittelzentrum Frankenthal auch für diese Warengruppen üblich und in Kauf zu nehmen.</p> <p>Das Entwicklungsziel für Nahrungs- und Genussmittel wird auf 105 % gesenkt. Eine Steigerung der Kaufkraftbindung von 94 % auf 105% bei Nahrungs- und Genussmitteln wird nicht allein durch Kaufkraftzuflüsse aus der Verbandsge-</p>

	<p>meinde Lamsheim-Heßheim angestrebt, sondern wird sich auf den gesamten Mittelbereich des Mittelzentrums Frankenthal verteilen und durch weitere Streuumsätze gestützt werden.</p>
<p>Aus diesem Grunde wird aus Sicht der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ein Gutachten für erforderlich erachtet, das nachweist, dass es zu keinem Kaufkraftabfluss im Bereich des ortsansässigen Einzelhandels innerhalb der Ortsgemeinden der VG insbesondere der Ortsgemeinden Heßheim und Lamsheim kommt.</p>	<p>Es ist nicht die Aufgabe der Landes- oder Regionalplanung, einzelne Unternehmen vor Wettbewerb zu schützen. Der Schutz gilt der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und örtlicher Nahversorgungseinrichtungen.</p> <p>Kaufkraftumlenkungen bis zu einer Größenordnung von 10% durch ein Vorhaben bzw. die kumulierten Auswirkungen aller geplanten Vorhaben gelten nicht als schädlich und sind in Kauf zu nehmen.</p> <p>Eine entsprechende Auswirkungsanalyse wurde angefertigt und liegt dem Einzelhandelskonzept zugrunde (siehe Zusammenfassung in Kap. 6.3 des Einzelhandelskonzepts). Hiermit wurde nachgewiesen, dass die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Einzelhandelsbereiche der Nachbargemeinden nicht unzulässig geschädigt wird.</p>