



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Frankenthal, Elsa-Brändström- Straße

Auftraggeber: HEICO Grundversorgung Invest 2 GmbH
& Co. KG, Wiesbaden

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 22.10.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Städten und Gemeinden wird das Recht eingeräumt, das Gutachten im Rahmen von Bauleitverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung zu verwenden und zu veröffentlichen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

im September 2020 beauftragte die Firma HEICO Grundversorgung Invest 2 GmbH und Co. KG, Wiesbaden, die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, mit der Erstellung einer Einzelhandelsanalyse zur geplanten Erweiterung einer Netto-Filiale an der Elsa-Brändström-Straße in Frankenthal (Pfalz). Der dortige Markt umfasst heute eine Verkaufsfläche (VK) von 868 m² und soll durch einen Anbau auf zukünftig 1.038 m² VK erweitert werden. Für das großflächige Einzelhandelsvorhaben ist dementsprechend eine Auswirkungsanalyse vorzulegen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und der Stadt Frankenthal, Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, Erhebungsdaten und Erkenntnisse aus früheren GMA-Untersuchungen in Frankenthal und im Umland zur Verfügung. Zudem wurden im Oktober 2020 eine detaillierte Standortbesichtigung und Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestands in Frankenthal und Nachbargemeinden vorgenommen.

Der vorliegende Bericht soll den zuständigen Behörden als Beurteilungsgrundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren dienen.

Sämtliche Daten und Informationen wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, eingehend geprüft, unter Beachtung wissenschaftlicher Grundlagen ausgewertet und mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet. Dennoch kann die GmbH keine Haftung für die vollständige Richtigkeit der Daten übernehmen. Eine Weitergabe der Untersuchung an Dritte (auch digital) bedarf der Zustimmung des Auftraggebers und der GMA.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 22.10.2020
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangspunkt und Aufgabenstellung	5
2. Definitionen	6
3. Daten zum Vorhaben	7
II. Standortbeschreibung und -bewertung	10
1. Makrostandort Frankenthal	10
2. Mikrostandort des Vorhabens an der Elsa-Brändström-Straße 2	14
3. Zusammenfassende Standortbewertung für das Vorhaben	16
III. Wettbewerbssituation für den Netto-Markt	18
1. Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel im nordwestlichen Kernstadtgebiet von Frankenthal	18
2. Wettbewerbssituation im übrigen Stadtgebiet von Frankenthal	18
3. Wettbewerbssituation im nordwestlichen Umland	21
4. Fazit der Wettbewerbsbeurteilung	21
IV. Nachfragesituation	24
1. Einzugsgebiet	24
2. Relevantes Kaufkraftpotenzial	27
V. Auswirkungsanalyse	28
1. Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben	28
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	30
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen	32
3.1 Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich von Frankenthal	32
3.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen von Frankenthal	33
3.3 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	33
4. Prüfung der landes- und regionalplanerischen Kriterien	34
VI. Abschließende Bewertung	36

I. Grundlagen

1. Ausgangspunkt und Aufgabenstellung

In der Stadt Frankenthal betreibt die Firma Netto Marken-Discount (in diesem Bericht als „Netto“ benannt) seit vielen Jahren eine Filiale an der Elsa-Brändström-Straße 2. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes umfasst dort heute, einschließlich des im Eingang befindlichen Backshops und des Windfangs, nach Architektenangaben eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.241 m² bzw. eine Verkaufsfläche (VK) von 868 m². Damit überschreitet das Gebäude bereits heute die Schwelle zur Großflächigkeit (1.200 m² BGF bzw. nach geltender Rechtsprechung 800 m² VK). Der Standort befindet sich innerhalb des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Heßheimer Straße“, der dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausweist.

Das Gebäude soll nun modernisiert und auf zukünftig 1.584 m² BGF bzw. 1.038 m² VK vergrößert werden. Der hierzu erfolgte Bauantrag wurde von der Stadt Frankenthal bisher nicht beschieden.

Im Rahmen dieser gutachterlichen Untersuchung ist nun gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen mit dem großflächigen Einzelhandelsvorhaben verbunden sind. Im Fokus stehen dabei insbesondere Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie auf die Struktur und Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Frankenthal. Hierzu sind einerseits die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal zu berücksichtigen, andererseits auch die raumordnerischen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des einschlägigen Regionalplans (Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar, ERP).

Hierzu werden folgende Untersuchungsschritte vorgenommen:

- /// Daten und Definitionen zum Vorhaben
- /// Standortbeschreibung und -Bewertung
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets, Ermittlung der dortigen Bevölkerungs- und relevanten Kaufkraftpotenziale
- /// Darstellung der projektrelevanten Angebots- und Wettbewerbssituation in der Standortkommune Frankenthal und in benachbarten Ortsgemeinden
- /// Auswirkungsanalyse für das Vorhaben:
 - Berechnung der Umsatzerwartung (anhand des Marktanteilkonzeptes)
 - Ermittlung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftströme und Umsatzumlenkungen
 - Darlegung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversor-

gungsstandorte in Frankenthal (gemäß Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes Frankenthal)

- Prüfung der landes- und regionalplanerischen Kriterien (gemäß LEP IV und ERP)

/// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.¹ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

/// **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.

/// Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)².

Bei dem an der Elsa-Brändström-Straße bestehenden Netto-Markt handelt es sich um einen **Lebensmitteldiscounter**. Laut EHI definiert sich dieser Betriebstyp als

„... ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt“³.

¹ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363.

² Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363.

³ Definition nach EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 361.

3. Daten zum Vorhaben

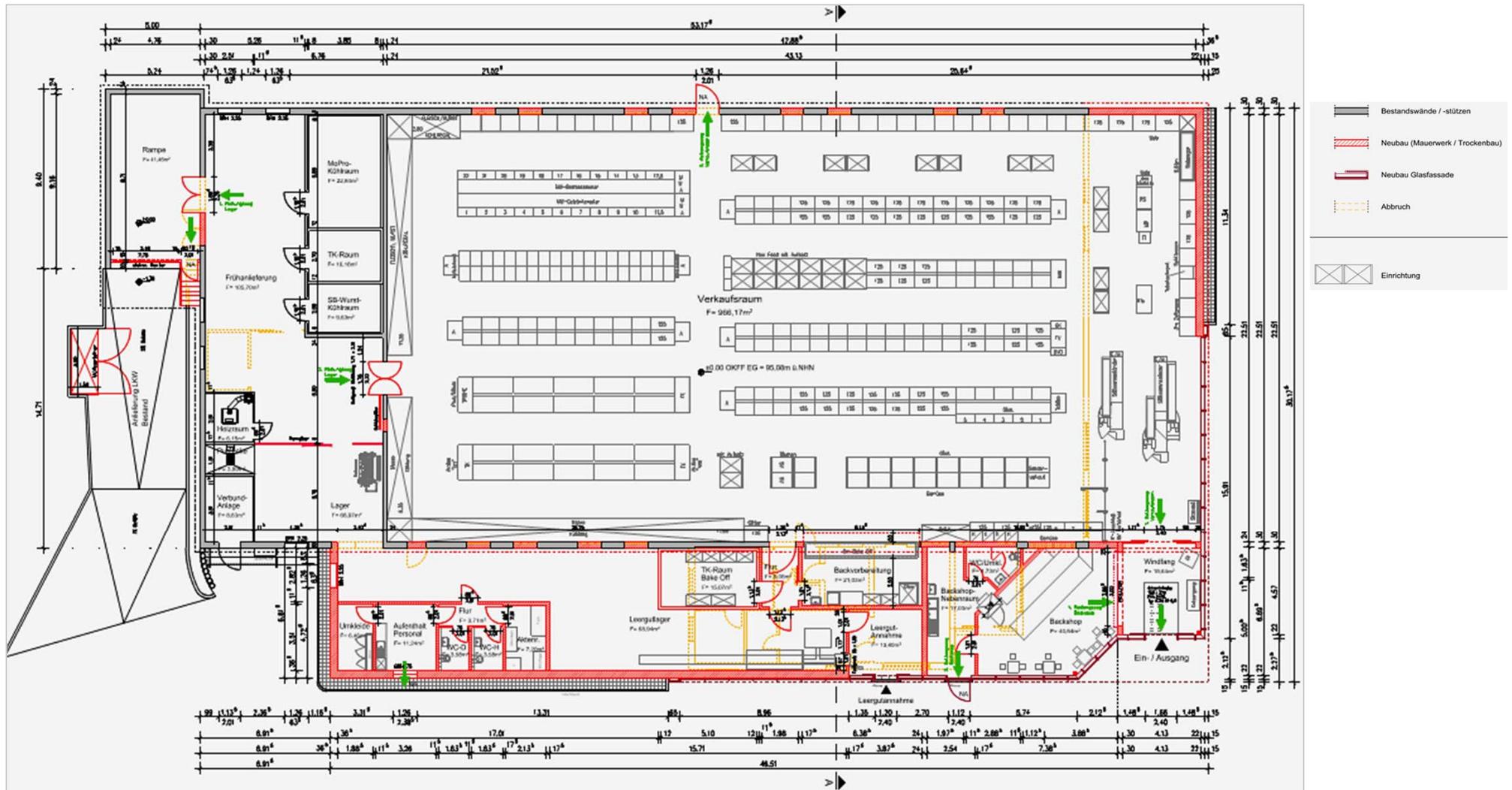
Das bisherige ca. 1.241 m² BGF große Gebäude an der Elsa-Brändström-Straße 2 verfügt in seinem Inneren über eine Verkaufsfläche von insgesamt 868 m². Von der Verkaufsfläche entfallen ca. 830 m² auf den Lebensmitteldiscounter Netto, ca. 24 m² auf den in der Vorkassenzone befindlichen Backshop sowie ca. 14 m² auf den Windfang.

Mit dem Modernisierungsvorhaben ist vorgesehen, das Gebäude durch zwei Anbauten auf insgesamt 1.038 m² VK zu erweitern (vgl. auch Karte 1). Davon sollen ca. 966 m² VK auf den Netto-Markt entfallen, ca. 40 m² VK auf den Backshop (inkl. Verzehrereich), ca. 19 m² auf den Windfang sowie weitere ca. 13 m² auf einen Raum, in dem die Kunden die Leergutannahme betreten können. Insgesamt werden im Gebäude somit ca. 170 m² Verkaufsfläche zusätzlich entstehen (+ 19,6 %).

Die grundlegenden Angebotskonzepte des Lebensmitteldiscounters und des Backshops werden sich durch die geringen Flächenerweiterungen nicht verändern. **Ziel der Erweiterung** ist es, durch eine zeitgemäße und großzügigere Gestaltung der Verkaufsräume die Kundenfreundlichkeit des Lebensmittelmarkts und des ergänzenden Backshops zu erhöhen. Die Anbauten sollen in einer modernen und qualitativ hochwertigen Architektur mit vorgelagerten, lichtdurchfluteten hohen Glasscheiben durchgeführt werden. Zugleich soll damit die energetische Bilanz des Gebäudes verbessert werden. Bei dem Netto-Markt können durch einen geänderten Zuschnitt größere Verkehrs- und Gangflächen und mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe geschaffen werden, so dass Einkaufshemmnisse für ältere oder körperbehinderte Kunden abgebaut werden. Auch dem Personal wird so eine ökonomische Bewirtschaftung erleichtert. Der geplante Pfandraum entspricht der gesetzlichen Anforderung zur Leergutrücknahme. **Unmittelbare Sortimentserweiterungen sind mit den vorgesehenen Maßnahmen jedoch nicht verbunden.** Es bleibt bei dem Netto-Markt bei den bisherigen, betriebs-typischen Sortimenten, die auch die übrigen Netto-Filialen im Untersuchungsraum anbieten. Auch der Backshop wird durch das Erweiterungsvorhaben etwas großzügiger und wird mehr Cafélflächen erhalten.

Netto-Märkte werden als Regiebetriebe geführt, die das standardisierte Sortimentsspektrum von Netto anbieten (also die gleichen Artikel in allen Filialen der Vertriebsregion), unabhängig von der individuellen Flächengröße. Auch an der Elsa-Brändström-Straße in Frankenthal liegt eine solche Netto-typische Filiale vor, die in ihrer Sortimentszusammensetzung nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug nimmt. Somit bestehen keine Besonderheiten gegenüber anderen Standorten. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Frankenthal nur aufgesucht wird, wenn er näher liegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte bzw. andere Filialen von Netto im Umland.

Karte 1: Erweiterungsplanung Elsa-Brändström-Straße 2 in Frankenthal



Quelle:
Architekturbüro Geissler & Partner, Ruhla / Berlin: Umbau + Erweiterung eines Netto Marken-Discounters Elsa-Brändström-Str. 2, 67227 Frankenthal - Grundriss Erdgeschoss, Stand 15.08.2019

Die Firma **Netto Marken-Discount** (nachfolgend Netto genannt) verfügt in Deutschland mit aktuell rund 4.270 Filialen über das größte DiscounterNetz, bleibt jedoch in Bezug auf den Umsatz deutlich hinter den beiden Marktführern, Lidl und Aldi Süd, zurück. Als sog. „Softdiscounter“ profiliert sich Netto in der Discounter-Branche als Anbieter mit der größten Lebensmittelauswahl (rund 5.000 Artikel)⁴. Netto-Filialen Erlösen im Durchschnitt einen Umsatz von ca. 3,4 Mio. € (brutto), die durchschnittliche Filialgröße liegt bei ca. 790 m² VK⁵.

Die Sortimente des Netto-Markts sind wie folgt zu bewerten:

- /// Das Hauptsortiment (Lebensmittel, Getränke) ist als Sortiment des täglichen kurzfristigen Bedarfs als nahversorgungsrelevant zu bewerten. Üblicherweise sind rd. 85 % der Verkaufsflächen in Netto-Märkten mit Nahrungs- und Genussmitteln belegt; hierzu zählen auch gelegentliche Aktionswaren mit Lebensmitteln und Getränken.
- /// Die Artikel der Kategorie Nonfood I (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Putzmittel) sind ebenfalls zum größten Teil als nahversorgungsrelevant eingestuft. Diese gehören also gleichfalls zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung. In Netto-Märkten belegen Drogeriewaren etwa 5 – 10 % der Verkaufsflächen.
- /// Der übrige Teil des Nonfood I-Bereichs (Tiernahrung) sowie die Nonfood II-Sortimente (bei Netto vorwiegend Zeitschriften, Blumen, Schreib- und Haushaltswaren) belegen bei Netto-Märkten nur einen geringen Teil der Verkaufsflächen (ca. 5 – 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Aktionswaren mit Nonfood nehmen bei Netto einen deutlich geringeren Umfang ein als bei anderen Lebensmitteldiscountern. Insgesamt handelt es sich bei Netto bei diesen Nonfood II-Angeboten um ein dem Hauptsortiment deutlich untergeordnetes Randsortiment.

Festzuhalten ist also, dass im zu prüfenden Netto-Markt deutlich mehr als 90 % der Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein werden. Dies heißt, dass der Markt schon wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung ist. Dies trifft auch auf den Backshop zu.

Die bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes wird vollständig auf dem eigenen Grundstück (auf dem bereits asphaltierten Parkplatz-Bereich) durchgeführt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds oder des Naturhaushalts sind somit nicht zu erwarten.

Da der Lebensmittelmarkt und der Backshop bereits seit längerer Zeit an dem Standort bestehen und ihre Angebotskonzepte nicht verändert werden sollen, sind mit dem Vorhaben weder schädliche Umwelteinwirkungen im erheblichen Umfang (i. S. des § 3 des BImSchG) noch wesentliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr absehbar.

⁴ Quelle: <https://www.netto-online.de/unternehmen/unser-konzept>, abgerufen am 16.10.2020.

⁵ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2019/2020, S. 31. Stand 2018.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Frankenthal

Die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz) liegt zentral in der Vorderpfalz, wo sie vom Rhein-Pfalz-Kreis, der kreisfreien Stadt Ludwigshafen und dem Rhein umrahmt wird.

In der Raumstruktur der **Metropolregion Rhein-Neckar** gehört die Stadt Frankenthal zum hochverdichteten Kernraum. Im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz ist Frankenthal als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Mittelbereich der Stadt Frankenthal umfasst neben der kreisfreien Stadt selbst die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde (VG) Lamsheim-Heßheim⁶ und die verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim.

Mit aktuell **rund 18.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort gehört Frankenthal zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Vorderpfalz. Größter Arbeitgeber sind die Branchen Logistik, Maschinen- und Werkzeugbau, Kunststoffverarbeitung, technische Dienstleistungen, Elektronik, Gesundheitswesen (u. a. Stadtklinik) und öffentliche Verwaltung. Mit rund 13.400 Einpendlern und rund 11.000 Auspendlern besteht ein hohes Pendleraufkommen.

Mit den Autobahnen A6 (Kaiserslautern – Mannheim) und A61 (Bingen – Speyer) und der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B9 (Worms – Speyer) verfügt Frankenthal über eine **sehr gute Verkehrsanbindung**. Auch aus der Region ist Frankenthal durch mehrere radial auf die Innenstadt zulaufende Landes- und Kreisstraßen sehr gut erreichbar. Innerhalb des Stadtgebietes bildet die Achse Westring – Nordring – Ostring – B9 einen fast durchgängigen Ring um die Kernstadt, der entlastende und verteilende Funktionen übernimmt. Im Bahnverkehr ist Frankenthal über den Hauptbahnhof, an dem Regional- bzw. S-Bahnen in Richtung Mainz, Mannheim, Karlsruhe und Freinsheim verkehren, sowie weitere Bahn-Haltepunkte im Süden der Kernstadt und im Stadtteil Flomersheim erreichbar. Das Stadtgebiet wird zudem durch mehrere Stadt- und Regionalbuslinien erschlossen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz leben in Frankenthal aktuell **rund 48.800 Einwohner**⁷. Seit dem Jahr 2011 verzeichnete die Stadt einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg um insgesamt mehr als 2.100 Einwohner (+ 4,6 %)⁸. In der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes werden der Stadt weitere Einwohnerzunahmen vorhergesagt (in der mittleren Variante ca. 49.400 Einwohner Ende 2030)⁹.

⁶ Zur VG Lamsheim-Heßheim gehören die 6 Ortsgemeinden Beindersheim, Großniedesheim, Heßheim, Heuchelheim, Kleinniedesheim und Lamsheim.

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2019, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; ca.-Wert gerundet. Die Zahlen des statistischen Landesamtes weichen etwas von denen der Stadt ab.

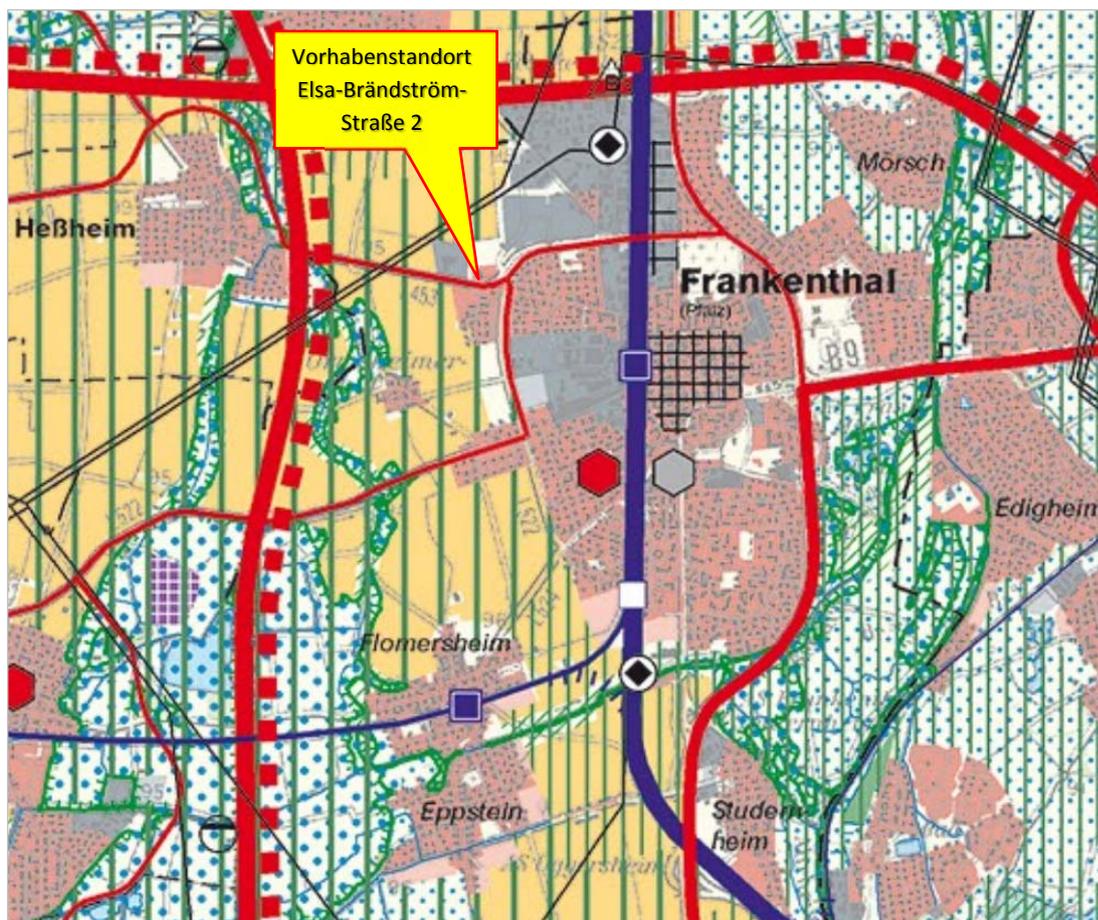
⁸ Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2019 bzw. 31.12.2011, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; ca.-Werte gerundet.

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017) – Ergebnisse für die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz)

Das ca. 43,9 km² große Stadtgebiet von Frankenthal besteht aus der Kernstadt und den vier hier von räumlich abgesetzten Ortsbezirken Eppstein, Flomersheim, Mörsch und Studernheim. In den Ortsbezirken leben jeweils zwischen ca. 1.900 und ca. 3.300 Einwohner.¹⁰ Mit rund 78 % der Gesamtbevölkerung liegt der **Einwohnerschwerpunkt in der Kernstadt**.

Verdichtete Wohngebiete gibt es insbesondere im Südosten, Südwesten und Nordwesten der Kernstadt. Große Gewerbe- und Industriegebiete bestehen v. a. im nördlichen und westlichen Kernstadtgebiet (vgl. auch Karte 2).

Karte 2: Ausschnitt der Raumnutzungskarte im ERP zum Stadtgebiet von Frankenthal



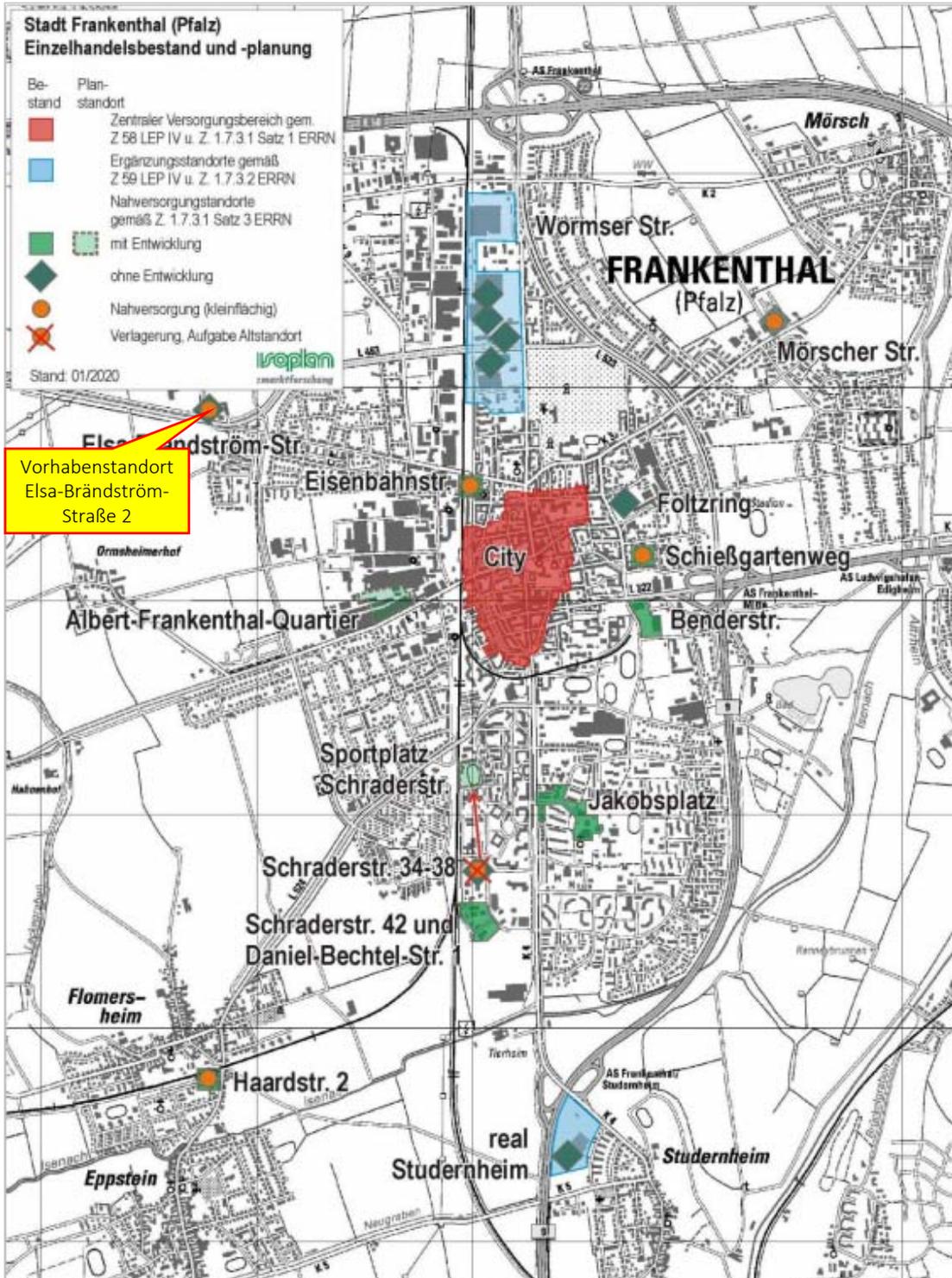
Regionale Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z) (PS 1.4.2.2)
 - Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z) (PS 1.5.2.2)
 - ||||| Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Z) (PS 1.5.2.3)
 - Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z) (PS 1.7.3.1)
 - Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z) (PS 1.7.3.2)
- nachrichtlich*
- Siedlungsfläche Wohnen (N)
 - Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)
 - Sonderfläche Bund (N)

Quelle:
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar,
Satzungsbeschluss vom 27.09.2013:
Raumnutzungskarte – Blatt West

¹⁰ Quelle: http://www.frankenthal.de/sv_frankenthal/de/Homepage/Wirtschaft,%20Verkehr,%20Stadtentwicklung/Daten%20und%20Fakten/; abgerufen am 16.10.2020.

Karte 3: Räumliches Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal 2020



Quelle: isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) – Fortschreibung 2020 der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption, Saarbrücken, 21.01.2020, S. 59; GMA-Bearbeitung

Das **Standortgefüge des Frankenthaler Einzelhandels** umfasst Schwerpunkte in der Innenstadt sowie in der nördlichen Kernstadt zwischen Industriestraße, Wormser Straße, Nordring und Bahntrasse. Außerdem bestehen im Stadtgebiet zahlreiche Lebensmittelmärkte und kleinere Anbieter zur Nahversorgung, die allerdings keine zusammengehörigen Lagen mit größerem Angebotsbestand darstellen.

Die Stadt Frankenthal verfügt über ein **kommunales Einzelhandelskonzept**, das zuletzt im Jahr 2020 fortgeschrieben wurde¹¹. Dieses weist als einzigen zentralen Versorgungsbereich¹² (Hauptzentrum) die Innenstadt aus. Hier befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und ergänzende Dienstleister, insbesondere rund um den Rathausplatz und die zentrale Achse Wormser Straße – Speyerer Straße. Außerdem benennt das Einzelhandelskonzept zwei Ergänzungsstandorte für großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel¹³ sowie insgesamt 15 Nahversorgungsstandorte¹⁴ für bestehende Lebensmittel- und Drogeriemärkte außerhalb der Innenstadt. Zwei weitere Planstandorte für Nahversorgungslagen (darunter ein geplantes Grund- und Nahversorgungszentrum für das vorgesehene Albert-Frankenthal-Quartier) kommen hinzu (vgl. Karte 3). Von den Nahversorgungsstandorten sind sechs als „Bestandsstandorte mit Entwicklung“ (davon eines als Grund- und Nahversorgungszentrum) und neun als „Bestandsstandorte ohne Entwicklung“ eingestuft.

Im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 ist der Netto-Markt an der Elsa-Brändström-Straße als Nahversorgungsstandort (Bestandsstandort ohne Entwicklung) eingestuft. Eine nähere Erläuterung der Einstufungskriterien für entwicklungs- oder nicht-entwicklungsfähige Standorte oder eine Begründung der Einstufung des Netto-Marktes erfolgt im Untersuchungsbericht nicht. Dort wird der Netto-Markt an der Stadtklinik mit einer Verkaufsfläche von ca. 760 m² angegeben.¹⁵ Tatsächlich weist Netto dort entsprechend der Baugenehmigung vom 03.05.2006 (AZ 06/00044/61) aber im Bestand ca. 830 m² VK auf, weitere ca. 14 m² Windfang und ca. 24 m² VK Backshop kommen innerhalb des Gebäudes hinzu. Der Markt ist somit nicht kleinflächig, wie im Einzelhandelskonzept fälschlicherweise eingeordnet, sondern liegt bereits oberhalb der Großflächigkeit.

Gemäß Einzelhandelskonzept tragen Bestandsstandorte – somit auch der Vorhabenstandort – zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bei; sie sind daher „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 ERRN schützenswert“¹⁶.

¹¹ Vgl. isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) – Fortschreibung 2020 der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption; Saarbrücken, 21.01.2020. Im nachfolgenden Bericht „Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020“ genannt.

¹² Gemäß LEP IV Z58 / ERP Z1.7.3.1.

¹³ Gemäß LEP IV Z59 / ERP Z1.7.3.2.

¹⁴ Gemäß ERP Z1.7.3.1 Satz 3.

¹⁵ Vgl. Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020, S. 59 f.

¹⁶ Quelle: Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020, S. 75.

2. Mikrostandort des Vorhabens an der Elsa-Brändström-Straße 2

Der Mikrostandort für das Erweiterungsvorhaben **liegt am nordwestlichen Rand der Frankenthaler Kernstadt** zwischen der Elsa-Brändström-Straße, der Ernst-Rahlson-Straße und der Heßheimer Straße (L 453). Gemäß Bebauungsplan gehört der Vorhabenstandort zu dem „Gewerbegebiet Nördlich der Heßheimer Straße“. In der Raumnutzungskarte des ERP ist der Standort hingegen als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen (vgl. Karte 2 auf S. 11).

Im unmittelbaren Umfeld des Netto-Marktes erstreckt sich südlich der Heßheimer Straße ein neueres Wohngebiet, welches von der Johann-Stamitz-Straße erschlossen wird. Nördlich der Heßheimer Straße befinden sich an der Elsa-Brändström-Straße die Stadtklinik, die DRK-Rettungswache sowie das Zentrum für Arbeit und Bildung Frankenthal (zab), ein gemeinnütziges Dienstleistungszentrum mit breit gefächerten sozialen Hilfs- und Bildungsangeboten. Das Gewerbegebiet „Nördlich der Heßheimer Straße“ ist abgesehen von dem Netto-Markt von kleineren Gewerbebetrieben geprägt (u. a. Autohaus, Küchenstudio, Tierarztpraxis, Eventveranstalter). Mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes gibt es keine weiteren nahversorgungsrelevanten Anbieter im näheren Umfeld, es ist somit von einem Solitärstandort im gesamtstädtischen Angebotsgefüge zu sprechen.

Foto 1: Bestehender Netto-Markt, Blickrichtung Norden



Foto 2: Bestehender Netto-Markt, Blickrichtung Osten



Foto 3: Wohngebiet südlich der Heßheimer Straße



Foto 4: Unterführung unter der Heßheimer Straße



Fotos: GMA

Karte 4: Nahumfeld des Vorhabenstandorts Elsa-Brändström-Straße 2



Kartengrundlage:
© OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2020

Die Heßheimer Straße ist eine der Haupteinfallstraßen von Westen her kommend. Als L 453 führt sie von Grünstadt über Dirmstein, Heuchelheim und die Ortsumgehung von Heßheim nach Frankenthal, wo sie ca. 200 m östlich des Vorhabenstandorts in den Nordring mündet. Unweit davon zweigen der Westring und die Carl-Benz-Straße (Erschließungsstraße zum nördlichen Industriegebiet und zum Unternehmenspark Nord) vom Nordring ab. Von der Kreuzung Nordring / Westring aus führt die Heßheimer Straße dann weiter durch ein Wohngebiet in Richtung Innenstadt.

Direkt am Vorhabenstandort münden die Elsa-Brändström-Straße und die Johann-Stamitz-Straße in einem Kreisverkehr in die Heßheimer Straße. Fußgänger und Radfahrer erreichen den Vorhabenstandort durch eine unmittelbar vor dem Netto-Markt befindliche Fußgänger- und Radfahrer-Unterführung (unter der viel befahrenen Heßheimer Straße), welche südlich an die Johann-Stamitz-Straße, Haydnstraße und Heßheimer Straße anbindet (vgl. auch Karte 4). Von Nordosten her kommend bestehen straßenbegleitende Radwege an der Carl-Benz-Straße und am Nordring. Nach Westen hin verläuft ein Radweg parallel zur L 453 bis zur Stadtgrenze nach Heßheim.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m entfernt des Vorhabenstandorts vor der Einfahrt zur Stadtklinik. Die dort verkehrende Regionalbuslinie führt von Grünstadt über Dirmstein und Heßheim bis zum Hauptbahnhof Frankenthal.

Der Vorhabenstandort ist somit nicht nur für die Bewohner des angrenzenden Wohngebiets um die Johann-Stamitz-Straße sondern auch für die Bewohner des übrigen nördlichen Kernstadtgebiets mit allen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

3. Zusammenfassende Standortbewertung für das Vorhaben

Als wesentliche Eigenschaften des Vorhabenstandorts an der Elsa-Brandström-Straße 2 in Frankenthal sind folgende Punkte festzuhalten:

- /// Lage im zentralen Ortsteil eines Mittelzentrums
- /// Standortkommune mit erheblichem Bevölkerungspotenzial (rund 48.800 Einwohner) und positiver Bevölkerungsprognose
- /// Solitärstandort ohne weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld
- /// direkte Sichtbarkeit / Anfahrbarkeit von einer Hauptverkehrsachse
- /// Zuführungseffekte durch die Stadtklinik und das Zentrum für Arbeit und Bildung FT
- /// formal einem Gewerbegebiet zugehörig, d. h. städtebaulich nicht integrierte Lage
- /// Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (ca. 100 m)
- /// Nachbarschaft zum Wohngebiet um die Johann-Stamitz-Straße (mit Sichtbezug und direkter Zuwegung durch bestehende Fuß- und Fahrradwege)

- // gemäß Raumnutzungskarte im ERP Teil der „Siedlungsfläche Wohnen“
- // außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegen, im Einzelhandelskonzept als „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ ausgewiesen
- // intensiver Wettbewerb durch diverse Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet (u. a. zwei weitere Netto-Filialen) und in den umliegenden Gemeinden (vgl. Kap. IV).

III. Wettbewerbssituation für den Netto-Markt

1. Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel im nordwestlichen Kernstadtgebiet von Frankenthal

Im gesamten nordwestlichen Teil der Frankenthaler Kernstadt (westlich der Bahntrasse, nördlich der Lamsheimer Straße) sind derzeit kaum Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Neben dem Netto-Markt mit integriertem Backshop an der Elsa-Brändström-Straße ist lediglich auf eine Tankstelle an der Carl-Benz-Straße sowie zwei kleinere Anbieter des Lebensmittelhandwerks an der mittleren Heßheimer Straße (Metzgerei, Backshop) hinzuweisen.

Rund um den Frankenthaler Hauptbahnhof gibt es eine Netto-Filiale an der Eisenbahnstraße sowie zwei Backwaren-Verkaufsstellen (im Bahnhofsgebäude und westlich davon). Der kleinflächige Netto-Markt am Bahnhof agiert vorwiegend als Nahversorger für das nähere Umfeld östlich der Bahntrasse.

Festzuhalten ist, dass den beiden Netto-Filialen an der Elsa-Brändström-Straße und Eisenbahnstraße tragende Funktionen für die dortige kleinräumige Nahversorgung zukommen. Dies wird auch im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 so anerkannt, wo beide Netto-Märkte als Nahversorgungsstandorte eingeordnet sind. Allerdings ist der Netto-Markt an der Eisenbahnstraße als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ eingestuft während die Netto-Filiale an der Elsa-Brändström-Straße als „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ gilt, jedoch ohne dass für diesen Unterschied eine zwingende Begründung vorliegt.

2. Wettbewerbssituation im übrigen Stadtgebiet von Frankenthal

Von den konkurrierenden Lebensmittelmärkten im übrigen Stadtgebiet von Frankenthal sind als nächstgelegene Anbieter insbesondere zwei Discounter **im nördlichen Kernstadtgebiet** (Aldi, Lidl) sowie das SB-Warenhaus Kaufland an der Wormser Straße hervorzuheben, welche rund 2 km östlich des Vorhabenstandorts liegen. Bei diesen drei Lebensmittelmärkten handelt es sich um großflächige, besonders leistungsstarke Filialisten, die neben ihrer Lage an der Haupteinfallsstraße Wormser Straße auch von ihren Agglomerationsvorteilen mit anderen Fachmärkten profitieren. Sie schränken damit die mögliche Marktreichweite des Vorhabens an der Elsa-Brändström-Straße in Richtung Osten ein. Im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 sind die drei Standorte von Aldi, Lidl und Kaufland als „Bestandsstandorte ohne Entwicklung“ registriert.

In der ca. 2 – 3 km vom Vorhabenstandort entfernten **Innenstadt** sind keine größeren Lebensmittelmärkte (i. S. von direkten Wettbewerbern für das Vorhaben) vorhanden. Hier wird das Nahversorgungsangebot v. a. von den beiden Drogeriefachmärkten Müller und dm, drei türkischen Lebensmittel-SB-Märkten sowie mehreren Bäckerei-Filialen und Metzgereien geprägt. Außerdem ist auf weitere spezialisierte Anbieter (italienische Lebensmittel, Tabakwaren, Tee, Wein, Süßwaren) sowie den Frankenthaler Wochenmarkt hinzuweisen.

Tabelle 1: Wesentliche Wettbewerber für den Netto-Markt an der Elsa-Brändström-Straße in Frankenthal (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK)

Nr.	Name	Straße	Betriebstyp	Verkaufsfläche Bestand*	Lagebeurteilung	Einstufung im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020**	Entfernung z. Vorhabenstandort***
1	Netto	Eisenbahnstraße	Discounter	670	Solitärstandort, integriert	BmE	1,5 km
2	Lidl	Wormser Straße	Discounter	1.100	Solitärstandort, nicht integriert	BoE	1,8 km
3	Aldi	Wormser Straße	Discounter	850 ³	Fachmarktzentrum, nicht integr.	BoE	2,2 km
4	Kaufland	Wormser Straße	SB-Warenhaus	4.860	Fachmarktzentrum, nicht integr.	BoE	2,1 km
5	Netto	Mörscher Straße	Discounter	700	Solitärstandort, integriert	BoE	3,1 km
6	Edeka Stiegler	Foltzring	Supermarkt	1.800	Solitärstandort, integriert	BoE	2,4 km
7	Norma	Am Kanal / Schießgartenweg	Discounter	680	Solitärstandort, integriert	BmE	2,8 km
8	Penny	Benderstraße	Discounter	850 ⁴	Solitärstandort, integriert	BmE	3,4 km
9	REWE	Benderstraße	Supermarkt	1.770	Solitärstandort, integriert	BmE	3,4 km
10	Edeka Tompeck	Jakobsplatz	Supermarkt	1.180 ⁵	Nahversorgungszentrum, integr.	BmE	3,4 km
11	Norma	Schraderstraße ²	Discounter	490 ⁶	Solitärstandort, integriert	BoE ²	3,7 km
12	Lidl	Schraderstraße	Discounter	1.180	Solitärstandort, integriert	BmE	3,8 km
13	Aldi	Daniel-Bechtel-Straße	Discounter	870 ³	Solitärstandort, integriert	BmE	4,0 km
14	Edeka Scholz	Haardtstr., Flomersheim	Supermarkt	700	Solitärstandort, integriert	BmE	3,9 km
15	real,- ¹	Frankenthaler Straße, Studernheim	SB-Warenhaus	6.230 ⁶	Fachmarktzentrum, nicht integr.	BoE	5,7 km

* nur Lebensmittelmärkte, ohne ergänzende Shops

** BmE = Bestandsstandort mit Entwicklung BoE = Bestandsstandort ohne Entwicklung

*** ermittelt mit googlemaps, kürzeste Entfernung mit Pkw

1 Schließung 2021 zu erwarten

2 Verlagerung zum Sportplatz Schraderstraße geplant

3 Erweiterung auf 1.200 m² VK vorgesehen4 Erweiterung auf 1.100 m² VK vorgesehen5 Erweiterung auf 1.400 m² VK (inkl. Backshop) vorgesehen6 Erweiterung auf 1.100 m² VK vorgesehen7 davon 630 m² in separatem Getränkemarkt

Quelle: GMA-Erhebung Oktober 2020

Im nordöstlichen Kernstadtgebiet ist auf eine weitere Netto-Filiale an der Mörscher Straße sowie die beiden Discounter Norma (Am Kanal/Schießgartenweg, unweit eines Edeka-Supermarktes am Foltzring) und Penny (Benderstraße, neben Rewe-Supermarkt) hinzuweisen. Im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 sind diese Märkte als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, wobei die Standorte von Netto und Edeka als „Bestandsstandorte ohne Entwicklung“ gelten, die von Norma Penny und Rewe als „Bestandsstandorte mit Entwicklung“. **Im südöstlichen Kernstadtgebiet** ist ein weiterer Edeka-Supermarkt am Jakobsplatz (gemäß Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 „Bestandsstandort mit Entwicklung“) etabliert. Die genannten Anbieter liegen rund 3 km entfernt vom Vorhabenstandort und sind ausschließlich auf die Versorgung der Wohnbevölkerung im nordöstlichen bzw. südöstlichen Kernstadtgebiet ausgerichtet; sie weisen also keine Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Vorhaben auf.

Das südwestliche Kernstadtgebiet wird derzeit in der Hauptsache von den drei Discounter-Filialisten Norma (Schraderstraße), Lidl (Schraderstraße) und Aldi (Daniel-Bechtel-Straße) versorgt. Aldi und Lidl gelten im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 als integrierte Nahversorgungsstandorte und somit als „Bestandsstandorte mit Entwicklung“. Zum Bestandsstandort von Norma an der Schraderstraße gehören laut Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 auch ein Getränkemarkt und ein Obst- und Gemüsehandel. Geplant ist allerdings die Verlagerung des Norma-Marktes an einen Standort weiter nördlich an der Schraderstraße (Sportplatz) und im Zuge dessen auch dessen Erweiterung.

Perspektivisch ist **im westlichen Kernstadtgebiet** an der Lamsheimer Straße im Zuge der angestrebten Entwicklung des Albert-Frankenthal-Quartiers auch die Errichtung eines „Grund- und Nahversorgungszentrums“ mit insgesamt ca. 1.700 m² Lebensmitteln geplant.

Von den von der Kernstadt abgesetzten **Stadtteilen** verfügen derzeit nur Flomersheim und Studernheim über eine eigene Lebensmittelversorgung. In Flomersheim wird ein Nahversorgungsangebot v. a. durch einen älteren Edeka-Supermarkt und eine Bäckerei in der Haardtstraße vorgehalten, die auch bis in den Nachbarstadtteil Eppstein hinein wirken. Der Stadtteil Studernheim weist mit dem Real-SB-Warenhaus westlich des Siedlungsgebietes an der B9 bislang ein quantitativ besonders reichhaltiges Angebot im nahversorgungsrelevanten Bereich auf. Nach Brancheninformationen soll dieser Markt allerdings 2021 geschlossen werden.

Insgesamt wurden bei der Erhebung der GMA im Oktober 2020 bei Anbietern des Kernsortiments Nahrung- und Genussmittel ca. 28.325 m² VK im Stadtgebiet von Frankenthal erhoben. Auf Anbieter im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) entfallen davon nur 1.350 m² VK (knapp 5 %). Bei Anbietern in Gewerbegebietslagen befinden sich ca. 13.860 m² VK (ca. 49 %), bei Anbietern in integrierten Standortlagen ca. 13.115 m² VK (ca. 46 %).¹⁷

¹⁷ Die Angaben beziehen sich auf unbereinigte Verkaufsflächen, d. h. einschließlich Nonfoodsortimenten in Lebensmittelmärkten.

Die mit Nahrung und Genussmitteln derzeit erzielte Umsatzleistung¹⁸ beläuft sich nach GMA Einschätzung auf insgesamt 106,9 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 9,0 Mio. € (ca. 8 % aller Umsätze) auf Anbieter in der Innenstadt, einschließlich fachfremde Anbieter wie den beiden Drogeriemärkten. An sonstigen integrierten Standorten werden ca. 51,9 Mio. € (ca. 49 %) und an dezentralen Standorten ca. 46,1 Mio. € (ca. 43 %) Umsätze mit Nahrung und Genussmitteln generiert.

3. Wettbewerbssituation im nordwestlichen Umland

In der ca. 2 km westlich des Vorhabenstandorts gelegenen Ortsgemeinde **Heßheim** ist als prägender Nahversorger ein REWE-Supermarkt am östlichen Ortseingang (L453 von Frankenthal kommend) hervorzuheben. Das örtliche Angebot wird ergänzt durch Bäckereien und eine Tankstelle. Die Versorgungsbereiche Deutung des REWE-Marktes bezieht sich überwiegend auf die Standortkommune Heßheim, gewisse Kundenzuführungen erfolgen durch die Bewohner der benachbarten Ortsgemeinden Heuchelheim und Gerolsheim. Mit Ausnahme des REWE Marktes, in dem auch ein Backshop integriert ist, hat sich in Heßheim keine zusammenhängende Versorgungslage entwickelt.

Weitere Lebensmittelmärkte gibt es in der Ortsgemeinde **Lambsheim** (Lidl-Discounter, REWE-Supermarkt, beide außerhalb der Ortsmitte). Wegen ihrer Entfernung und der ungünstigen Verkehrsanbindung zum Vorhabenstandort (ca. 6 – 7 km, keine direkte Straßenverbindung) spielen diese Märkte keine wesentliche Rolle für die Wettbewerbsbetrachtung des Vorhabens. In den kleineren Ortsgemeinden der VG Lambsheim-Heßheim sind keine Lebensmittelmärkte etabliert.

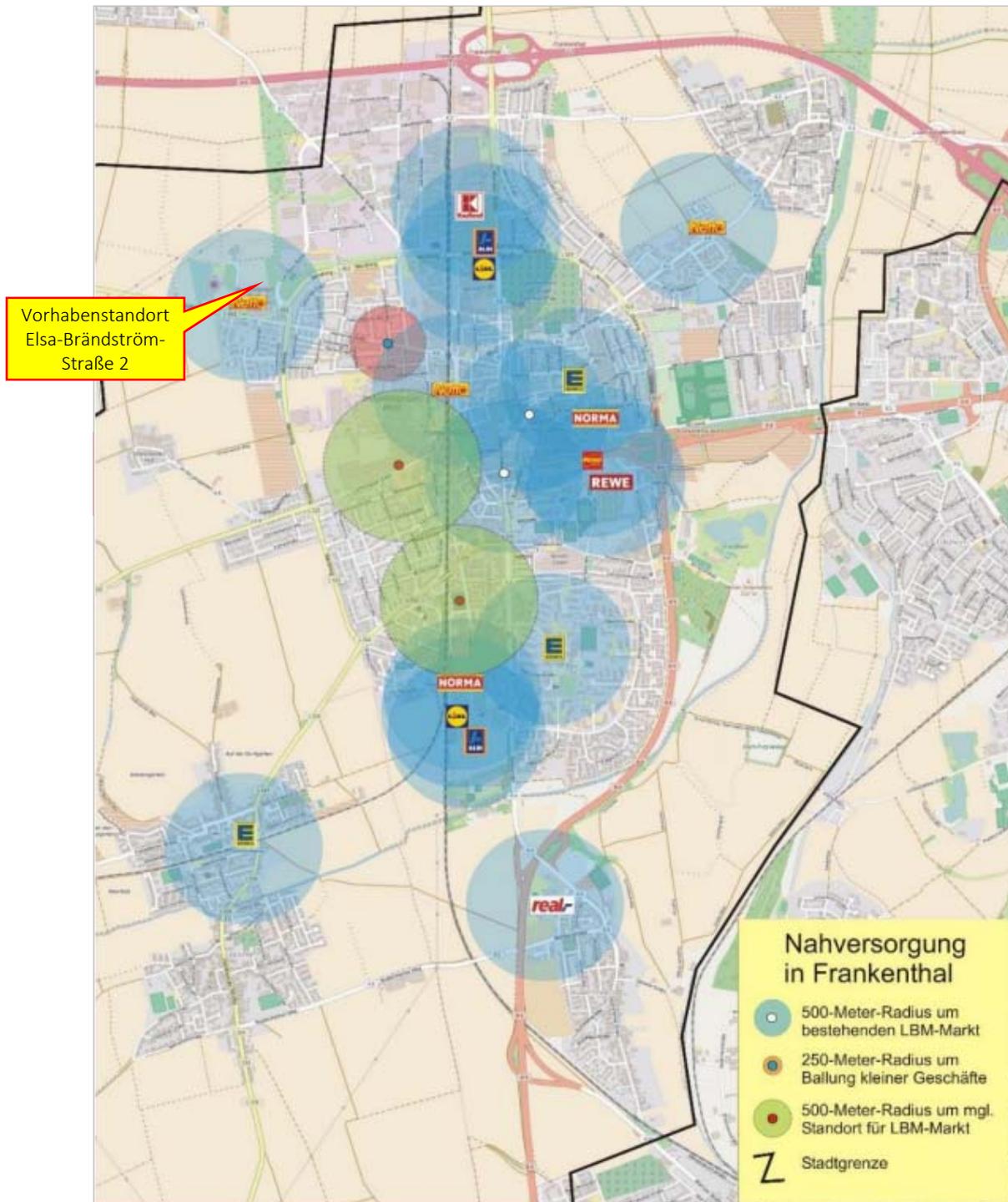
Die ca. 3 km nördlich des Vorhabenstandorts gelegene Ortsgemeinde **Beindersheim** verfügt selbst über einen Netto-Markt. Dieser wurde kürzlich bereits modernisiert und befindet sich am östlichen Ortsausgang von Beindersheim an der K6 Richtung Frankenthal, Industriegebiet-Nord. Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen die örtliche Nahversorgung. Auch in Beindersheim besteht keine zusammenhängende Versorgungslage i. S. des BauGB.

4. Fazit der Wettbewerbsbeurteilung

Das Stadtgebiet von Frankenthal verfügt über eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten, die durch ihre zumeist integrierten, wohngebietsnahen Standorte einen Großteil des Stadtgebietes abdecken (vgl. Karte 5). Sie nehmen damit, ebenso wie der Netto-Markt an der Elsa-Brändström-Straße, vorwiegend Nahversorgungsfunktionen wahr. Im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 sind die bestehenden Lebensmittelmärkte daher als Nahversorgungsstandorte anerkannt.

¹⁸ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Umsätze bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Lebensmittelumsätzen bei Nonfood-Anbietern (z. B. Drogerie-, Sonderposten-Märkte).

Karte 5: Lebensmittelmärkte und ihre Nahversorgungswirkung im Stadtgebiet von Frankenthal



Quelle: isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) – Fortschreibung 2020 der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption, Saarbrücken, 21.01.2020, S. 29; GMA-Bearbeitung

Die meisten Märkte befinden sich an Solitärstandorten und sind nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des BauGB. Ein verdichteter Angebotsbesatz von Einzelhandels- und Komplementäranbietern zur Nahversorgung besteht derzeit lediglich am Jakobsplatz. Außerdem ist mit Entwicklung des Albert-Frankenthal-Quartiers ein Grund- und Nahversorgungszentrum an der Lamsheimer Straße geplant.

Die stärksten Wettbewerbswirkungen für das Vorhaben entwickeln die drei discountorientierten Großflächen-Anbieter Aldi, Lidl und Kaufland an der Wormser Straße, die mit ihrer Bekanntheit, den Agglomerationsvorteilen durch weitere Nonfood-Anbieter und der verkehrlich sehr gut erreichbaren Lage an einer zentralen Verkehrsachse die leistungstärksten Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet sind. Sie beschränken das mögliche Einzugsgebiet des Vorhabens nach Osten und Südosten hin. Außerdem begrenzen Netto-Filialen am Frankenthaler Hauptbahnhof (Eisenbahnstraße), in der nordöstlichen Kernstadt (Mörscher Straße) und in Beindersheim, alle jeweils maximal 3 km entfernt vom Vorhabenstandort, die Ausdehnung des Einzugsgebietes. In den Wohngebieten des Frankenthaler Westens trifft der Netto-Markt an der Elsa-Brändström-Straße derzeit nicht auf konkurrierende Anbieter.

Die Lebensmittelmärkte im übrigen Stadtgebiet sowie in den Grundzentren innerhalb der angrenzenden VG Lamsheim-Heßheim sind zumeist mehr als 3 km entfernt und entwickeln somit nur noch indirekte Wettbewerbsbedeutung. Innerhalb der Frankenthaler Innenstadt befinden sich keine direkten Wettbewerber (Lebensmittelmärkte am 400 m² VK). Die dortige Wohnbevölkerung ist daher für ihre Versorgungseinkäufe zumeist auf Standorte im Osten der Innenstadt (Edeka, Norma, Penny, REWE) oder Norden (Lidl, Aldi, Kaufland) ausgerichtet.

Wie Karte 5 zeigt, überschneidet sich das fußläufige Einzugsgebiet des Netto-Marktes an der Elsa-Brändström-Straße nicht mit denen anderer bestehender Lebensmittelmärkte. Derzeit befindet sich der nächstgelegene Lebensmittel Markt rund 1,5 km entfernt vom Vorhabenstandort (Netto Filiale am Bahnhof). Zu dem geplanten Grund- und Nahversorgungszentrum Albert-Frankenthal-Quartier sind es ca. 2 km, zum geplanten Nahversorgungsstandort Sportplatz Schraderstraße mehr als 3 km. Unmittelbare Überschneidungen mit den angestrebten Einzugsgebieten dieser geplanten Nahversorgungsstandorte entwickelt der Vorhabenstandort somit auch nicht.

IV. Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet

Wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lebensmittelmarkt stellt die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

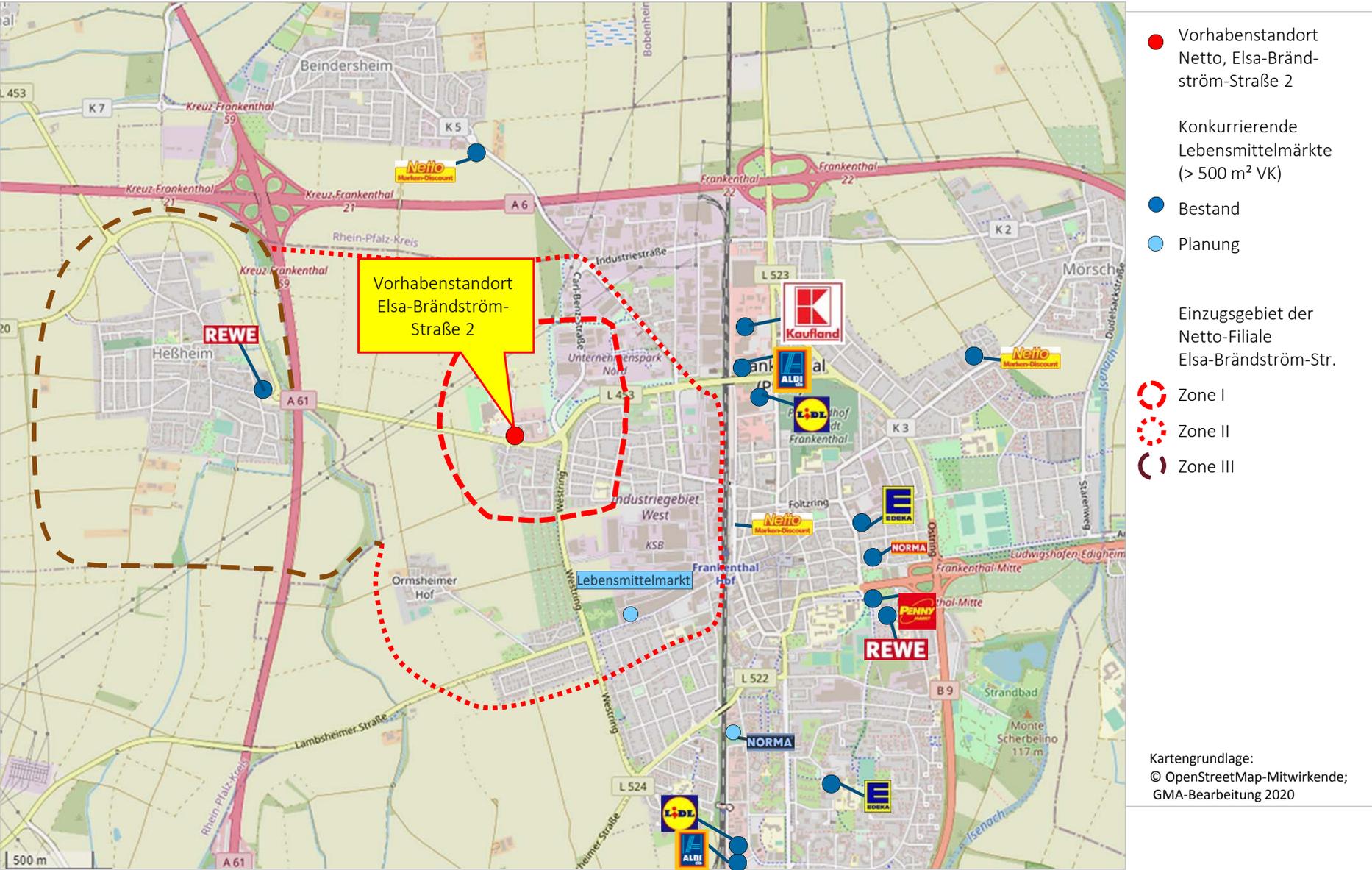
Bei der gutachterlichen Bestimmung des Einzugsgebiets des vorliegenden Netto-Markts wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, künftige Verkaufsflächengröße, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Netto-Filialen und anderer Lebensmittelmärkte)
- /// Zuführungseffekte am Standort durch weitere Einzelhandelsmagneten im Nahumfeld
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen)
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Generell bewegen sich Absatzradien bei Lebensmitteldiscountern, die standardisierte Sortimente mit gängigen, häufig nachgefragten Artikeln offerieren, zumeist nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von max. 5 – 8 Minuten Pkw-Fahrzeit. Die mögliche Marktreichweite des Planobjekts in das Frankenthaler Stadtgebiet bzw. ins Umland wird dabei in erster Linie durch die vorhandenen Wettbewerber begrenzt. Hierbei sind insbesondere die Angebotskonzentration mit Lidl, Aldi und Kaufland an der Wormser Straße, die anderen Netto-Filialen in Frankenthal (Eisenbahnstraße, Mörscher Straße) und Beindersheim sowie die Wettbewerber REWE und Lidl in Heßheim und Lamsheim zu beachten.

Da sich weder die grundlegende Wettbewerbssituation noch das Sortimentsspektrum des bestehenden Netto-Marktes an der Elsa-Brändström-Straße durch die Flächenerweiterung verändern wird, ist nicht zu erwarten, dass sich seine Marktbedeutung durch das Vorhaben vergrößert. Das Einzugsgebiet des erweiterten Markts entspricht also dem des bisherigen Betriebs.

Karte 6: Hauptwettbewerber und Einzugsgebiet der Frankenthaler Netto-Filiale Elsa-Brändström-Straße



● Vorhabenstandort Netto, Elsa-Brändström-Straße 2

● Konkurrierende Lebensmittelmärkte (> 500 m² VK)

● Bestand
● Planung

Einzugsgebiet der Netto-Filiale Elsa-Brändström-Str.

⊖ Zone I
⊖ Zone II
⊖ Zone III

Kartengrundlage:
© OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2020

Aufgrund der Wettbewerbssituation wird sich das **regelmäßige Einzugsgebiet der vergrößerten Netto-Filiale an der Elsa-Brändström-Straße 2 in Frankenthal auf das nordwestliche Stadtgebiet von Frankenthal sowie die westlich angebundene Gemeinde Heßheim beschränken**. Dabei ist allerdings in Bezug auf Heßheim mit weniger intensiven Einkaufsverflechtungen zu rechnen als im Nordwesten von Frankenthal, wo die Verbraucher den Vorhabenstandort auch fußläufig bzw. bequem mit dem Fahrrad erreichen können.

Das Einzugsgebiet des Netto-Marktes gliedert sich dabei wie folgt (vgl. Karte 6):

Zone I:	fußläufig erreichbare Bereiche im Nordwesten von Frankenthal (fußläufige Distanz max. 700 m)	ca. 1.940 Einwohner
Zone II:	angrenzende Bereiche im Westen und Norden von Frankenthal (Distanz max. 2 km)	ca. 2.340 Einwohner
Zone III:	Ortsgemeinde Heßheim	ca. 3.150 Einwohner.

In diesem derart abgegrenzten Einzugsgebiet leben derzeit **insgesamt ca. 7.430 Einwohner**¹⁹. Davon entfallen ca. 54 % auf Frankenthal und ca. 46 % auf Heßheim.

Die bestehende Netto-Filiale wird aufgrund ihrer Lage am Stadtrand auch eine gewisse überörtliche Marktbedeutung aufweisen. Dies bezieht sich insbesondere auf die westlich anschließende Ortsgemeinde Heßheim (= Zone III des Einzugsgebiets). Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der L 453, einer Haupteinfallsstraße aus dem nordwestlichen Umland, sind auch weitere Umsätze mit Kunden aus weiter entfernt liegenden Ortsgemeinden (insbesondere Pendlern auch kleinen Gemeinden ohne eigene Lebensmittelmärkte) zu erwarten, allerdings nicht als regelmäßige Kundenbindung an den Vorhabenstandort. Die Umsatzleistungen mit Kunden aus diesen Bereichen werden im vorliegenden Bericht als sog. „Streuumsätze“ berücksichtigt.

Bezüglich der Streukunden ist davon auszugehen, dass diese etwa zu einem Drittel aus Frankenthal selbst stammen (v. a. Beschäftigte und Besucher der Stadtklinik und des Zentrums für Arbeit und Bildung Frankenthal zab). Ein weiteres Drittel ist Kunden aus anderen Gemeinden der VG Lamsheim-Heßheim zuzuschreiben (z. B. Heuchelheim). Etwa ein Drittel entfällt auf Kunden aus weiter entfernt liegenden Kommunen, einschließlich Zufallskunden aufgrund der Lage an einer viel befahrenen Landesstraße.

¹⁹ Quelle: Frankenthal: GMA-Berechnung ermittelt mit Regiograph; Heßheim: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2019, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; ca.-Werte gerundet.

2. Relevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.210 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 37 %, d. h. etwa 2.285 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in Frankenthal liegt mit einem Wert von aktuell 96,8 um etwa 3,2 % unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). Für Heßheim wird ein Kaufkraftkoeffizient von aktuell 107,3 ausgewiesen.²⁰

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit dem Vorhaben an der Elsa-Brändström-Straße 2 in Frankenthal **im Einzugsgebiet ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 17,2 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** zur Verfügung. Hiervon entfällt etwa 55 % auf Frankenthal (Zone I: ca. 4,3 Mio. €, Zone II: ca. 5,2 Mio. €) und ca. 45 % auf Heßheim (ca. 7,7 Mio. €).

²⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020.

V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des erweiterten Lebensmittelmarkts an der Elsa-Brändström-Straße wird mit Hilfe des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) gegenüber. Dabei wurden die konkreten Konzept-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen berücksichtigt, insbesondere die jeweiligen Angebotskonzepte, gegebenen Standortbedingungen, Wettbewerbssituation (vgl. Kapitel I – III) und Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV). Die Verwendung des Marktanteilkonzepts entspricht den höchst-richterlichen Anforderungen an eine Worst-Case-Analyse²¹.

Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert. Hieraus erfolgt die raumordnerische Bewertung.

1. Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben

Nach dem Marktanteilkonzept ergibt sich für den erweiterten Netto-Markt im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 2,8 Mio. €. Für den Discounter sind in der Zone I hohe Marktanteile (ca. 30 %) absehbar, weil dort die Bevölkerung den Markt zu Fuß erreichen kann und keine anderen Lebensmittelanbieter ansässig sind. In der Zone II, wo andere Märkte in Frankenthal stärker wirken (z. B. Kaufland, Aldi und Lidl Wormser Straße, Netto Eisenbahnstraße), wurde ein Marktanteil von ca. 12 % angesetzt. In der Zone III, wo die Bewohner sowohl zum heimischen REWE-Markt als auch zu anderen Discountern (z. B. Lidl Lambsheim, Kaufland, Aldi und Lidl Wormser Straße tendieren) ist ebenfalls ein Marktanteil von ca. 12 % realistisch.

Angesichts der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße ist für das Planobjekt außerdem ein beträchtlicher Umsatzanteil an Streukunden zu erwarten (ca. 15 %). Diese Umsätze stammen sowohl von Pendlern aus dem westlichen Umland als auch von Personen aus den übrigen Teilen

²¹ „Maßgeblich für die Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzverluste im Einzugsgebiet ist eine realitätsnahe Betrachtung des ‚Worst Case‘, also des aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigen Falles.“ (Quelle: OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.10.2013 - 7 D 19/13.NE). Demnach muss die gutachterliche Wirkungsprognose einen realistischen, standortadäquaten Worst Case abbilden. Eine völlig überhöhte, abwegig unrealistische Prognose ohne Standortbezug erfüllt nicht den Sinn einer Worst-Case-Prüfung.

Frankenthals (z. B. Beschäftigte und Besucher der Stadtklinik und des zab). Einschließlich Streuumsätzen erhöht sich die Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf ca. 3,3 Mio. €.

Unter Berücksichtigung von Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Netto-Märkten ca. 13 %) ergibt sich **für den erweiterten Netto-Lebensmittelmarkt** am Standort Elsa-Brändström-Straße 2, Frankenthal **eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,8 Mio. €** (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Umsatzerwartung eines erweiterten Netto-Markts am Standort Elsa-Brändström-Straße 2, Frankenthal

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Zone I	4,3	30 %	1,3	0,2	1,5	39 %
Zone II	5,2	12 %	0,6	0,1	0,7	19 %
Zone III	7,7	12 %	0,9	0,1	1,0	28 %
Einzugsgebiet	17,2		2,8	0,4	3,2	85 %
Streuumsätze**			0,5	0,1	0,6	15 %
Insgesamt			3,3	0,5	3,8	100 %

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Anbieter auf ca. 13 % zu veranschlagen.

** Umsatzanteil hier ca. 20 %

GMA-Berechnung 2020 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Die ermittelte Umsatzerwartung liegt deutlich über dem Durchschnitt von Netto-Filialen (ca. 3,3 – 3,4 Mio. €²²). Hierin spiegeln sich die strategisch günstige, verkehrlich gut erreichbare Lage des Standorts, die hohe Kaufkraft im Umland sowie die erheblichen Distanzen zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt wider, außerdem die zu Grunde gelegten Worst-Case-Parameter.

Für den geplanten **Backshop** ist eine Umsatzerwartung von ca. 0,3 Mio. € anzusetzen. Hier ist bei der Umsatzherkunft von einer ähnlichen Verteilung wie im Lebensmittelmarkt auszugehen.

Insgesamt addiert sich die Umsatzerwartung damit auf ca. 4,1 Mio. €, davon ca. 3,6 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,5 Mio. € mit den Nonfood-Randsortimenten des Netto-Marktes.

Von der Gesamt-Umsatzerwartung am Standort stammen

- /// ca. 63 % von Kunden aus der Standortkommune Frankenthal (Zonen I und II sowie Streukundenanteile)
- /// ca. 32 % von Kunden aus anderen Gemeinden im zugeordneten Mittelbereich (Zone III, Streukunden aus der VG Lamsheim-Heßheim)
- /// max. 5 % von Kunden aus anderen Gemeinden (Streu- und Zufallskunden).

²² Basierend auf einer Durchschnittsgröße von ca. 790m² VK je Filiale. Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31.

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Da sich der Netto-Markt mit einem integrierten Backshop bereits seit vielen Jahren am Standort Elsa-Brändström-Straße befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort generiert werden kann.

Nach den vorstehenden Berechnungen ist für den modernisierten Netto-Markt mit Backshop im Worst Case ein Gesamtumsatz von ca. 4,1 Mio. € p. a. zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,5 Mio. € auf Nonfood-Sortimente.

Jedoch wird hieraus **nur ein Teil wettbewerbswirksam**, da die beiden Anbieter bereits am Standort ansässig sind. Ausgehend von einem Bestandsumsatz bei Netto von mindestens ca. 3,3 – 3,4 Mio. €²³ (davon ca. 2,9 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln) und bei dem Backshop von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € ergibt sich somit **für die geplante Modernisierung im Worst Case ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,5 Mio. €**. Davon entfallen ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 0,1 Mio. € auf Nonfood. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam.

Dass aus dem Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben nur ein relativ geringer Zusatzumsatz abzuleiten ist, ist auf die unveränderte Sortimentszusammensetzung zurückzuführen. So soll die Verkaufsflächenerweiterung in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation, der Schaffung breiterer Verkehrsflächen und der technischen Modernisierung des Marktes dienen. Auch weiterhin wird die Netto-Filiale an der Elsa-Brändström-Straße das typische Sortimentsspektrum von Netto anbieten und sich diesbezüglich nicht von anderen Filialen im Untersuchungsraum unterscheiden. Auch in Anbetracht der hohen Dichte von Netto-Filialen, Backshops und anderen leistungsstarken Lebensmittelmärkten in Frankenthal und Umgebung sind nur geringe Umsatzzuwächse bei dem Planobjekt zu erwarten.

Mit Blick auf die Stadt Frankenthal sind aus dem Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Umsatzanteil ca. 3,6 Mio. €) folgende **Kaufkraftbewegungen** zu erwarten:

- /// Etwa 3,1 – 3,2 Mio. € werden von dem Netto-Markt und dem Backshop schon heute am Standort mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielt.
- /// Da es sich bei dem Discounter Netto um kein außergewöhnliches Angebotskonzept handelt und auch andere Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum schon modernisiert wurden, ist keine wesentlich erhöhte Kaufkraftbindung in Frankenthal absehbar.
- /// Das Vorhaben könnte aber zu leicht verstärkten Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland nach Frankenthal führen. Diese Kaufkraftumlenkungen werden jedoch aller Voraussicht nach nicht mehr als 0,1 – 0,2 Mio. € annehmen.

²³ Durchschnittlichen Umsatzleistung von Netto-Filialen in Deutschland 2018; Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31.

- Die verbleibenden Umsatzanteile (im Worst Case ca. 0,3 Mio. € im Kernsortiment) müssen aus Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter in Frankenthal erzielt werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei anderen großflächigen Lebensmittelmärkten in Frankenthal zu erwarten. Hauptsächlich wird dies die Anbieter Lidl, Aldi und Kaufland an der Wormser Straße betreffen, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet den größten Teil ihres Nahrungs- und Genussmittelbedarfs deckt. Dagegen werden die übrigen in Frankenthal ansässigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. ethnischer Lebensmittelhandel, Getränkeanbieter, Lebensmittelhandwerk) nur wenig betroffen sein, da hier nur partielle Zielgruppen- und Sortimentsüberschneidungen bestehen bzw. sich die Wettbewerber bereits langjährig auf den örtlichen Anbieter Netto und den darin integrierten Backshop eingestellt haben.

Die aus dem Modernisierungsvorhaben von Netto resultierenden **Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** werden in der Tabelle 3 zusammengefasst. Die stärksten Auswirkungen werden sich bei Wettbewerbern in der Standortkommune Frankenthal zeigen, da hier ein Großteil der Kunden der Netto-Filiale lebt. Bei der derzeitigen Umsatzleistung der Wettbewerber mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 103,8 Mio. €²⁴) errechnet sich eine **durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von unter 1 %**.

Tabelle 3: Umsatzumlenkungen als Folge des Modernisierungsvorhabens von Netto inkl. Backshop an der Elsa-Brändström-Straße in Frankenthal

Standorte	Umlenkung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote (Nahrungs- u. Genussm.)
Frankenthal	0,3	< 1 %
... davon zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	< 1%
... davon integrierte Streulagen	0,1	< 1 %
... davon Gewerbegebietsstandorte	0,2	< 1 %
Auswärtige Standorte	0,1 – 0,2	
... davon Heßheim	< 0,1	1 – 2 %
... davon Lambsheim	< 0,1	< 1 %
... andere Städte und Gemeinden	< 0,1	< 1 %
Summe	0,4 – 0,5	

GMA-Berechnung 2020

Im **Nonfoodbereich** ist aus dem Vorhaben ein zusätzlicher Umsatz von unter 0,1 Mio. € abzuleiten. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen und Anbieter. Noch am ehesten werden davon andere große Lebensmittelmärkte betroffen sein, die eine ähnliche Sortimentsstruktur aufweisen wie Netto. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den einzelnen Betrieben aber sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Markt-

²⁴ Ohne Netto-Filiale und Backshop an der Elsa-Brändström-Straße, einschließlich Anbietern, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente offerieren (z. B. Drogeriemärkte).

forschung nicht mehr nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens bei Fachanbietern von Nonfood-Waren im Stadtgebiet von Frankenthal, erst recht in angrenzenden Räumen, können daher bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen

Zur Beurteilung **eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen** infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich besonders geschützten Versorgungslagen auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der Netto-Markt und der integrierte Backshop von ihren künftigen Umsätzen den größten Teil bereits heute auf ihren Bestandsflächen erzielen, d. h. diese Umsätze sind bereits am Markt „abgearbeitet“. Im Worst Case werden ca. 0,5 Mio. € (davon Nahrungs- und Genussmittel ca. 0,4 – 0,5 Mio. €) durch Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt.

3.1 Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich von Frankenthal

Im zentralen Versorgungsbereich von Frankenthal sind derzeit keine Lebensmittelmärkte vorhanden. Damit kann das Modernisierungsvorhaben von Netto dort nur kleinflächige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln betreffen, die aber alle Spezialanbieter sind und nur bedingt Sortiments- und Konzeptüberschneidungen mit dem Netto-Markt aufweisen. Der größte Teil der Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln in Frankenthal wird nicht bei diesen Kleinanbietern sondern bei großflächigen Lebensmittelmärkten erzielt, die sich außerhalb der Innenstadt befinden. Die in der Innenstadt ansässigen Bäckereien werden von der Modernisierung des Backshops an der Elsa-Brändström-Straße ebenfalls kaum tangiert. Hierzu trägt zum einen die große Zahl von Backshops in der Innenstadt bei, zum anderen die erhebliche Entfernung vom Vorhabenstandort an der Stadtklinik, die keine unmittelbare Zielgruppenüberschneidungen mit den Bäckerei-Anbietern in der Innenstadt erwarten lassen. Die Auswirkungen in der Innenstadt werden damit unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit liegen.

Die durch die **Nonfood-Sortimente** in der Netto-Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber Fachanbietern in der Frankenthaler Innenstadt sind empirisch nicht mehr messbar weit unter 0,1 Mio. €. Die ohnehin sehr geringen Umsatzumverteilungswirkungen werden sich in der Hauptsache auf andere Lebensmittelmärkte mit ähnlichem Sortimentskonzept wie Netto beziehen, welche in der Innenstadt nicht vorhanden sind.

Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sind somit sicher auszuschließen.

3.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen von Frankenthal

In Bezug auf die bestehenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmittel wurde durch das Vorhaben eine **durchschnittliche Umverteilungsquote von unter 1 %** ermittelt. Deutlich wird hieraus, dass das Vorhaben keine Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird. Eine übermäßige Betroffenheit einzelner Nahversorgungsstandorte (gemäß Ausweisung im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020) mit der Folge einer Bestandsgefährdung ist aus dem Vorhaben nicht absehbar.

Bei allen Hauptwettbewerbern des Vorhabens, d. h. den vorhandenen Discountern und anderen Lebensmittelmärkten, handelt es sich ganz überwiegend um leistungsstarke Anbieter. Sie werden daher durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet. Besonders die Betriebe an der Wormser Straße, auf die ein Großteil der Umverteilungseffekte entfallen wird, können zudem noch von Zuführungseffekten durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld profitieren.

Auch die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Frankenthaler Stadtgebiet (u. a. Bäckereiverkaufsstellen) werden von dem Modernisierungsvorhaben nicht betroffen. Sie sind vornehmlich als Nischenanbieter bzw. reine Nahversorger einzustufen, die keine Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen.

Es ist daher **in keinem Fall eine Bestandsgefährdung in Folge des Modernisierungsvorhabens an der Elsa-Brändström-Straße 2 zu erwarten**. Es wird allenfalls zu geringen wirtschaftlichen Auswirkungen, aber nicht zu Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen kommen.

Da der Netto-Markt an der Elsa-Brändström-Straße seinen bisherigen, langjährig eingeführten Standort behalten wird und die Erweiterung nur gering ausfällt, wird durch die Modernisierung des Marktgebäudes keine wesentlich neue Qualität erreicht. Vielmehr werden die Nahversorgungsstrukturen für die nordwestliche Kernstadt zukunftsfest aufgestellt. Damit kann auch weiterhin von einer stabilen städtebaulichen Situation ausgegangen werden; zu einem „Kippen“ der ausgewogenen Strukturen in Frankenthal infolge des Vorhabens wird es nicht kommen.

3.3 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb von Frankenthal liegt eine Vielzahl von Anbietern und Wettbewerbsstandorten vor. Im Höchstfall (Heßheim) wird eine durchschnittliche Umverteilungsquote von 1 – 2 % erreicht. In den übrigen zentralen Orten beträgt die ermittelte Umsatzumverteilung weniger als 1 %. Hieraus sind keine Bestandsgefährdungen abzuleiten. Demzufolge werden auch die Versorgungsfunktionen der umliegenden zentralen Orte nicht wesentlich tangiert. Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des BauGB wurden in den umliegenden Kommunen nicht identifiziert. Insgesamt können daher Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in den umliegenden Orten, insbesondere den Grundzentren Heßheim und Lambsheim, vollständig ausgeschlossen werden.

4. Prüfung der landes- und regionalplanerischen Kriterien

Für die raumordnerische Beurteilung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind die Ziele und Grundsätze des LEP IV Rheinland-Pfalz (im Wesentlichen Z57 – Z61) und des einschlägigen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Kapitel 1.7) als Maßgabe heranzuziehen. Hiernach ist das vorliegende Erweiterungsvorhaben wie folgt zu beurteilen:

Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit künftig 1.038 m² VK liegt in einem Mittelzentrum. **Das Vorhaben entspricht damit dem Zentralitätsgebot.**

Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich oder ausgewiesenen Stadtteil- oder Nahversorgungszentrum. Trotz seiner formalen Zugehörigkeit zu einem Gewerbegebiet weist der Vorhabenstandort jedoch eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu einem bestehenden Wohngebiet auf. Mit rund 100 m Distanz zur nächsten Bushaltestelle ist der Standort auch mit dem ÖPNV prinzipiell gut erreichbar, sodass zumindest von einem siedlungsräumlichen integrierten Standort zu sprechen ist. Ein weiteres Indiz hierfür liegt in der Raumnutzungskarte des ERP, wo der Vorhabenstandort als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen ist.

Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden, schon heute großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit dem Hauptsortiment Nahrung- und Genussmittel, dessen Standort mit dem Vorhaben nicht verändert wird. Im kommunalen Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 ist dieser Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, was auf seine Bedeutung für die kleinräumige Grundversorgung bzw. die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur hinweist.

Das Erweiterungsvorhaben wird nur zu geringen Umsatzzuwächsen führen (insgesamt 0,5 Mio. €, davon von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € bei Nahrung- und Genussmitteln). Insofern sind auch nur geringe Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens zu erwarten. Als durchschnittliche Umsatzumverteilung im Lebensmittel-Einzelhandel in Frankenthal ergibt sich eine Quote von unter 1 %. Ebenso niedrig fallen die Umsatzumverteilungsquote in den meisten umliegenden Kommunen aus; nur gegenüber Anbietern in der Nachbargemeinde Heßheim ist eine etwas höhere Quote absehbar (ca. 1 – 2 %). In zentralen Versorgungsbereichen von Frankenthal oder umliegenden Gemeinden sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten (Umverteilungsquoten unter 1 %). Beeinträchtigungen des Betriebsbestands, der Nahversorgungsstrukturen oder städtebaulich besonders geschützter Bereiche sind weder in Frankenthal noch in Heßheim oder anderen zentralen Orten absehbar. Die Versorgungsfunktionen der zentralen Orte im Untersuchungsraum bleiben deshalb von dem Vorhaben unbeeinträchtigt. **Die Vorgaben des Nichtbeeinträchtigungsgebots werden vollständig erfüllt.**

- /// Der Netto-Markt mit integriertem Backshop liegt in **keiner Agglomeration**, da ein eigenes Grundstück belegt wird und im Nahumfeld keine weiteren Einzelhandelsbetriebe ansässig sind (mit Ausnahme eines etwa 100 m entfernten Küchenstudios). Damit wird das **Agglomerationsverbot eingehalten**.
- /// Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zugeordneten Verflechtungsbereich der Standortkommune Frankenthal hinaus. Der größte Teil des Umsatzes, etwa 63 %, wird mit Bewohnern aus Frankenthal erzielt. Weitere ca. 32 % der Umsatzerwartung stammen von Bewohnern der Gemeinden der benachbarten VG Lamsheim-Heßheim, welche ebenfalls zum Mittelbereich Frankenthal gehört. **Das Vorhaben entspricht deshalb dem Kongruenzgebot des ERP.**
- /// **Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens** liegt zwar außerhalb eines im ERP festgelegten „zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsprojekte“, jedoch ist der Markt an dieser Stelle bereits seit Langem ansässig. Es handelt es dabei um eine bestandsorientierte Erweiterung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebs, welcher auch heute schon großflächig ist. Als langjährig in der Versorgungsstruktur der Standortkommune etablierter Anbieter ist er auch im kommunalen Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 gewürdigt (Lage in einem ausgewiesenen „Nahversorgungsstandort“). Schädliche Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Versorgung der Standortkommune oder anderer Gemeinden und deren Ortskerne wurden bei der Prüfung des Erweiterungsvorhabens nicht festgestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das hier geprüfte Erweiterungsvorhaben von Netto am Standort Elsa-Brandström-Straße 2 in Frankenthal den landes-und regionalplanerischen Ziele gerecht wird. Von der Erweiterung gehen mit Sicherheit keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen im örtlichen oder überörtlichen Wettbewerbs- und Standortgefüge aus. Hervorzuheben ist, dass aus dem Vorhaben, das mit 170 m² VK als maßvolle, bestandsorientierte Erweiterung zu werten ist, keine Verletzungen des Beeinträchtigungsverbotes resultieren werden. Damit kann das Vorhaben entsprechend Ziel 1.7.4.2 des ERP als „bestandsorientierte Modernisierung“ eingestuft werden.

VI. Abschließende Bewertung

In Frankenthal ist die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung einer Netto-Filiale mit integriertem Backshop an der Elsa-Brändström-Straße 2 von derzeit 868 m² VK auf künftig 1.038 m² VK geplant. Für das Vorhaben muss der bestehende Bebauungsplan „Nördlich der Heßheimer Straße“, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist und keinen großflächigen Einzelhandel vorsieht, geändert werden. Hierzu sind die zu Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen zu prüfen und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Bestimmungen des Einzelhandelskonzepts Frankenthal 2020 abzugleichen.

Die Analyse hat gezeigt, dass das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wettbewerbsbestand oder die städtebaulichen Strukturen in Frankenthal selbst oder in Nachbarkommunen auslösen wird.

Ursache dafür ist, dass mit dem Vorhaben keine Sortimentserweiterungen oder Standortveränderungen einhergehen. Das Vorhaben ist als bestandsorientierte Erweiterung zu bewerten. So soll die Verkaufsflächenerweiterung in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation, der Schaffung breiterer Verkehrsflächen und der technischen Modernisierung des Marktes dienen. Auch weiterhin wird die Filiale in Frankenthal das typische Sortimentsspektrum von Netto anbieten und sich darin nicht von den anderen Netto-Filialen im Untersuchungsraum unterscheiden.

Bei der Wettbewerbssituation sind drei weitere Netto-Filialen (davon zwei im Frankenthaler Stadtgebiet und eine in der Nachbargemeinde Beindersheim) sowie die Lebensmittelmärkte Kaufland, Lidl und Aldi an der Wormser Straße als Hauptwettbewerber hervorzuheben. Es ist maßgeblich diesen Hauptwettbewerbern zuzuschreiben, dass das Einzugsgebiet der Netto-Filiale Elsa-Brändström-Straße auf das nordwestliche Kernstadtgebiet von Frankenthal und die anschließende Gemeinde Heßheim begrenzt bleibt.

Als Folge der Modernisierung ist daher nur ein geringer Zusatzumsatz von max. 0,5 Mio. € für den Netto-Markt und den integrierten Backshop zu erwarten. Die hieraus folgenden Umsatzumverteilungseffekte bleiben sehr gering; sie belaufen sich im Fall von Frankenthal auf durchschnittlich unter 1 % und im Fall von Heßheim auf durchschnittlich 1 – 2 % (Maximalwert). Im zentralen Versorgungsbereich der Frankenthaler Innenstadt oder an anderen Nahversorgungsstandorten des Einzelhandelskonzepts Frankenthal 2020 sind keine Bestandsbeeinträchtigungen absehbar. Somit sind keine Gefährdungen der örtlichen Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

Das Erweiterungsvorhaben wird den landes- und regionalplanerischen Zielen gerecht. Da von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen im örtlichen oder überörtlichen Wettbewerbs- und Standortgefüge ausgehen, kann das Vorhaben als „bestandsorientierte Modernisierung“ im Sinne Ziel 1.7.4.2 des ERP eingestuft werden. Verletzungen des Zentralitätsgebots, Nichtbeeinträchtigungsggebots, Agglomerationsverbots und Kongruenzgebots liegen nicht vor.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Erweiterungspanung Elsa-Brändström-Straße 2 in Frankenthal	8
Karte 2: Ausschnitt der Raumnutzungskarte im ERP zum Stadtgebiet von Frankenthal	11
Karte 3: Räumliches Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal 2020	12
Karte 4: Nahumfeld des Vorhabenstandorts Elsa-Brändström-Straße 2	15
Karte 5: Lebensmittelmärkte und ihre Nahversorgungswirkung im Stadtgebiet von Frankenthal	22
Karte 6: Hauptwettbewerber und Einzugsgebiet der Frankenthaler Netto-Filiale Elsa-Brändström-Straße	25
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Bestehender Netto-Markt, Blickrichtung Norden	14
Foto 2: Bestehender Netto-Markt, Blickrichtung Osten	14
Foto 3: Wohngebiet südlich der Heßheimer Straße	14
Foto 4: Unterführung unter der Heßheimer Straße	14
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Wesentliche Wettbewerber für den Netto-Markt an der Elsa-Brändström-Straße in Frankenthal (Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK)	19
Tabelle 2: Umsatzerwartung eines erweiterten Netto-Markts am Standort Elsa-Brändström-Straße 2, Frankenthal	29
Tabelle 3: Umsatzzumlenkungen als Folge des Modernisierungsvorhabens von Netto inkl. Backshop an der Elsa-Brändström-Straße in Frankenthal	31