



Aktenzeichen: A-S/Kt

Datum: 01.10.2024

Hinweis: XVII/0316

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) - Beschluss der Fortschreibung 2024 der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal (Pfalz) (siehe Anlage) mit den dort ausgeführten Instrumenten „Räumliches Einzelhandelskonzept (Zentraler Versorgungsbereich, Ergänzungsstandorte, sonstige Bestandsstandorte, Planstandort und sonstige Standorte)“, „Frankenthaler Sortimentsliste“ und „Entwicklungsziele für den Einzelhandel“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) sowie der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar) vorzulegen.

Beratungsergebnis:

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

Begründung:

Anlass und Ziel der Fortschreibung

Die Stadt Frankenthal besitzt seit 2008 ein Einzelhandelskonzept, das seitdem mehrfach an die sich rasch wandelnde Einzelhandelslandschaft und sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben wurde. Im Januar 2020 wurde die letzte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal vom Stadtrat beschlossen.

Die aus den Rahmenbedingungen der letzten vier Jahre (Corona-Krise, Ukraine-Krieg, Krise der Lieferketten, Energiekrise) resultierende Verschärfung des Wettbewerbs hat im stationären Einzelhandel zu vermehrten Insolvenzen und Geschäftsaufgaben geführt. So hat zuletzt die SB-Warenhauskette real einen großen Teil ihrer Filialen schließen müssen, unter anderem auch in Frankenthal-Studernheim. Zwischenzeitlich haben sich für den Einzelhandelsstandort des ehemaligen SB-Warenhauses real in Studernheim neue Perspektiven ergeben. Ein Investor hat konkrete Entwicklungspläne für den Standort vorgelegt. Um die vorliegenden Planungen des Investors zu realisieren, müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Da hierzu die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig ist, müssen die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung für großflächige Einzelhandelsvorhaben beachtet werden. Diese sind im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formuliert.

Den vorliegenden Planungen des Investors stehen derzeit die Ziele der Landes- und Regionalplanung entgegen, so dass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens notwendig wird. Grundlage dieses Zielabweichungsverfahrens bildet neben einer Auswirkungsanalyse des geplanten Vorhabens die hier vorliegende Fortschreibung und Anpassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal an die aktuellen Entwicklungsziele am ehemaligen real-Standort im Ortsteil Studernheim.

Zentrales Ziel der vorliegenden Fortschreibung ist es daher, die Veränderung der Einzelhandelsversorgung in den südlichen Stadtteilen auf eine solide analytische Grundlage zu stellen und Entscheidungsgrundlagen zur weiteren Entwicklung und Dimensionierung von Lebensmittelmärkten und Non-Food-Fachmärkten im Stadtgebiet zu schaffen.

Dabei wurden neben der Neukonzeption am ehemaligen real-Standort in Studernheim auch alle derzeit bekannten weiteren Veränderungs-, Erweiterungs- und/oder Modernisierungsideen und -absichten berücksichtigt. Die detaillierte Aufgabenstellung, die methodische Vorgehensweise und der Aufbau sind in Kapitel 1 des Einzelhandelskonzeptes umfassend dargelegt.

Zentrale Inhalte und wesentliche Änderungen im Vergleich zur Gesamtfortschreibung 2020

Die Grundstruktur des Einzelhandelskonzeptes bleibt unverändert. Die einführenden Analysen zur Bestandssituation des Einzelhandels in Frankenthal wurden aktualisiert. Diese liefern interessante Erkenntnisse und verweisen auf die derzeitigen Herausforderungen und mitunter schwierigen Rahmenbedingungen des stationären Handels (siehe S. 14 ff.).

Zentrales Element der Fortschreibung ist das räumliche Einzelhandelskonzept mit dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) in der Innenstadt, der im Vergleich zur Gesamtfortschreibung aus dem Jahr 2020 unverändert bleibt. Als Ergänzungsstandort ist weiterhin der Bereich Wormser Straße/Eisenbahnstraße festgelegt. Auch die Bestandsstandorte sowie die weiteren kleinflächigen Nahversorgungsstandorte bleiben weitgehend unverändert. Eine Ausnahme bildet hier neben den neuen Entwicklungsabsichten für den Standort Studernheim der Standort Elsa-Brändström-Straße 2, wo nun im Gegensatz zur Gesamtfortschreibung 2020 eine moderate Erweiterung ermöglicht wird.

Die Zielsetzungen für den Standort Studernheim werden gemäß den vorliegenden Planungen zum Bau eines Fachmarktzentruns und gemäß den Abstimmungen mit der Landes- und Regionalplanung angepasst. Künftig (d.h. nach Umsetzung der Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten gemäß Auswirkungsanalyse vom 7.5.2024) wird dieser Standort als Bestandsstandort ohne Entwicklung – Nahversorgungsstandort gem. Z 1.7.3.1 Satz 3 ERRN festgelegt. Die bislang im Einzelhandelskonzept enthaltene (zusätzliche) Festlegung als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten entfällt, da es nun konkrete Entwicklungsabsichten für diesen Standort gibt, mit dem Schwerpunkt Nahversorgung, und somit nach Realisierung dieses Vorhabens keine Flächenpotenziale für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten mehr vorhanden sind. Die Entwicklungsziele wurden darüber hinaus entsprechend angepasst.

Des Weiteren gab es Änderungen in Bezug auf die im Einzelhandelskonzept bislang dargestellten beiden Planstandorte „Albert-Frankenthal-Quartier“ und „Sportplatz Schraderstraße“. Eine Umsetzung des Masterplanes „Albert-Frankenthal-Quartier“ mit dem dort vorgesehenen neuen Einzelhandelsstandort konnte nicht realisiert werden. Grundsätzlich hält die Verwaltung jedoch an ihrem Entwicklungsziel fest die Nahversorgung in den bislang unterversorgten Stadtquartieren westlich der Bahn zu verbessern. Daher ist ein entsprechender Planstandort in der aktuellen Fortschreibung weiterhin Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes. Dieser wird nun als Planstandort „Westlich der Bahn“ bezeichnet, und ist aus räumlicher Sicht durch das Plangebiet der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz begrenzt. Im Rahmen der Gesamtentwicklung der Flächen „Westlich der Bahn“ kann somit ein neuer Nahversorgungsstandort entwickelt werden.

Die vertragliche Verkaufsflächenobergrenze wird dabei im Vergleich zum Planstandort „Albert-Frankenthal-Quartier“ deutlich begrenzt auf nun 1.500 m². Der Planstandort „Sportplatz Schraderstraße“ ist in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nicht mehr enthalten, da der Vorhabenträger nun andere Pläne verfolgt.

Die Sortimentsliste (siehe Kapitel 4.3) wurde mit der vorliegenden Fortschreibung an die veränderte Situation in Frankenthal angepasst. Dabei wird nun u.a. in Bezug auf Innenstadtrelevante Sortimente zwischen Nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden.

Darüber hinaus bleiben die übergeordneten Ziele für den Einzelhandel in Frankenthal weitgehend unverändert. Zentrale Ziele sind auch weiterhin der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktion, sowie die Stärkung und sinnvolle räumliche Organisation einer wohnungsnahen Grundversorgung.

In Bezug auf die Entwicklungsszenarien gilt nach wie vor das Szenario des „Moderaten Ausbaus“ als bevorzugtes Szenario. Diese Strategie soll durch die nun vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für alle Marktteilnehmer transparent gemacht und durch die Bauleitplanung rechtssicher umgesetzt werden, um damit Anreize für Investoren zu setzen, im Sinne der Planungsziele der Stadt zu agieren.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) – Fortschreibung 2024, isoplan marktforschung, Dr. Schreiber & Kollegen GbR, Saarbrücken, Berlin (Oktober 2024).