

# Anlage 1



Stadtverwaltung Frankenthal • 67225 Frankenthal (Pfalz)

Verbandsgemeinde Maxdorf  
Fachbereich 4 - Natürliche  
Lebensgrundlagen und Bauen  
Hauptstraße 79  
67133 Maxdorf

Bereich Planen und Bauen  
Abteilung Stadtplanung  
Julia Kaiser

Nachtweideweg 1-7  
Zimmer 4.15  
Telefon 89-625  
Telefax 89-15 525  
Julia.Kaiser@frankenthal.de

61-2/Ka

25.08.2025

## **Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 3“ der Ortsgemeinde Maxdorf, hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 14.07.2025**

Sehr geehrte Frau Deichelmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen für das o. g. Verfahren. Die Stadt Frankenthal (Pfalz) nimmt zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung.

Es wird positiv bewertet und begrüßt, dass eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf erstellt wurde. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass wegen des insgesamt starken Besatzes mit leistungsstarken Drogeriemarkt-Filialisten und großen Lebensmittelmärkten im Umland keine wesentliche Umsatzzuflüsse aus Kommunen von außerhalb der VG Maxdorf zum dm-Vorhabenstandort in Maxdorf zu erwarten sind und dass es zu keinen spürbaren Auswirkungen des Vorhabens in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen kommt.

Daher und nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Belange der Stadt Frankenthal (Pfalz) durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Die Stadt Frankenthal äußert keine Bedenken gegenüber dem o.g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Julia Kaiser



Stadtverwaltung Frankenthal  
Rathausplatz 2-7  
67227 Frankenthal (Pfalz)  
Telefon 06233 / 89-0  
Einh. Behördenrufnummer 115

Internet: [www.frankenthal.de](http://www.frankenthal.de)  
E-Mail:  
[stadtverwaltung@frankenthal.de](mailto:stadtverwaltung@frankenthal.de)  
Dig. Sign. E-Mail:  
[stv-frankenthal@poststelle.rlp.de](mailto:stv-frankenthal@poststelle.rlp.de)

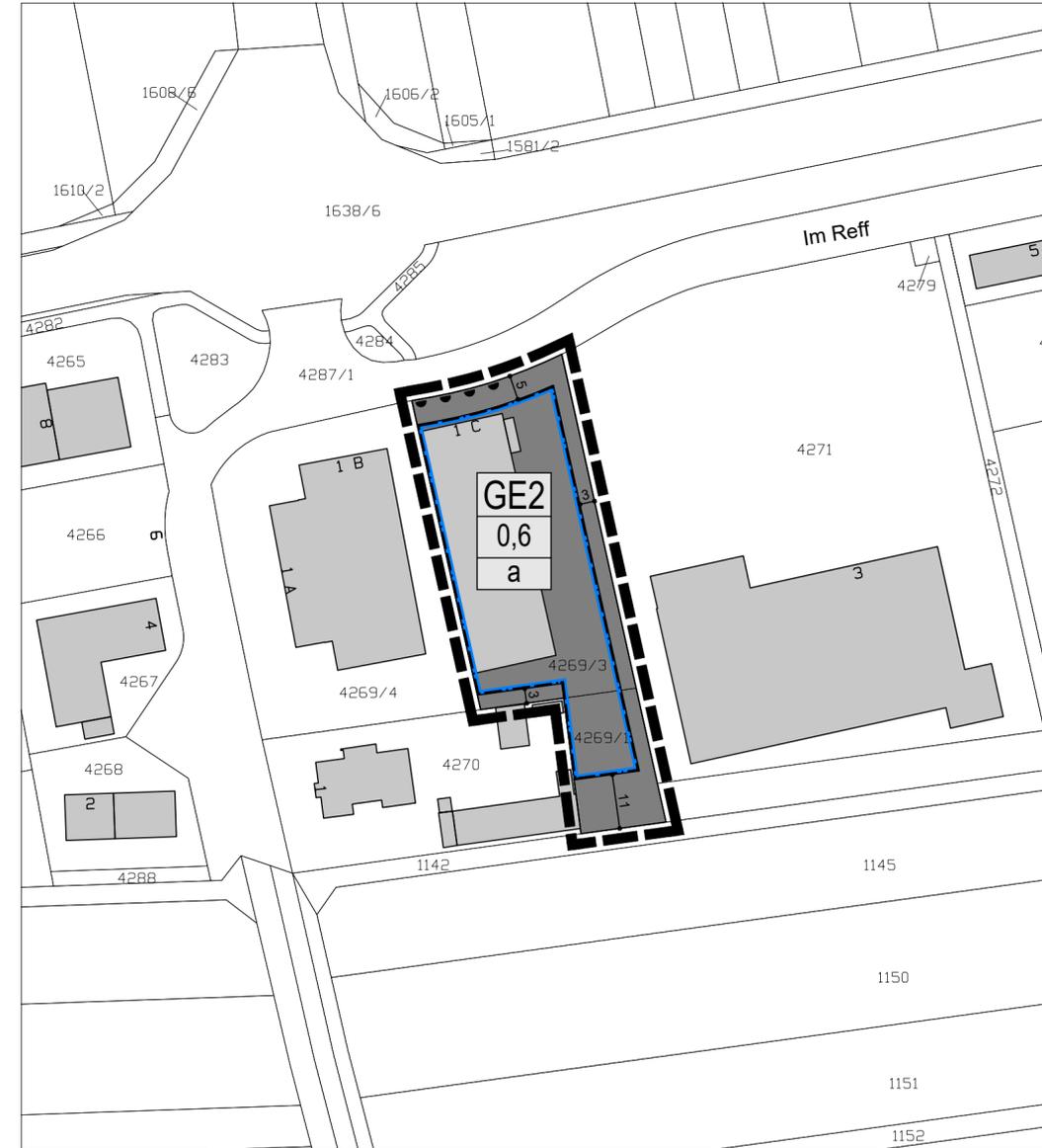
Bankverbindungen:  
Sparkasse Rhein Haardt Kto. 55 525 BLZ 546 512 40  
IBAN: DE53 54651240 0000055525 BIC: MALADE51DKH  
Postbank Ludwigshafen Kto. 120 673 BLZ 545 100 67  
IBAN: DE83 54510067 0000120673 BIC: PBNKDEFF



# ORTSGEMEINDE MAXDORF

## BEBAUUNGSPLAN

### "IM REFF - ÄNDERUNG 3"



#### LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

**GE2** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,6** Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### B. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

##### C. Hinweise und Kennzeichnungen

Gebäude Bestand

Bemassung 20

Flurstücksnummer 4269/4

Flurstücksgrenze

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: bis:
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB von: bis:
- Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
- Es wird hiermit bestätigt das der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Maxdorf, den  
 \_\_\_\_\_  
 Werner Baumann  
 Ortsbürgermeister

Maxdorf, den  
 \_\_\_\_\_  
 Werner Baumann  
 Ortsbürgermeister

Maxdorf, den  
 \_\_\_\_\_  
 Werner Baumann  
 Ortsbürgermeister

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 1“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.04.2012 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 3“ mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
  - unverändert*
  - unverändert*
  - unverändert*
- Im Gewerbegebiet GE 3.2 sind Einzelhandelsnutzungen nur für die Sortimente Drogeriewaren sowie - in Zuordnung und Unterordnung zum Sortiment Drogeriewaren - auch für sonstige Sortimente wie insbesondere Lebensmittel, Haushaltswaren und Kinderbekleidung zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 680 m². Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 750 m².
- unverändert*

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

##### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 1“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.04.2012 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 3“ unverändert fort.

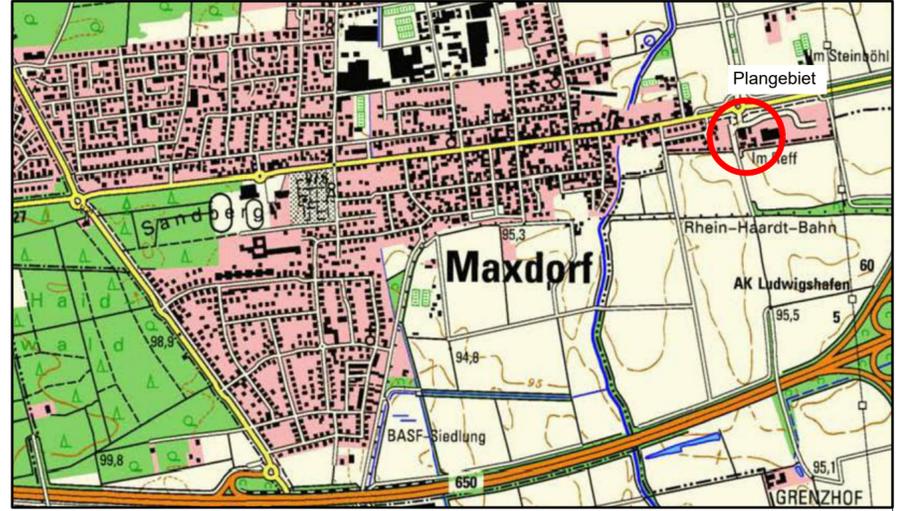
##### C. HINWEISE

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 1“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.04.2012 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 3“ unverändert fort.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH. Ortsgemeinde Maxdorf	PROJ.NR. 2454	PLAN NR. <b>BP</b>
	PROJEKT Bebauungsplan "Im Reff - Änderung 3"	BEARB. Vi	
PLAN Bebauungsplan -Entwurf	BLGR. 83/30	MASSTB 1:1000	DATUM März 2025
	BAUH.		

## Ortsgemeinde Maxdorf Bebauungsplan "Im Reff – Änderung 3"

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 1“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.04.2012 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 3“ mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

#### 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

1.1 *unverändert*

1.2 *unverändert*

1.3 *unverändert*

1.4 *Im Gewerbegebiet GE 3.2 sind Einzelhandelsnutzungen nur für die Sortimente Drogeriewaren sowie - in Zuordnung und Unterordnung zum Sortiment Drogeriewaren - auch für sonstige Sortimente wie insbesondere Lebensmittel, Haushaltswaren und Kinderbekleidung zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 750 m<sup>2</sup>. ~~Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 680 m<sup>2</sup>.~~*

1.5 *unverändert*

*Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.*

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 1“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.04.2012 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 3“ unverändert fort.

### C. HINWEISE

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 1“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.04.2012 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 3“ unverändert fort.

**Anlage 4**

**ORTSGEMEINDE MAXDORF**

**BEBAUUNGSPLAN  
„IM REFF – ÄNDERUNG 3“**

**BEGRÜNDUNG  
ENTWURF**

**MÄRZ 2025**

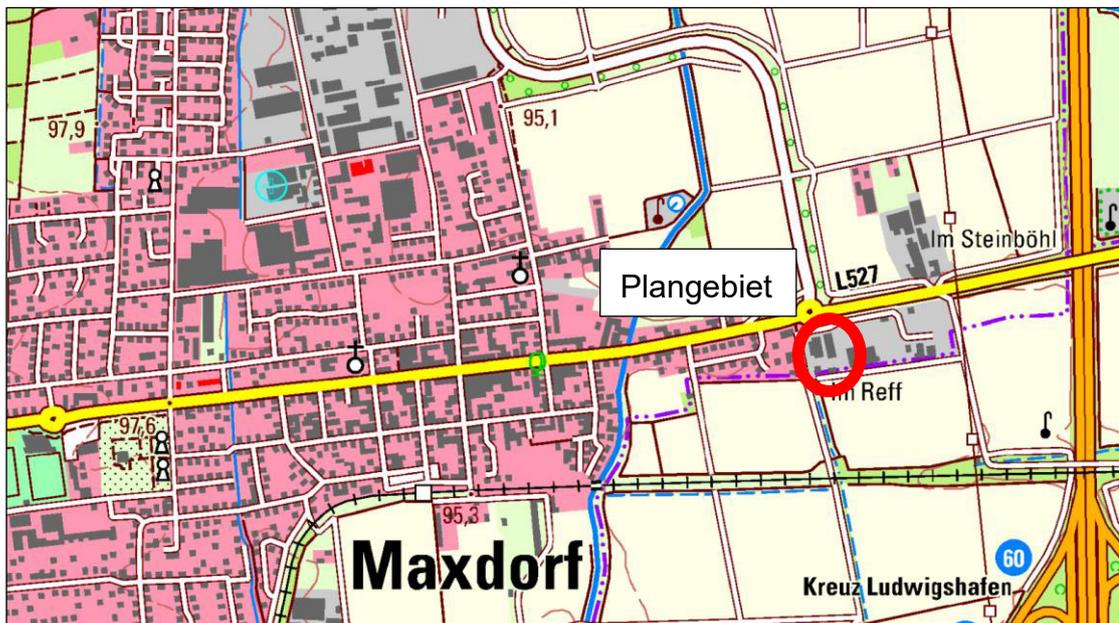
## Inhalt

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Angaben zum Bebauungsplan .....</b>	<b>5</b>
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Verfahrensart .....	5
2.3. Ursprüngliches Baurecht .....	6
2.4. Bebauungspläne im Umfeld.....	8
<b>3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
3.1. Regionalplanung.....	9
3.2. Flächennutzungsplan.....	11
<b>4. Bestandssituation im Plangebiet.....</b>	<b>12</b>
4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....	12
4.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	13
4.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	13
4.4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen .....	14
4.4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	14
4.4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete .....	14
4.5. Immissionsschutz .....	14
4.6. Artenschutz.....	15
4.7. Denkmalschutz .....	15
4.8. Sturzflutgefährdung .....	16
<b>5. Darstellung des Vorhabens .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>18</b>
6.1. Änderung der Planungsrechtliche Festsetzungen .....	18
6.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
6.1.2. Sonstige Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ...	18
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
6.3. Verkehrserschließung.....	18
6.4. Grünordnung.....	19
6.5. Ver- und Entsorgung, Umgang mit dem Niederschlagswasser .....	19
<b>7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel .....</b>	<b>19</b>
7.1. Räumliches Einzugsgebiet .....	20
7.2. Kaufkraft im Untersuchungsraum .....	21
7.3. Umsatzprognose für die Planvorhaben.....	22
7.4. Umsatzzuwachs am Vorhabenstandort .....	23
7.5. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben .....	25

7.6. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.....	25
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>27</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Maxdorf innerhalb des Gewerbegebietes „Im Reff“. Es wird im Osten durch das Gelände eines Supermarktes und im Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen schließen ein gewerblich genutztes Grundstück und der gemeindliche Bauhof an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Im Reff“, die an die Landesstraße L 527 anschließt, begrenzt.



Lage in der Ortsgemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Straße „Im Reff“, Flurstück 4287/1,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4271,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1142 und 4270,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4269/4 und 4270.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4269/1 und 4269/3 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie der einbezogenen Flurstücke wird aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

## **2. Angaben zum Bebauungsplan**

### **2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Eine Drogeriemarktkette beabsichtigt eine Erweiterung ihrer bereits bestehenden Filiale in Maxdorf, Im Reff 1c. Die Verkaufsfläche soll von 670 m<sup>2</sup> auf bis zu 750 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll durch einen Anbau erfolgen. Dieser wird zum Hauptgebäude hin abgestuft gebaut werden. Mit der Erweiterung soll die Filiale an die aktuellen Erfordernisse des Betreibers, aber auch der Kunden angepasst werden.

Für den Bereich des Marktstandorts ist der Bebauungsplan "Im Reff – Änderung 1" aus dem Jahr 2012 maßgebend. Das dort festgesetzte Baufenster für eine Flächenerweiterung ist deutlich ausreichend. Auch die Grundflächenzahl kann eingehalten werden. Eine Abweichung ergibt sich jedoch in Bezug auf die maximal zulässige Verkaufsfläche. Diese ist im gültigen Bebauungsplan auf maximal 680 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die geplante Erweiterung kann daher auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans nicht genehmigt werden. Zugleich kommt eine Befreiung nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Somit wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens einer Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Maxdorf ist der bestehende Drogeriemarkt ein wesentlicher Bestandteil der örtlichen Nahversorgung. Sie sieht daher

- im Interesse einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung, aber auch
- aufgrund des Versorgungsauftrags, der der Ortsgemeinde Maxdorf durch die raumordnerische Funktion als Grundzentrum zukommt,

das Erfordernis, für diesen Markt einen planungsrechtlichen Rahmen zu gewährleisten, der einen dauerhaften Betrieb des Marktes erwarten lässt.

Die Ortsgemeinde Maxdorf strebt daher die Anpassung der bestehenden Bebauungsplanänderung „Im Reff – Änderung 1“ an, um die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Drogeriemarkts planungsrechtlich zu ermöglichen.

### **2.2. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks in einem bestehenden Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt.

### 2.3. Ursprüngliches Baurecht

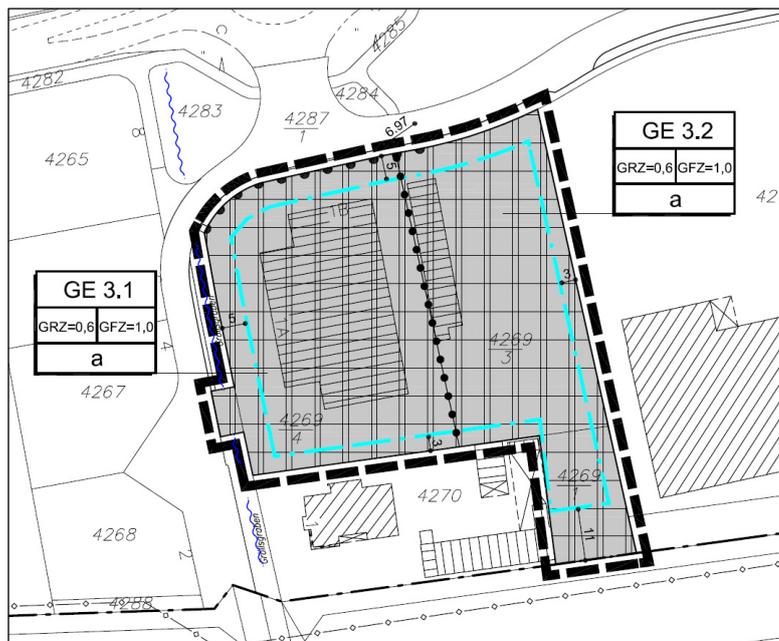
Das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 3“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Reff“. Dieser setzte für den Geltungsbereich der „Änderung 3“ ursprünglich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ fest. Westlich und südlich hiervon setzte er ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fest. Östlich des Bereichs ist ein Sondergebiet mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Im Osten seines Geltungsbereichs setzt er ebenfalls ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 fest.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Reff“.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 1“, die am 26.04.2012 als Satzung beschlossen wurde, erfolgte eine Änderung der Festsetzung von einer Fläche in Gemeinbedarf in ein Gewerbegebiet. Mit dieser

Änderung wurde einerseits dem reduzierten Flächenbedarf des kommunalen Bauhofs Rechnung getragen und andererseits die planungsrechtliche Grundlage für die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung eines Drogeriemarkts geschaffen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 1“.

Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen:

- In den Gewerbegebieten GE 3.1 und 3.2 sind nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In den Gewerbegebieten GE 3.1 und 3.2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 3.1 sind darüber hinaus Einzelhandelsnutzungen nur zulässig in Verbindung mit Handwerksbetrieben unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Geschossfläche dominiert.
- Im Gewerbegebiet GE 3.2 sind Einzelhandelsnutzungen nur für die Sortimente Drogeriewaren sowie - in Zuordnung und Unterordnung zum Sortiment Drogeriewaren - auch für sonstige Sortimente wie insbesondere Lebensmittel, Haushaltswaren und Kinderbekleidung zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 680 m<sup>2</sup>.
- Unterhalb der Geländeoberfläche sind Aufenthaltsräume unzulässig.

Zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Die maximal zulässige Traufhöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachhaut, beträgt 6,50 m.
- Die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 11,00 m.

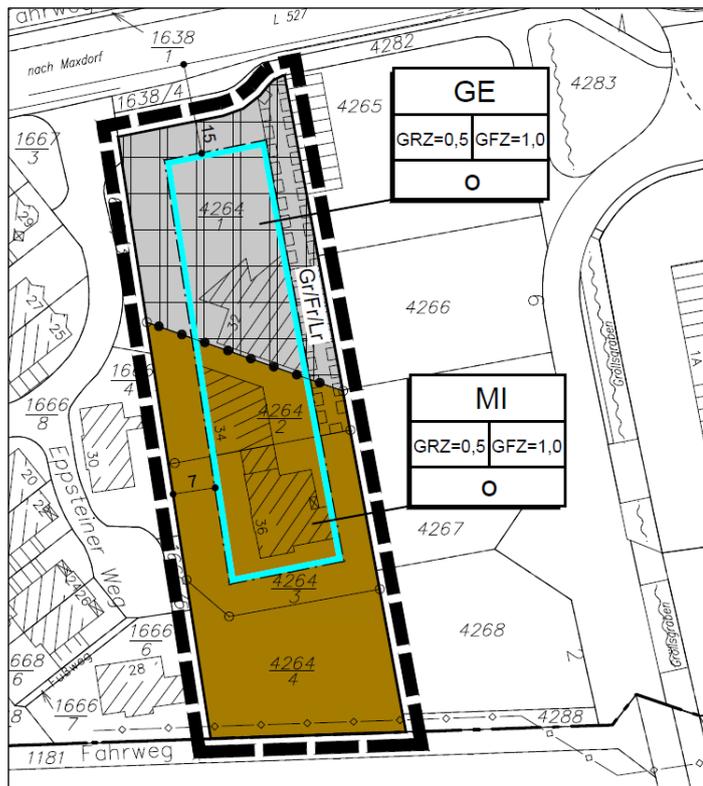
Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein. Mit Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Zur Dachform setzt der Bebauungsplan fest, dass für Büro- und Wohngebäude nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 38°, für sonstige Gebäude nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° sowie Flachdächer zulässig sind.

#### **2.4. Bebauungspläne im Umfeld**

Im Westen des Plangebiets befindet sich die zweite Änderung des Bebauungsplans „Im Reff“, die innerhalb ihres Geltungsbereichs sowohl ein Gewerbegebiet als auch ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 festsetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 2“.

Nördlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsumgebung Ost“. Dieser setzt im Wesentlichen die Verkehrsfläche der Kreisstraße K2 und deren Randbegrenzung sowie grünordnerische Festsetzungen fest.

### 3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### 3.1. Regionalplanung

##### Gemeinfunktion

Die Ortsgemeinde Maxdorf besitzt die zentralörtliche Funktion „Grundzentrum“. Der raumordnerisch zugeordnete Verflechtungsbereich umfasst die übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde. Als Grundzentren soll Maxdorf über den eigenen Bedarf hinaus den überörtlichen Grundversorgungsbedarf der übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sichern.

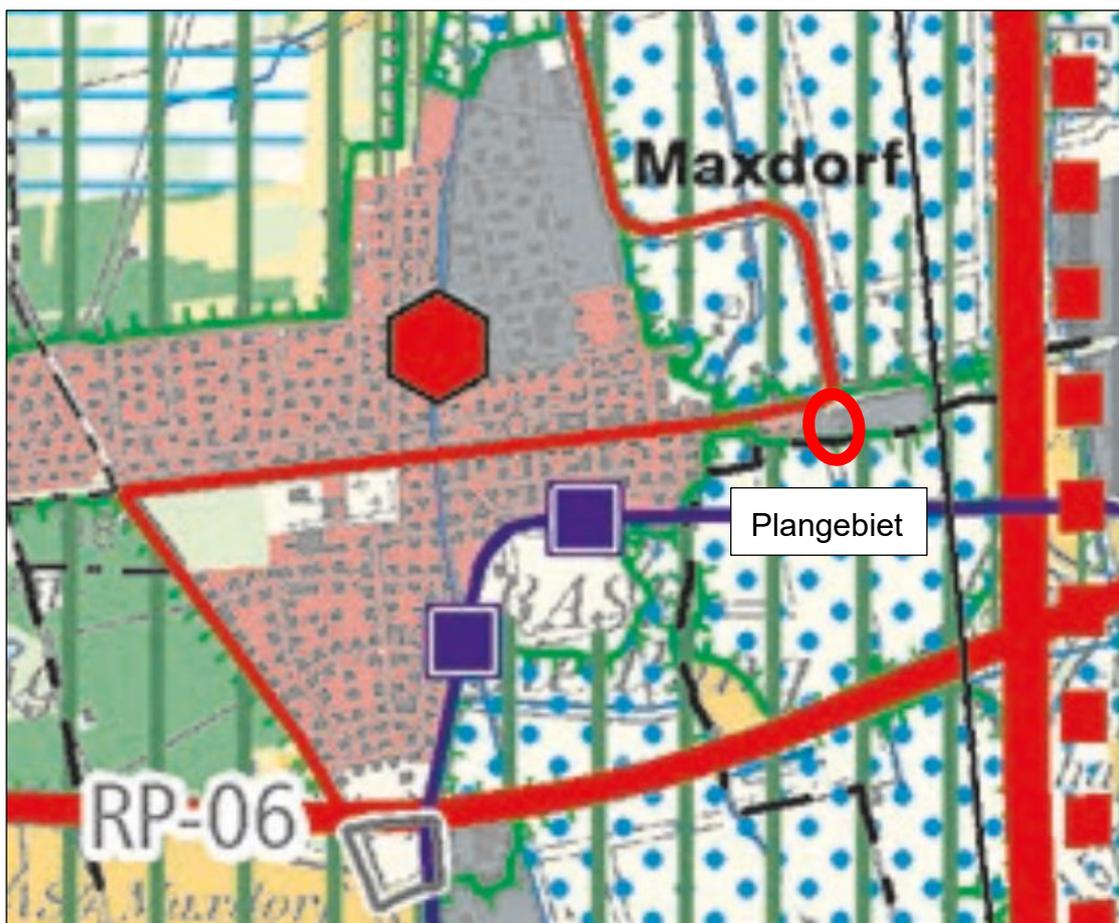
Die Ortsgemeinde Maxdorf ist jedoch in Bezug auf die weitere gewerbliche Entwicklung auf eine Eigenentwicklung beschränkt. Dabei ist die Flächenvorsorge an den potenziellen Erfordernissen der ortsansässigen Betriebe (Eigenbedarf) auszurichten. Dies gilt sowohl für die Erweiterung von Betrieben am bestehenden Standort als auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Standortverlagerungen innerhalb der Kommune. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.

### Flächendarstellung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Die angrenzenden Flächen westlich und östlich des Plangebiets sind ebenfalls als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe, weiter westlich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Flächen im nördlichen und südlichen Umfeld sind als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen dargestellt und liegen, gemäß den regionalen Zielen, innerhalb der Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und eines Regionalen Grünzugs.

Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 527 und die von dieser im Bereich des Plangebiets ausgehende und in Richtung Norden verlaufende Kreisstraße K2 sind als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergeben sich für das Plangebiet gemäß der Beschlussfassung vom 15.12.2023 keine veränderten Darstellungen.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

### Einzelhandelsbezogene Zielvorgaben

Aufgrund des unmittelbar benachbart gelegenen REWE-Vollsortimentmarkts werden für das Plangebiet auch die einzelhandelsbezogenen Zielaussagen des Regionalplans relevant, da Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die eine Funktionseinheit bilden, wie Einzelhandelsgroßprojekte zu beurteilen sind.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

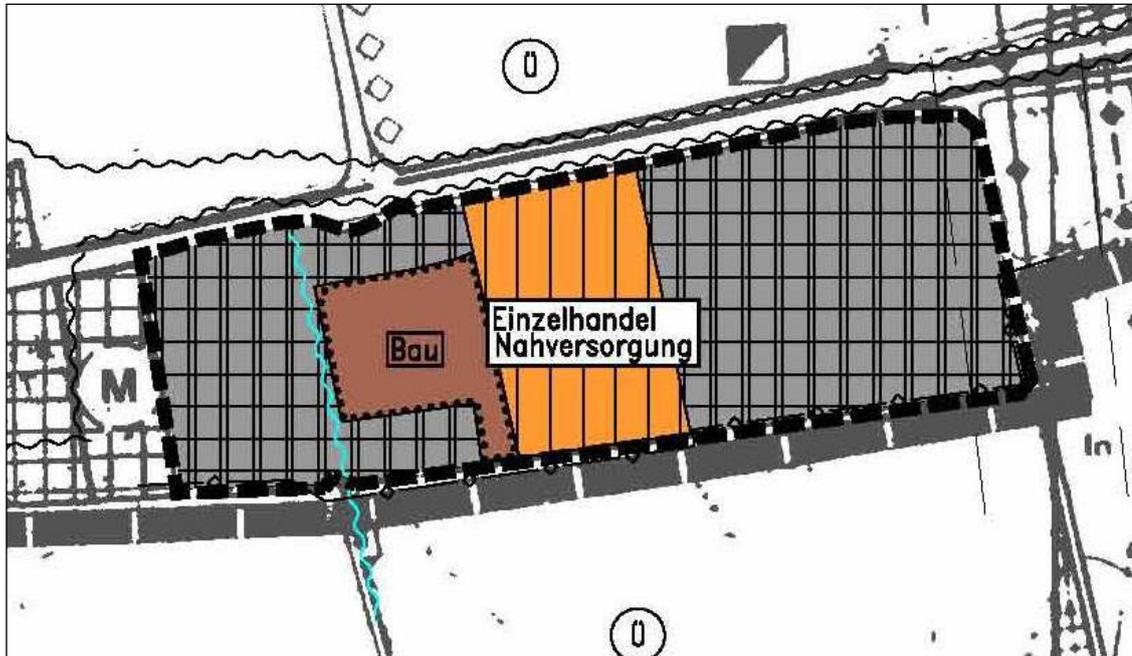
Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).  
 Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte bis maximal 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch Standortgemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern in Betracht, wenn dies ausschließlich zu Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Das Gewerbegebiet „Im Reff“ wurde im Rahmen der II. Änderung des Flächennutzungsplanes II der Verbandsgemeinde Maxdorf auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich verankert. Für den Bereich des

Planungsgebietes erfolgte eine Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“.



Planzeichnung der II. Änderung des Flächennutzungsplanes II der Verbandsgemeinde Maxdorf.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Reff“ konnte damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da bereits der Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 1“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wurde, konnte der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden. Insofern kann für die Änderung 3 zum Bebauungsplan „Im Reff“ von der Darstellung einer gewerblichen Baufläche ausgegangen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **4. Bestandssituation im Plangebiet**

##### **4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit im Bereich der Flurstücke 4269/1 und 4269/3 durch einen Drogeriemarkt der Fa. dm gewerblich genutzt. Es besteht eine Filiale mit einer Verkaufsfläche von 670 m<sup>2</sup> mit zugehörigen Stellplätzen auf der östlichen bzw. südöstlichen Seite. Die Fläche ist zu mindestens 90 % versiegelt. Westlich der Filiale befindet sich der gemeindliche Bauhof. Diese Fläche ist zu nahezu 100 % versiegelt.

Weiter in westlicher Richtung schließt der Siedlungskörper der Ortsgemeinde Maxdorf mit überwiegender Wohnnutzung an. Östlich schließt ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage an. Weiter östlich befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Sowohl im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 527, als auch im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild des Plangebiets (Quelle: LANIS, Stand 2021).

#### 4.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Straße „Im Reff“ verkehrlich und durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung erschlossen.

#### 4.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch die Nutzung der Fa. dm im Bereich der Flurstücke 4269/1 und 4269/3 zu mindestens 90 % versiegelt. Der westliche Teil des Plangebiets, entsprechend das Flurstück 4269/4, das durch den gemeindlichen

Bauhof genutzt wird, ist zu nahezu 100 % versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind durch strukturarme Wiesenflächen geprägt.

#### 4.4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

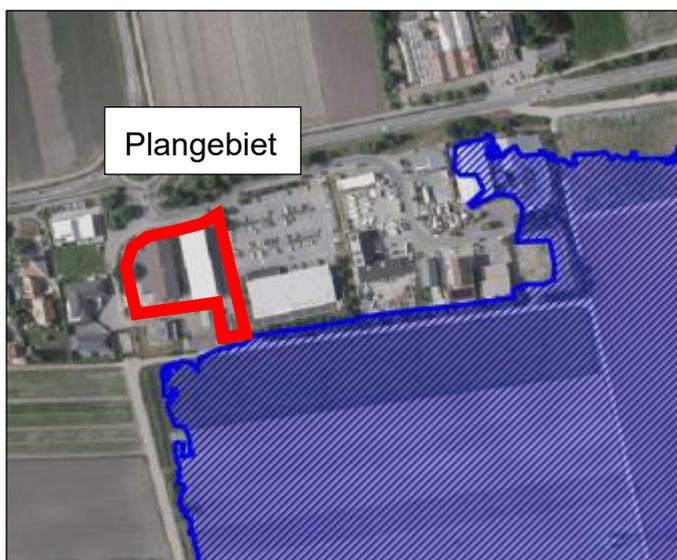
##### 4.4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich – abgesehen von einem gentechnikfreien Gebiet gemäß § 19 LNatSchG – keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

##### 4.4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete. Im Norden gegenüber der L527 und im Süden angrenzend an das Plangebiet bestehen gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Floßbaches. Für die angrenzenden Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reff“ die erforderliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Neben den gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten grenzen im Südosten Flächen als Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete an.

Ebenfalls südlich angrenzend an das Plangebiet liegen im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen hochwassergefährdete Flächen bei einem Extremereignis (HQ extrem) der Isenach vor.



Überflutungsflächen der Isenach bei einem Extremereignis (HQ extrem), Quelle: Hochwassergefahrenkarte LfU RLP, GeoDatenArchitektur Wasser RLP.

#### 4.5. Immissionsschutz

Es befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets oder seiner näheren Umgebung. Die

immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung entspricht der eines Gewerbegebiets.

#### **4.6. Artenschutz**

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist auch angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Grundstücken im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Versiegelung im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

#### **4.7. Denkmalschutz**

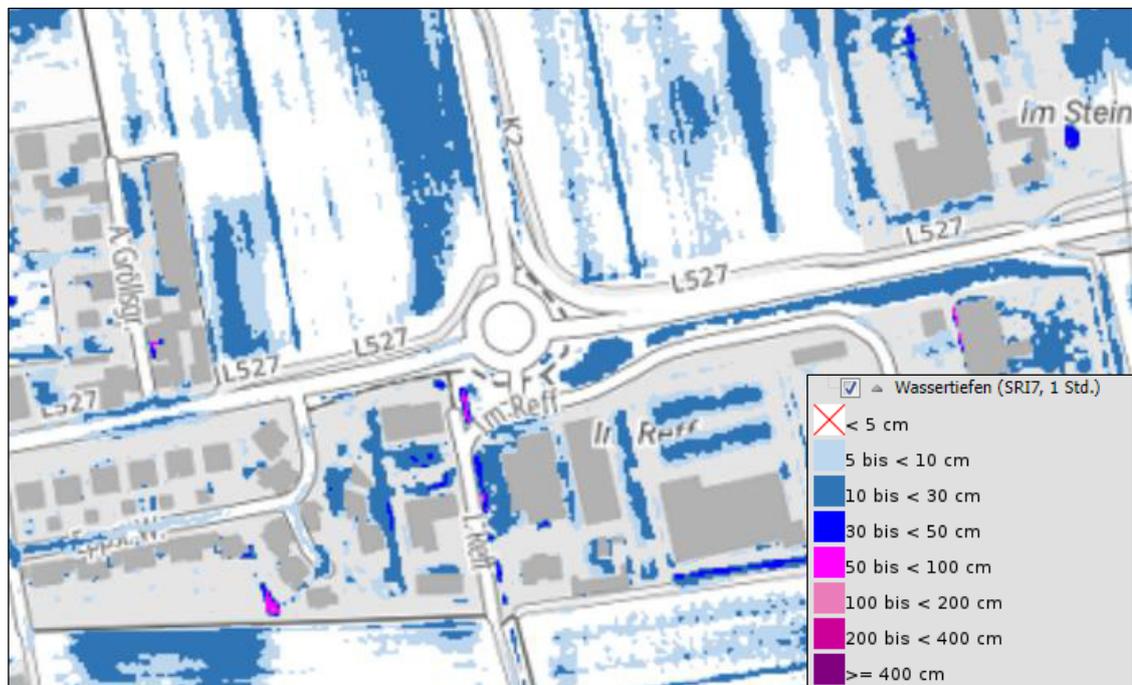
Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich weder in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführte denkmalgeschützte Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte noch archäologische Fundstellen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit einhergegangenen Eingriffe in den Boden sind zumindest in den oberen Bodenschichten, keine archäologischen Funde mehr zu erwarten.

#### 4.8. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7), (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>).

Aus der Kartendarstellung zeigt sich, dass es zu Einstauungen in vorhandenen Geländesenken vorrangig zwischen den Stellplatzreihen mit Tiefen von bis zu 0,30 m kommen kann. Die bestehende Bebauung ist nicht betroffen.

Ein konzentrierter Zufluss von außen in das Planungsgebiet hinein ist nicht erkennbar. Zugleich ist eine Beeinträchtigung angrenzender Baugrundstücke aus der Kartendarstellung nicht ableitbar.

Regelungserfordernisse im Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.



## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

Um für das in Kapitel 5 dargestellte Vorhaben das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, wird eine Änderung des bislang gültigen Bebauungsplans in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche erforderlich. Änderungen an den sonstigen Festsetzungen sind zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens nicht erforderlich und werden daher nicht vorgenommen.

### **6.1. Änderung der Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der bisherigen Nutzung bleibt das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ebenso bleiben die bisherigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung mit den Bestimmungen zu den regelmäßig zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen unverändert. Lediglich die maximal zulässige Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen für die Sortimente Drogeriewaren und - in Zuordnung und Unterordnung zum Sortiment Drogeriewaren - auch für sonstige Sortimente wie insbesondere Lebensmittel, Haushaltwaren und Kinderbekleidung – wird von 680 m<sup>2</sup> auf 750 m<sup>2</sup> geändert.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt unter Beachtung einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung (vgl. Kapitel 8).

#### **6.1.2. Sonstige Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Über die Änderungen zur Art der baulichen Nutzung hinausgehende Änderungen an den textlichen Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

### **6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften, die bislang zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zur Gestaltung von Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen getroffen waren, sind städtebaulich nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten somit unverändert fort.

### **6.3. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Im Reff“. Die Straße ist für gewerbliche Nutzungen ausreichend ausgebaut. Änderungserfordernisse an den bestehenden Erschließungsanlagen ergeben sich nicht. Um Verkehrsproblemen im Zufahrtbereich zur Landesstraße vorzubeugen, ist bereits im bislang gültigen Bebauungsplan im Knotenpunktsbereich ein

Zufahrtsverbot festgesetzt. Dieses Zufahrtsverbot wird unverändert übernommen.

#### **6.4. Grünordnung**

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Planungsrechtlich wird gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand bzw. dem tatsächlichen Bestand, der sich als weitgehend versiegeltes Grundstück darstellt, keine weitergehende Versiegelung zugelassen. Durch die Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht bereits bislang zulässig gewesen wären.

#### **6.5. Ver- und Entsorgung, Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss des Schmutzwassers besteht an den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Straße „Im Reff“.

Zur Klärung der Art der Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reff“ ein Bodengutachten beauftragt. Die Versuchsergebnisse ergaben, dass die belebte Bodenzone unterhalb der Mutterbodendecke eine Versickerungsleistung von ca.  $2 \times 10^{-5}$  m/s besitzt. Nach Aussage des Gutachters ist die Infiltrationsleistung innerhalb des Plangebietes als ausreichend zu bezeichnen, d.h. eine Versickerung ist grundsätzlich möglich. Daher wurden am Südrand des Gewerbegebiets Versickerungsmulden angelegt, in die auch die Flächen des Drogeriemarkts entwässern.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Das konkrete Vorhaben wird zudem auf Flächen errichtet, die im Bestand bereits vollständig versiegelt sind. Insofern kommt es nicht zu einem zusätzlichen Niederschlagswasseranfall.

#### **7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel**

Zur Prüfung der Auswirkungen der Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung wurde durch den Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA beauftragt. Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf“ wurde mit Datum vom 06.03.2025 vorgelegt.

Gegenstand der Untersuchung war die Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Maxdorf und in den umliegenden Kommunen im Umland.

Das Gutachten kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

### 7.1. Räumliches Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den geplanten Drogeriemarkt. Als Einzugsgebiet wurde derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Vorhabenstandort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes wurden in der Auswirkungsanalyse folgende Kriterien herangezogen:

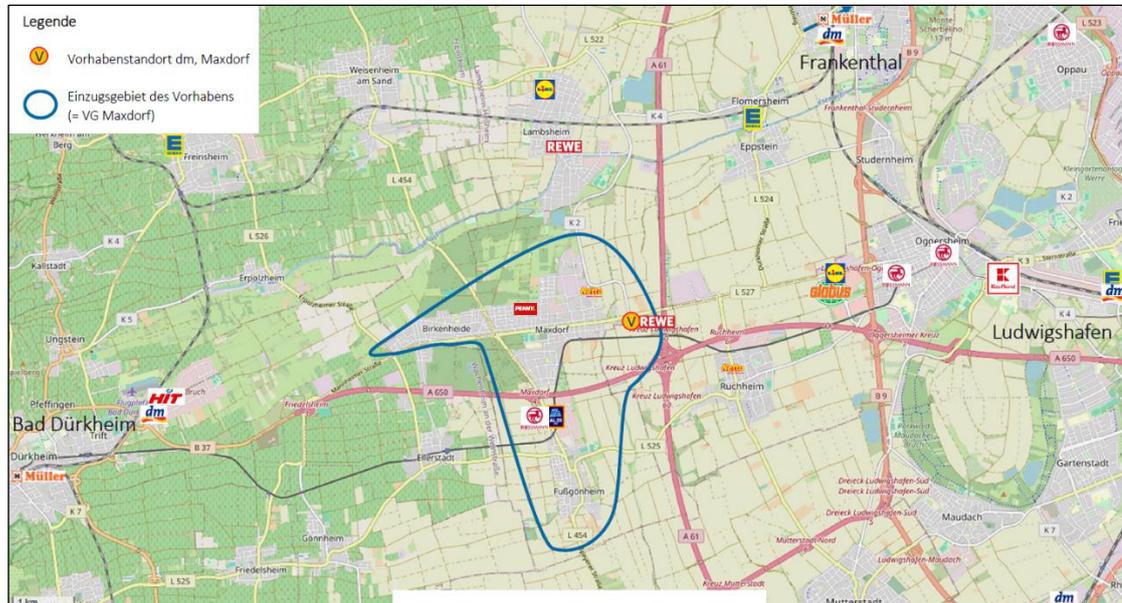
- Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächen-dimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung.
- Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen.
- Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Drogeriemärkte oder Lebensmittelmärkte mit großer Drogerieabteilung).
- Attraktivität des Makrostandorts Maxdorf und des Mikrostandorts Im Reff.
- Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der dortigen Verbraucher (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen).
- Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte aus anderen Auswirkungs- und Strukturanalysen im Untersuchungsraum).

Berücksichtigt wurde, dass sich das Sortimentskonzept des Marktes mit dem Erweiterungsvorhaben nicht verändern wird. Generell entwickeln Drogeriemärkte nur kurze räumliche Absatzreichweiten, da sie standardisierte, auch im Vergleich mit anderen Drogeriemärkten und größeren Lebensmittelmärkten sehr ähnliche Produkte anbieten und die Produkte generell einen niedrigen Warenwert (= Preis je Artikel) aufweisen. Die Absatzradien bewegen sich deshalb zumeist nur im Bereich geringer Distanzen bzw. Wegezeiten.

Der Standort wird mit seiner verkehrsgünstigen Lage und seiner Nachbarschaft mit dem REWE-Supermarkt nicht nur Kunden aus der Standortgemeinde Maxdorf ansprechen, sondern absehbar auch aus Birkenheide und aus Fußgönheim, wo es keinen Supermarkt gibt. Das Einzugsgebiet entspricht damit dem Gebiet der VG Maxdorf.

Allerdings ist in der Ortsgemeinde Fußgönheim, die selbst über einen Kombi-Standort aus Lebensmittel- und Drogeriemarkt verfügt, mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung zu rechnen als in Maxdorf oder in Birkenheide, wo es keine anderen Drogeriefachanbieter gibt. Insgesamt summiert sich das

Bevölkerungspotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet auf ca. 13.000 Personen. Davon entfallen ca. 56 % auf Maxdorf, ca. 24 % auf Birkenheide und ca. 20 % auf Fußgönheim.



Einzugsgebiet des Drogeriemarktes in Maxdorf, aus: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf“, GMA, 06.03.2025, S. 18.

Wegen der gegebenen Wettbewerbs- und Standortgegebenheiten ist laut GMA nicht zu erwarten, dass der Vorhabenstandort ein regelmäßiges Einzugsgebiet erschließen kann, welches wesentlich über die VG Maxdorf hinausragt. Auch Konkurrenten in den umliegenden Städten (v. a. Drogerie- und Lebensmittelmärkte in Ludwigshafen, Frankenthal und Bad Dürkheim) beschränken die mögliche Marktreichweite des Vorhabens; diese Städte entwickeln auch als Arbeitsschwerpunkte große Anziehungskräfte auf die Bevölkerung im Untersuchungsraum. Gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus anderen Umlandkommunen zum Vorhabenstandort sind zwar nicht vollständig auszuschließen (z. B. aufgrund von Pendlerströmen oder Zufallskunden), jedoch ist nicht mehr von eindeutigen Bindungen zum Vorhabenstandort auszugehen, da andere Lebensmittel- und Drogeriemärkte näher liegen und die Distanzen zunehmen. Dennoch auftretende Kundenzuflüsse wurden in der Analyse als sogenannte Streukunden berücksichtigt.

## 7.2. Kaufkraft im Untersuchungsraum

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. 6.864 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Für den Drogeriemarkt sind Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 450 € zu veranschlagen.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in Maxdorf liegt mit einem Wert von 107,0 um etwa 7,0 % über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Für Birkenheide ist ein Kaufkraftkoeffizient von 109,3 ausgewiesen, für Fußgönheim 108,2.16

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren liegen derzeit im gesamten Einzugsgebiet für die geplanten Nutzungen Kaufkraftpotenziale von ca. 6,3 Mio. € für Drogeriewaren vor. Für die Standortkommune Maxdorf ermittelt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von ca. 3,5 Mio. € für Drogeriewaren.

### 7.3. Umsatzprognose für die Planvorhaben

Die Umsatzerwartung des erweiterten Marktes am Vorhabenstandort in Maxdorf werden anhand des Marktanteilkonzepts berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) gegenüber. Dabei wurden insbesondere die konkreten Angebotskonzepte, gegebenen Standortbedingungen, jeweilige Wettbewerbssituation und Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiets berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind zudem Agglomerationsvorteile durch die Kombination der Anbieter zu beachten, aber auch Kannibalisierungseffekte, da der Drogeriemarkt und der Supermarkt beide Drogeriewaren anbieten (wenn auch mit verschiedenen Sortimentstiefen).

Für den Drogeriemarkt können aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation – im Einzugsgebiet gibt es nur in Fußgönheim einen konkurrierenden Drogeriemarkt, jedoch keiner in Maxdorf oder Birkenheide – in Maxdorf und Birkenheide höhere Marktanteile angesetzt werden als in Fußgönheim (max. 45 % in Maxdorf und Birkenheide, max. 25 % in Fußgönheim). Einschließlich der Randsortimente ergibt sich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 3,3 Mio. €. Einschließlich Streuumsätzen aus umliegenden Kommunen (z. B. gelegentliche Umsatzzuflüsse aus Lamsheim oder LU-Ruchheim und der Agglomerationseffekte mit dem benachbarten REWE-Markt) ergibt sich für den erweiterten Drogeriemarkt laut GMA insgesamt eine Umsatzerwartung von max. 4,3 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,4 – 3,5 Mio. € auf das Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf Randsortimente.

Ca. 46 % der Umsatzerwartung (ca. 2,0 Mio. €) wird mit Kunden aus der Ortsgemeinde Maxdorf selbst erzielt. Etwa 20 % entfallen auf Birkenheide, ca. 9 % auf Fußgönheim. Insgesamt summieren sich die Umsatzanteile aus den Ortsgemeinden im zugeordneten Nahversorgungsbereich Maxdorf (= VG Maxdorf) auf ca. 75 %. Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens.

Sortiment Kunden- herkunft	Kernsortiment Drogeriewaren			Randsortimente*	insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Maxdorf	3,5	45	1,6	0,4	2,0
Birkenheide	1,3	45	0,7	0,1 – 0,2	0,8 – 0,9
Fußgönheim	1,5	25	0,3	0,1	0,4
Einzugsgebiet	6,3	41	2,6	0,6 – 0,7	3,2 – 3,3
Streukunden**			0,8 – 0,9	0,2	1,0 – 1,1
Summe			3,4 – 3,5	0,8 – 0,9	4,3

\* Der Umsatzanteil an Randsortimenten ist bei diesem Anbietertyp auf ca. 20 % zu veranschlagen.  
 \*\* Umsatzanteil im Worst Case max. 25 % unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte mit dem benachbarten REWE-Markt.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Umsatzerwartung des geplanten Drogeriefachmarktes am Standort Maxdorf. Aus: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf“, GMA, 06.03.2025, S. 22.

#### 7.4. Umsatzzuwachs am Vorhabenstandort

Da sich der dm-Markt bereits seit vielen Jahren am Standort befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch eine Verkaufsfächenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort generiert werden kann. Wegen des begrenzten Einzugsgebietes, in dem mit dem Fußgönheimer Rossmann-Markt noch ein zweiter Drogeriemarkt ansässig ist, und der großen Zahl an konkurrierenden Anbietern im Umland erzielt die Maxdorfer dm- Filiale bisher einen Bestandsumsatz von ca. 4,1 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,3 Mio. € auf das Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 0,8 Mio. € auf Randsortimente. Nach Abzug des Bestandsumsatzes ergibt sich für den leicht vergrößerten dm-Markt im Worst Case ein Mehrumsatz von maximal 0,2 Mio. €. Dieser entfällt maßgeblich auf das Drogeriewaren-Kernsortiment.

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Bestandsumsatz anderer Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote in %
Maxdorf	< 0,1	1,4	3 – 4
... davon im zentralen Versorgungsbereich	n. n.	0,2	n. n.
Birkenheide	n. n.	n. n.	n. n.
Fußgönheim	< 0,1	4,1	1 – 2
Ludwigshafen-Oggersheim	< 0,1	15,7	n. n.
... davon im Stadtteilzentrum Oggersheim*	n. n.	3,3	n. n.
Sonstige Standorte / Onlinehandel	n. n.	> 20,0	n. n.
<b>Summe</b>	<b>0,1 – 0,2</b>		
n. n. = nicht mehr nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %			
* gemäß Abgrenzung im Einzelhandelskonzept Ludwigshafen 2024			
GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)			

Umsatzumverteilungen als Folge des Erweiterungsvorhabens am Standort Maxdorf. Aus: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf“, GMA, 06.03.2025, S. 23.

Im Einzugsgebiet werden sich Umsatzrückgänge v. a. bei den Maxdorfer Lebensmittelmärkten REWE, Netto und Penny sowie bei dem konkurrierenden Drogeriemarkt Rossmann in Fußgönheim einstellen. Die Auswirkungen in der VG Maxdorf beziehen sich damit ganz überwiegend auf Anbieter außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, da in diesen keine direkten Wettbewerber ansässig sind.

Außerhalb der VG Maxdorf werden sich Umsatzrückgänge (ausgelöst u. a. durch Rückholung von heute aus der VG abfließender Kaufkraft sowie Umsatzumlenkungen bei Arbeitspendlern) auf eine Vielzahl von Anbieter und Standorten verteilen. Bei einzelnen Anbietern werden nur minimale Umsatzverluste eintreten. Die höchsten Umsatzrückgänge sind bei Lebensmittel- und Drogeriemärkten in LU-Oggersheim absehbar, v. a. bei Globus und Lidl im Gewerbegebiet Oderstraße, welches dem Vorhabenstandort am nächsten liegt.

Bei den Randsortimenten verteilen sich die Auswirkungen (insgesamt weniger als 0,1 Mio. € als umverteilungsrelevante Umsatzanteile) auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern, sodass sich hier keine genaue Zurechnung mehr darstellen lässt. Es ist davon auszugehen, dass auch hier ganz überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, also v. a. Drogeriefachmärkte betroffen sein werden. Städtebauliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

### 7.5. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen ist laut GMA von folgenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungen auszugehen:

- In der Ortsgemeinde Maxdorf sind im faktischen zentralen Versorgungsbereich, mit Ausnahme zweier Apotheken, keine Anbieter von Drogeriewaren oder der bei dm angebotenen größeren Randsortimente (Reformwaren, Babykost, Haushaltswaren, Fotoentwicklung) vorhanden.
- Angesichts der gegebenen Siedlungsstrukturen und Anbieterverteilung ist weder in Birkenheide noch in Fußgönheim ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorhanden.
- In den Kommunen außerhalb der VG Maxdorf werden von dem Vorhaben nur geringe Umverteilungswirkungen ausgelöst. Diese betreffen ganz überwiegend Anbieter außerhalb städtebaulich geschützter Bereiche (v. a. Globus / Lidl im Gewerbegebiet Oderstraße in LU-Oggersheim). In allen umliegenden zentralen Orten belaufen sich die Umverteilungsquoten zu Lasten von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen auf unter 1 %. Dies trifft auch auf das Stadtteilzentrum Oggersheim, das Ludwigshafener Stadtzentrum sowie die Innenstädte von Bad Dürkheim und Frankenthal zu. Ursächlich dafür sind die mit der geringen Erweiterungsfläche bei dem Vorhaben einhergehenden sehr geringen umverteilungswirksamen Umsätze.
- Festzuhalten ist somit, dass in Folge der Erweiterung des Maxdorfer Drogeriemarktes dm in keinem zentralen Ort nennenswerte Umsatzumverteilungen in zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden (Umverteilungsquoten unter 1 %). Generell sind in dieser Größenordnung keine Beeinträchtigungen des Anbieterbestands oder der Versorgungsstrukturen zu vermuten.

Zusammenfassend können laut GMA Betriebsschließungen in zentralen Versorgungsbereichen als Folge des Erweiterungsvorhabens am Standort Im Reff in Maxdorf ausgeschlossen werden. Die Leitbetriebe der umliegenden Zentren, die Branchenvielfalt, das strukturelle Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Verstärkte Leerstände oder weitere städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen in Folge des Vorhabens sind nicht absehbar.

### 7.6. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird.

Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der im Landesentwicklungsprogramm und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankerten raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Grundzentrum. Der Drogeriemarkt entspricht mit seinem Kernsortiment der zentralörtlichen Funktionsstufe. Das Zentralitätsgebot wird eingehalten.
- Das regelmäßige Einzugsgebiet des Drogeriemarktes beschränkt sich auf die Verbandsgemeinde Maxdorf, d. h. den zugeordneten Verflechtungsbereich des Grundzentrums Maxdorf. Rund 75 % der künftigen Umsätze des Drogeriemarktes stammen aus der VG Maxdorf. Der Drogeriemarkt entspricht der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe dieser Zentralitätsstufe. Das Vorhaben hält die Anforderungen des Kongruenzgebotes ein.
- Der Drogeriemarkt an sich unterliegt als nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht den Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebotes. Der Vorhabenstandort befindet sich in Ortsrandlage außerhalb der Ortsmitte von Maxdorf (= faktischer zentraler Versorgungsbereich) in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Standort für Gewerbe vorgesehen ist. Es ist aber zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt, welche keine Schwächungen von integrierten Versorgungslagen oder Nahversorgungsstrukturen auslösen wird. In der kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Maxdorf steht kein geeigneter Alternativstandort für einen Drogeriemarkt zur Verfügung, der die erforderlichen Größe und Flächeneigenschaften aufweist.
- Die Auswirkungen des Vorhabens beziehen sich v. a. auf Lebensmittelmärkte in Maxdorf, auf den Drogeriemarkt Rossmann in Fußgönheim sowie auf Lebensmittelmärkte im Oggersheimer Gewerbegebiet Oderstraße. Zentrale Versorgungsbereiche – auch die Ortsmitte von Maxdorf – werden dagegen kaum betroffen, da dort zumeist keine direkten Wettbewerber vorhanden sind (Drogeriemärkte erst im ca. 6 km entfernten Stadtteilzentrum Oggersheim sowie in den mehr als 10 km entfernten Stadtzentren von Ludwigshafen, Bad Dürkheim und Frankenthal). Mit Bestandsgefährdungen ist nicht zu rechnen. Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen können überall ausgeschlossen werden. Auch die Nahversorgungsstrukturen in Maxdorf oder anderen Kommunen werden nicht beeinträchtigt. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird eindeutig eingehalten.
- Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem festgelegten „zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“. Jedoch dient es der Grundversorgung und löst keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung aus. Die

Voraussetzungen zur Anwendung des Ausnahmefalles gemäß Regionalplan sind erfüllt.

Zusammenfassend wird von der GMA festgehalten, dass von der geringfügigen Erweiterung keine schädlichen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich von oder auf die verbrauchernahe Versorgung ausgehen werden. Viel- mehr wird die Modernisierung des langjährig etablierten Drogeriemarktes zu ei- ner langfristigen Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Standortge- meinde beitragen. Wesentliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versor- gung in anderen Gemeinden und deren Ortskerne wird das Vorhaben nicht nach sich ziehen.

#### **8. Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Flurstücke er- forderlich.

# Anlage 5



## Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf

AUFTRAGGEBER: Planungsbüro Bellinger, Wiesbaden

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, den 06.03.2025

**GMA**

Forschen. Beraten. Umsetzen.

## 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 im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Titelseite: GMA



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen	4
3. Rechts- und Planungsrahmen	5
4. Ausgewählte Marktdaten	7
5. Vorhabenbeschreibung	8
II. Standortbeschreibung und -bewertung	10
1. Makrostandort Maxdorf	10
2. Mikrostandort Im Reff	13
3. Zusammenfassende Standortbewertung	15
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben	16
1. Wettbewerbssituation für den Drogeriemarkt	16
2. Fazit der Wettbewerbsanalyse	17
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	19
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	19
2. Relevantes Kaufkraftpotenzial	20
V. Auswirkungsanalyse	21
1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	21
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen	23
3. Städtebauliche Beurteilung der Auswirkungen	24
4. Raumordnerische Prüfung	25
VI. Zusammenfassung	28

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Das Drogeriewarenhandelsunternehmen dm betreibt in der Ortsgemeinde Maxdorf (Rhein-Pfalz-Kreis) am Standort Im Reff 1 c einen Drogeriemarkt, der aktuell ca. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) umfasst und der nun modernisiert werden soll. Nach Erweiterung ist eine Bruttogeschossfläche von ca. 952 und eine Verkaufsfläche von ca. 745 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der aktuelle Bebauungsplan erlaubt für den Markt eine Verkaufsfläche von 680 m<sup>2</sup>. Die Realisierung des Vorhabens macht somit eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Obwohl der künftige Drogeriemarkt selbst nicht großflächig i. S. der Baunutzungsverordnung sein wird, ist zu beachten, dass der dm-Markt gemeinsam mit dem benachbarten REWE-Markt eine sog. Agglomeration gemäß Z 61 LEP Rheinland-Pfalz bzw. Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar bildet und somit für das Vorhaben am großflächigen Einzelhandelsstandort eine Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfolgen muss. Im Fokus dieser Untersuchung stehen dabei die zu erwartenden Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Maxdorf und umliegenden Kommunen im Umland. Für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens sind die landes- und regionalplanerischen Prüfkriterien zu beachten.

Hierzu werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte bearbeitet:

- /// Projektbeschreibung und Rechtsrahmen
- /// Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Maxdorf sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Im Reff
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Drogeriewarenbereich in Maxdorf und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung
- /// Darlegung der ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Regelungen der Landes- und Regionalplanung (LEP IV Rheinland-Pfalz, Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar, ERP)
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

### 2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen

Die vorliegende **Untersuchung** stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und der Firma MB Research (Kaufkraftkennziffern), Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, Erhebungsdaten aus früheren GMA-Untersuchungen im Untersuchungsraum sowie vorhabenrelevante Informationen des Auftrag-

gebers zur Verfügung. Zudem wurden im Februar 2025 eine Standortprüfung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum vorgenommen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Dies sind 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 (einschließlich Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>1</sup> Nicht zur Verkaufsfläche gehören Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment und ergänzenden Randsortimenten zu differenzieren:

- / **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 **Nichtlebensmittel (= „Nonfood“)** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
  - **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und
  - **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.).<sup>2</sup>

Der **Betriebstyp** des geplanten Drogeriemarktes weist folgende prägenden Merkmale auf:

*„Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Bio-Bereich.“<sup>3</sup>*

### 3. Rechts- und Planungsrahmen

**Großflächigkeit** erreichen Einzelhandelsbetriebe nach herrschender Rechtsprechung bei einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>4</sup>. Sowohl der bestehende als auch der geplante dm-Markt unterschreitet für sich genommen die Grenze der Großflächigkeit. Allerdings liegt er in einer Standortgemeinschaft mit einem Supermarkt, sodass an die Planung in der Agglomerationssituation die Zielvorgaben an ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben anzulegen sind.

<sup>1</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 413. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

<sup>2</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 413.

<sup>3</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024; Köln 2024, S. 409.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

Als wesentliche Ziele der **Raumordnung** sind gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bei der Bewertung großflächige Einzelhandelsbetriebe in Rheinland-Pfalz hier zu beachten:

#### **„Z 57**

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>5</sup> kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung<sup>6</sup> der Bevölkerung erforderlich ist.*

#### **Z 58**

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Betriebe („zentrale Versorgungsbereiche“ i. S. des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

#### **Z 60**

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesetz). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

#### **Z 61**

*Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenabgrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). ...“<sup>7</sup>*

Ähnliche Maßgaben für großflächige Einzelhandelsvorhaben gelten gemäß ERP in der hier betrachteten Metropolregion Rhein-Neckar<sup>8</sup>:

#### **„1.7.2.1 (Raumordnerische Verträglichkeit Z)**

*Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.*

#### **1.7.2.2 (Zentralitätsgebot Z)**

*Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Rheinland-Pfalz in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. ...*

<sup>5</sup> Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

<sup>6</sup> Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

<sup>7</sup> Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), verbindlich seit dem 14.10.2008, S. 96f.

<sup>8</sup> Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar – Plansätze und Begründung, S. 36f. Für den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebiets verbindlich seit dem 15.12.2014.

### 1.7.2.3 (Kongruenzgebot Z)

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

### 1.7.2.4 (Beeinträchtigungsverbot Z)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

### 1.7.2.5. (Integrationsgebot Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

Außerdem sind im vorliegenden Fall folgende Ziele und Grundsätze des ERP zu beachten:

### 1.7.3.1 (Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte Z)

In den Ober-, Mittel- sowie im Rheinland-Pfälzischen Teilraum in den Unterezentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“

Ein kommunales Einzelhandelskonzept, dessen Vorgaben ebenfalls zu beachten wären, ist im vorliegenden Fall in Maxdorf nicht vorhanden.

## 4. Ausgewählte Marktdaten

Von den Umsätzen mit Körperpflege und Kosmetik entfallen etwa die Hälfte auf Drogeriemärkte, weitere Anteile auf Lebensmittelmärkte und sonstige Vertriebslinien (Parfümerien, Kauf- und Warenhäuser, Apotheken usw.). Dabei konnten die Drogeriemärkte ihre Umsätze und Marktanteile in den letzten fünf Jahren erheblich ausbauen.<sup>9</sup>

Bei Drogeriemärkten treten in Deutschland zwei Typen auf. Zum einen gibt es Betriebe bis ca. 800 m<sup>2</sup> VK (Betreiber dm, Rossmann, Budnikowsky), die etwa 80 % ihres Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen. Der Betreiber Müller dagegen profiliert sich durch i. d. R. großflächige Drogeriemärkte mit mehreren Sortimentsschwerpunkten, die zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenk-

<sup>9</sup> GMA-Berechnung auf Basis von Daten des EHI (Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024; Köln 2024, S. 115ff.).

artikeln führen (Art Kleinkaufhaus). dm und Rossmann führen ihre Märkte mit Standardgrößen von ca. 600 – 800 m<sup>2</sup> VK, wobei etwa 80 % des Umsatzes auf das Kernsortiment Drogeriewaren entfallen.

Zum Kernsortiment eines Drogeriemarktes gehören Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel und Hygieneprodukte. Alle in Deutschland agierenden Drogeriemärkte verkaufen darüber hinaus Lebensmittel (insbesondere Süßwaren, Babykost, Reformwaren, Getränke), Tiernahrung, Gesundheitsartikel (Nahrungsergänzungsmittel, Pflaster, rezeptfreie Arzneimittel) und Fotowaren in unterschiedlichem Umfang. In Abhängigkeit vom konkreten Betreiber wird das Kernsortiment darüber hinaus noch durch weitere Randsortimente ergänzt, etwa Haushaltswaren, Dekorationsartikel, Kinder- und Babybekleidung, Unterwäsche, Strumpfwaren, Kurzwaren, Elektrokleinartikel, Schreib- und Spielwaren usw.

Auch Lebensmittelmärkte sind ein bedeutender Einkaufsort für Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Dabei offerieren Lebensmitteldiscounter allerdings bei Drogeriewaren und Reinigungsmitteln nur eine geringe Auswahl der gängigsten Artikel (meist Eigenmarken). Ein weitaus vielfältigeres Angebot bieten Vollsortimenter und Drogeriefachmärkte.

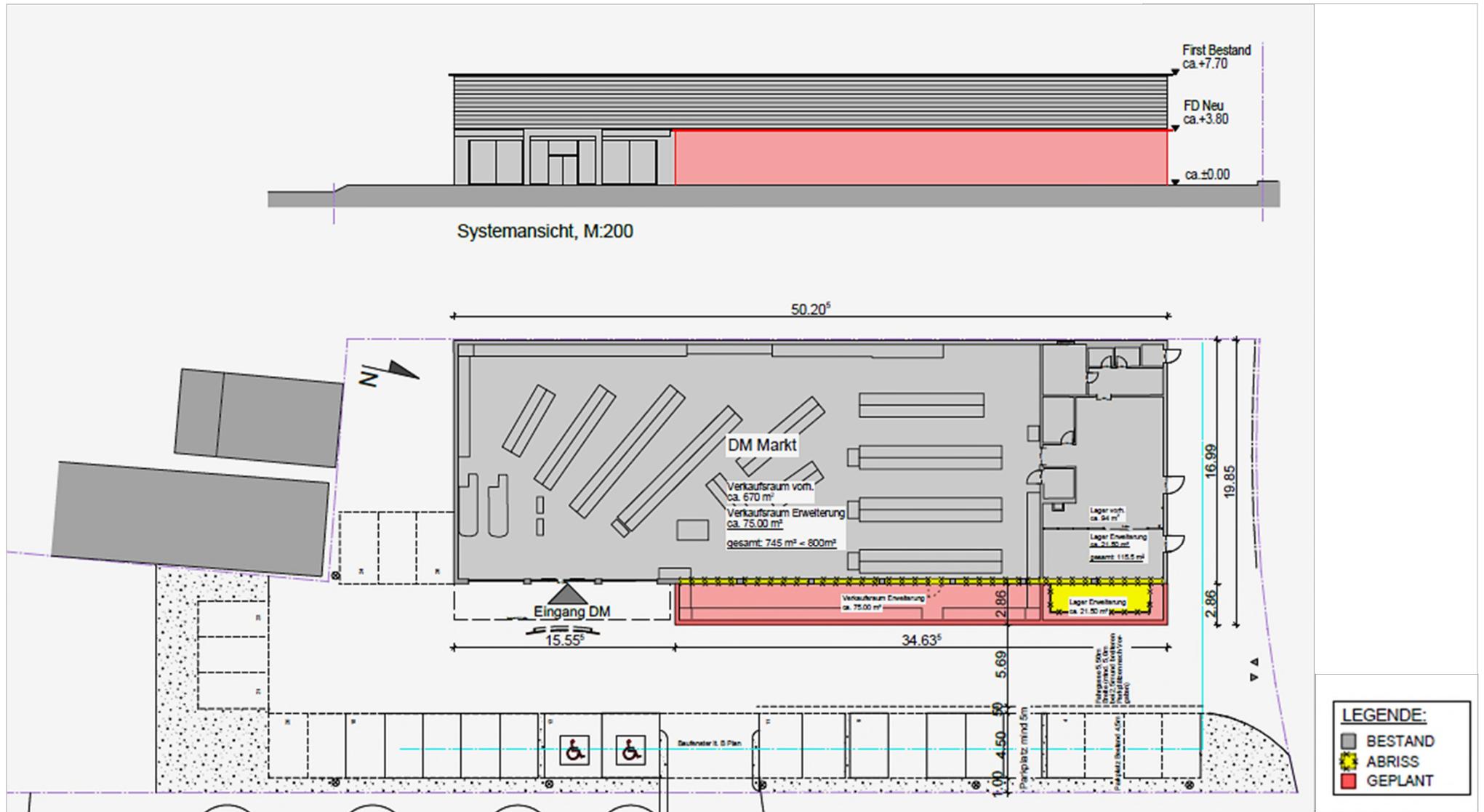
## 5. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben sieht die Modernisierung und Erweiterung der aktuell ca. 670 m<sup>2</sup> VK umfassenden Filiale des Drogeriewarenmarktes dm am Standort Im Reff 1 c in der Ortsgemeinde Maxdorf vor. Durch einen Anbau an das Bestandsgebäude soll die Verkaufsfläche um ca. 75 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 745 m<sup>2</sup> erweitert werden. Außerdem ist die Erweiterung des Lagers um ca. 22 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Damit wird das Marktgebäude künftig ca. 952 m<sup>2</sup> BGF einnehmen. Die Parkierungs- und Zufahrtssituation zum Markt bleiben unverändert.

Zu dem Angebotskonzept des Drogeriemarktes dm sind folgende Punkte wesentlich:

- Zum Drogeriewaren-Kernsortiment gehören bei dm Artikel der Körperpflege, Parfümeriewaren, Reinigungsmittel, Hygienepapiere und Gesundheitsartikel (z. B. rezeptfreie Arzneimittel, Pflaster, FFP2-Masken usw.). Als Randsortimente bietet dm Lebensmittel (v. a. Babykost, Reformwaren, Nahrungsergänzungsmittel, Getränke), Fotowaren, Babybekleidung, Haushaltswaren, Dekorationsartikel und Tiernahrung an. Festzuhalten ist somit, dass der geplante Markt v. a. Güter des kurzfristigen Bedarfs anbietet und damit ganz überwiegend der Grundversorgung dient.
- Alle dm-Märkte werden als Filialen betrieben. Kennzeichnend für solche Märkte ist, dass alle Filialen eines Betreibers dasselbe standardisierte Sortimentsspektrum anbieten, d. h. bei der Sortimentszusammensetzung einer einzelnen Filiale wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Die Artikelzahl in dm-Filialen ist unabhängig von der Größe des einzelnen Marktes.
- Wegen der standardisierten, auch im jeweiligen Branchenvergleich weitgehend austauschbaren Sortimente aus wenigen, schnelldrehenden Produkten des Grundbedarfs und des zumeist niedrigen Warenwertes der Produkte (= Preis je Artikel) entwickeln Drogerie- und Lebensmittelmärkte nur kurze räumliche Absatzreichweiten. Ferner ist auch die hohe Dichte an Lebensmittel- und Drogeriemärkten in Deutschland zu berücksichtigen. Die Absatzradien umfassen daher meist nur wenige Kilometer bzw. 5 bis etwa 10 Minuten Pkw-Fahrzeit.

Karte 1: Vorhabenskizze für das Erweiterungsvorhaben am Standort Maxdorf, Im Reff 1 c



Quelle: Architekt Thomas Jarmer / dm-Vermögensverwaltung GmbH, Stand 05.03.2024

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Maxdorf

Die Ortsgemeinde Maxdorf befindet sich am Westrand des Rhein-Neckar-Ballungsraumes in der Vorderpfalz. An Maxdorf grenzen die Ortsgemeinden Fußgönheim, Birkenheide und Lamsheim (alle Rhein-Pfalz-Kreis) an, außerdem die kreisfreien Städte Ludwigshafen (Stadtteile Oggersheim und Ruchheim) und Frankenthal (Stadtteil Eppstein). Die Ortsgemeinden Birkenheide, Fußgönheim und Maxdorf bilden die Verbandsgemeinde (VG) Maxdorf, deren Verwaltungssitz in Maxdorf liegt.

In **raumordnerischer Hinsicht** ist Maxdorf im hier einschlägigen Einheitlichen Regionalplan Region Rhein-Neckar (2014) die Funktion eines Grundzentrums für die VG Maxdorf zugewiesen. Die nächst gelegenen zentralen Orte sind die Grundzentren Lamsheim (ca. 4 km entfernt) und Freinsheim (ca. 8 km). Die Mittelzentren Bad Dürkheim und Frankenthal sowie das Oberzentrum Ludwigshafen sind jeweils ca. 10 – 13 km entfernt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Maxdorf wird hauptsächlich durch die Landesstraßen L 527 (Bad Dürkheim – Birkenheide – Maxdorf – LU-Oggersheim) und L 454 (Laumersheim – Weisenheim am Sand – Maxdorf – Fußgönheim – Schifferstadt) sichergestellt, welche die Gemeinde auch an die das Gemeindegebiet umschließenden Autobahnen A 61 (Koblenz – Alzey – Speyer) und A 650 (Bad Dürkheim – Ludwigshafen) anbinden. Außerdem ist Maxdorf durch die Kreisstraße K 2 mit Lamsheim und der L 522 (Freinsheim – Frankenthal) verbunden. Im ÖPNV ist Maxdorf durch zwei Bahnhaltepunkte an der Rhein-Haardt-Bahn (Mannheim – Ludwigshafen – Bad Dürkheim) sowie Buslinien im Verkehrsverbund Rhein-Neckar aus den umliegenden Kommunen erreichbar.

Der **Wirtschaftsstandort** Maxdorf verzeichnete im Jahr 2023 ca. 1.960 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Bei aktuell ca. 1.650 Berufseinpendlern und ca. 2.480 Auspendlern ergibt sich dennoch ein negativer Pendlersaldo.<sup>10</sup> Für eine Kommune dieser Größenordnung und Lage ist der deutliche Auspendlerüberhang allerdings typisch.

Das **Bevölkerungsaufkommen** der Ortsgemeinde Maxdorf umfasst aktuell rund 7.200 Einwohner. Damit ist sie die größte Gemeinde in der VG Maxdorf (insgesamt rund 12.900 Einwohner.<sup>11</sup> Im 10-Jahres-Vergleich zwischen 2013 und 2023 ergab sich für die OG Maxdorf ein Wachstum um knapp 270 Einwohner bzw. 3,8 %<sup>12</sup>, womit sie in der VG Maxdorf führend ist. Die VG Maxdorf verzeichnete in diesem Zeitraum ein Bevölkerungswachstum um 2,6 % (vgl. Tabelle 1).

Für die nächsten Jahre ist für die VG Maxdorf jedoch nicht mehr von einem Bevölkerungsanstieg auszugehen. Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistisches Landesamtes Rheinland-Pfalz erwartet für die VG Maxdorf eine leichte Abnahme bis zum Jahr 2040 um ca. 1,5 %.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand jeweils 30.06. des Jahres.

<sup>11</sup> Quelle Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2023.

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2023.

<sup>13</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) – Ergebnisse für den Rhein-Pfalz-Kreis.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Maxdorf im regionalen Vergleich**

Kommune / Landkreis	Einwohner zum Jahresende		Entwicklung 2013 – 2023	
	2023	2013	absolut	relativ in %
<b>OG Maxdorf</b>	<b>7.224</b>	<b>6.958</b>	<b>+266</b>	<b>+3,8</b>
OG Fußgönheim	2.560	2.536	+24	+0,9
OG Birkenheide	3.115	3.084	+31	+1,0
<b>VG Maxdorf</b>	<b>12.899</b>	<b>12.578</b>	<b>+321</b>	<b>+2,6</b>
OG Lamsheim	7.063	6.687	+376	+5,6
<b>Rhein-Pfalz-Kreis</b>	<b>156.346</b>	<b>149.068</b>	<b>+7.278</b>	<b>+4,9</b>
Stadt Frankenthal (Pfalz)	49.122	47.332	+1.790	+3,8
Stadt Ludwigshafen am Rhein	176.110	161.518	+14.592	+9,0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: jeweils 31.12., Hauptwohnsitze; GMA-Berechnung 2025

Das **Gemeindegebiet** von Maxdorf umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,4 km<sup>2</sup> und ist nicht weiter in Ortsteile untergliedert. Das in den 1930er Jahren entstandene Wohngebiet BASF-Siedlung im Süden und der Siedlungsteil Im Reff im Osten sind mit dem Kernort zusammengewachsen. Im Westen, jenseits der Weisenheimer Straße (L 454), schließt Birkenheide direkt an. Jenseits der Autobahn A 650, beginnt nur ca. 100 m südlich der Maxdorfer BASF-Siedlung das Gewerbe- und Industriegebiet von Fußgönheim.

Das kompakte **Siedlungsgebiet** von Maxdorf spannt sich beiderseits der zentralen Achse der Hauptstraße (L 527) auf. Die Siedlungsstruktur besteht überwiegend aus Wohngebieten. Östlich schließen die Gewerbegebiete „Kurze Maräcker“ und „Im Reff“ an. Infrastruktureinrichtungen mit überörtlicher Ausstrahlung sind nicht vorhanden.

Als Wohnstandort profitiert Maxdorf v. a. von seiner guten Erreichbarkeit der umliegenden Arbeitsschwerpunkte Ludwigshafen, Mannheim, Speyer und Frankenthal. Hierauf weist auch das **Kaufkraftniveau** hin, das in Maxdorf 7,0 % höher als im Bundesdurchschnitt liegt<sup>14</sup>.

Als **wichtigste Einkaufsstandorte** in der Ortsgemeinde Maxdorf sind die Hauptstraße in der Ortsmitte, entlang der sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und weitere Versorgungseinrichtungen aufreihen, sowie das Gewerbegebiet „Im Reff“ am östlichen Rand des Kernortes (mit einem REWE-Supermarkt und dem dm-Drogeriemarkt) hervorzuheben. In Streulagen befinden sich vereinzelt weitere Einzelhandelsbetriebe, darunter ein Netto-Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Nordost und ein Penny-Lebensmitteldiscounter im nördlichen Wohngebiet (vgl. Karte 2). Sortiments- und zielgruppenbezogen sind die Maxdorfer Angebote vorwiegend auf die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sowie der westlich anschließenden OG Birkenheide ausgerichtet.

<sup>14</sup> Die Kaufkraftkoeffizienten sind auf den Bundesdurchschnitt (100,0) normiert. Für Maxdorf wird aktuell ein Koeffizient von 105,2 angegeben. Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, 2024.

Karte 2: Versorgungs- und Siedlungsstruktur in der Ortsgemeinde Maxdorf



**Legende**

-  Gemeindegrenze Maxdorf
-  Ortsmitte
-  Vorhabenstandort dm, Im Reff 1 c

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

## 2. Mikrostandort Im Reff

Der zur Erweiterung vorgesehene dm-Markt befindet sich im Osten des Maxdorfer Siedlungsgebietes im Gewerbegebiet „Im Reff“ an der Straße Im Reff, unweit der Landesstraße L 527. Einsehbarkeit von der Landesstraße ist prinzipiell gegeben, aber durch Bäume behindert.

Auf dem östlich an das dm-Areal anschließenden Grundstück besteht ein großflächiger REWE-Supermarkt mit integriertem Backshop. Beide Märkte haben eigene Zufahrten von der Straße Im Reff und eigene Stellplatzanlagen, jedoch sind die Parkplätze auch miteinander verbunden.

Außerdem sind im Gewerbegebiet Im Reff Betriebe des Kfz-Gewerbes, Handwerks und Transportwesens sowie Anbieter für Bauelemente, ein Tanzstudio und der kommunale Bauhof ansässig. Im westlichen Anschluss an das Gebiet, teils auch bereits innerhalb des Gewerbegebietes, befinden sich Wohnhäuser (vgl. Karte 2).



dm-Markt mit Zufahrt zum REWE-Areal



REWE-Supermarkt auf dem Nachbarareal von dm



Blick vom Kreisverkehr zum dm- und REWE-Markt



Gewerbegebiet Im Reff

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandortes erfolgt über die Straße Im Reff, die ca. 150 m entfernt vom dm-Markt in einen Kreisverkehr einmündet, von dem aus die Landesstraße L 527 und die Kreisstraße K 2 abzweigen. Die zuführenden Straßen sind als leistungsfähige Verkehrswege einzustufen, die eine unproblematische Abwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs erlauben. Über diese ist der Vorhabenstandort aus dem ganzen Gemeindegebiet und auch aus Birkenheide, Lamsheim und Ruchheim nach kurzer Fahrt erreichbar. Entlang der Hauptstraße sind Fuß- und Radwege eingerichtet, sodass der Standort fußläufig aus dem Ortsgebiet von Maxdorf gut erreichbar ist. Im ÖPNV ist der Vorhabenstandort über die ca. 500 m entfernte Bushaltestelle „Maxdorf Eppsteiner Weg“ an der Hauptstraße erreichbar. Der Bahnhof Maxdorf ist etwa 1 km entfernt.

Karte 3: Planstandort Im Reff und Umfeld des Vorhabens in der Ortsgemeinde Maxdorf



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes gehört der Vorhabenstandort zu einem Siedlungsbereich Gewerbe. Das Wohngebiet Im Reff liegt in rund 200 m, die Wohngebiete des Kernortes beginnen in rund 500 m Entfernung.

**Versorgungsstrukturell** handelt es sich bei dem dm-Markt im Gewerbegebiet Im Reff um einen langjährig etablierten Versorgungsstandort im örtlichen Angebotsgefüge. Der benachbarte REWE-Markt ist der einzige Lebensmittelvollsortimenter in der Verbandsgemeinde Maxdorf. Gemeinsam mit dem Drogeriemarkt stellt er einen wichtigen Standort zur Grundversorgung der VG Maxdorf dar (insbesondere Maxdorf und Birkenheide).

### 3. Zusammenfassende Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes Im Reff 1 c können in positive und negative Faktoren gegliedert werden. Diese haben entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung des Vorhabens.

Als wesentliche Standortfaktoren für den geplanten Drogeriemarkt sind hervorzuheben:

- /// Ortsgemeinde Maxdorf ist Grundzentrum mit Versorgungsfunktionen für die Ortsgemeinden Maxdorf, Birkenheide und Fußgönheim
- /// beträchtliche Einwohnerzahl und Kaufkraft in der Standortkommune
- /// gute Pkw-Erreichbarkeit des Standorts aus der Gemeinde und aus Nachbarkommunen
- /// Bushaltestelle in fußläufig erreichbarer Entfernung
- /// gute Einsehbarkeit von Hauptverkehrsstraßen
- /// Lage am Ortsrand, jedoch in fußläufiger Distanz zu Wohnquartieren
- /// langjährig etablierter Standort eines leistungsstarken Drogeriemarktes in Standortgemeinschaft mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter
- /// Zuführungseffekte durch benachbarten Supermarkt und Nähe zur Landesstraße zu erwarten
- /// günstige Wettbewerbssituation in der Standortkommune selbst, jedoch leistungsstarke Wettbewerber in umliegenden Kommunen ( vgl. hierzu Kapitel III.).

### III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Maxdorf und umliegenden Kommunen, die im Februar 2025 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit dem vorliegenden dm-Drogeriemarkt aufweisen. Hierzu zählen neben Fachanbietern für Drogerie- und Parfümeriewaren auch Lebensmittelmärkte und Mehrbranchenanbieter (z. B. Warenhäuser, Sonderpostenmärkte). Als Hauptwettbewerber sind v. a. nahe gelegene Drogerie- und Lebensmittelmärkte zu beachten. Eine Übersicht über die Wettbewerbssituation ist der Tabelle 2 und der Karte 4 zu entnehmen.

#### 1. Wettbewerbssituation für den Drogeriemarkt

In der **Ortsgemeinde Maxdorf** sind außer dem dm-Markt keine spezialisierten Drogeriewarenanbieter vorhanden. Hier bieten lediglich die örtlichen Lebensmittelmärkte REWE, Netto und Penny sowie zwei Apotheken Drogeriewaren als Randsortimente an.

In **Birkenheide** ist weder ein Drogeriefachanbieter noch ein Lebensmittelmarkt vorhanden, sodass die dortige Bevölkerung für ihre Grundversorgung auf entsprechende Anbieter in den Nachbargemeinden Maxdorf (v. a. REWE / dm, Penny) und Fußgönheim (v. a. Aldi / Rossmann) angewiesen ist. Weitere Kaufkraftabflüsse erfolgen nach Bad Dürkheim (v. a. Aldi / dm, HIT, Lidl im Gewerbegebiet Bruchstraße).

In **Fußgönheim** sind am nördlichen Ortsrand, im Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg an der L 454 eine Rossmann-Drogeriefiliale und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter vorhanden. Insbesondere Rossmann ist als einer der Hauptwettbewerber des Vorhabens einzustufen. Teilweise bestehen auch Kaufkraftabflüsse zu den in Dannstadt-Schauernheim ansässigen Lebensmittelmärkten EDEKA, Lidl und Aldi sowie der dortigen dm-Filiale.

**Außerhalb der VG Maxdorf** befinden sich die nächstgelegenen Drogeriefachanbieter im Ludwigshafener Stadtteil **Oggersheim** (Rossmann an der Comeniusstraße und der Schillerstraße). Beide Filialen liegen abseits von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, in enger Zuordnung zu Wohngebieten, sodass sie ganz überwiegend auf die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im bevölkerungsstarken Stadtteil Oggersheim ausgerichtet sind. Außerdem sind im Oggersheimer Gewerbegebiet Oderstraße das SB-Warenhaus Globus mit seinem großen Drogeriewaren-Fachsortiment und ein Lidl-Lebensmitteldiscounter zu beachten. Weitere Lebensmittelmärkte (u. a. Kaufland an der Prälat-Caire-Straße) ergänzen die kleinräumige Nahversorgung im Stadtteil Oggersheim, auch bezüglich Drogeriewaren.

Im Ludwigshafener Stadtteil **Ruchheim** sichert eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto die örtliche Nahversorgung, auch mit Drogeriewaren (Randsortiment). Die dortige Bevölkerung ist für den Kauf von Drogeriewaren teils auf Oggersheim (v. a. Oderstraße), teils auch auf Maxdorf und Fußgönheim ausgerichtet.

Weiter entfernt (meist mehr als 10 km vom Vorhabenstandort) ist auf Rossmann-Filialen in Dannstadt-Schauernheim (Gewerbegebiet Riedstraße), Limburgerhof (Nahversorgungsstand-

ort Landauer Straße) und im Ludwigshafener Stadtzentrum hinzuweisen. Die nächsten dm-Filialen liegen in Bad Dürkheim (Gewerbegebiet Bruchstraße), Frankenthal (Stadtmitte und Wormser Straße) sowie in LU-Friesenheim (Gewerbegebiet Industriestraße), -Mitte, -Süd und -Rheingönheim. Müller-Märkte sind in den Stadtzentren von Bad Dürkheim, Ludwigshafen und Frankenthal vorhanden, allerdings weiter als 10 km entfernt. **Wegen des insgesamt starken Besatzes mit leistungsstarken Drogeriemarkt-Filialisten und großen Lebensmittelmärkten im Umland sind keine wesentliche Umsatzzuflüsse aus Kommunen von außerhalb der VG Maxdorf zum dm-Vorhabenstandort in Maxdorf zu erwarten.**

**Tabelle 2: Strukturprägende Drogeriemärkte in Maxdorf und umliegenden Kommunen (bis ca. 10 km Entfernung)**

Anbieter	Straße	VK in m <sup>2</sup> (Größenklasse)	Lage	Weitere Anbieter am Standort	Distanz zum Plan- standort
<b>Maxdorf</b>					
dm	Im Neff	400 – 799	Dezentrale Lage	REWE	--
<b>Fußgönheim</b>					
Rossmann	Am Weisenheimer Weg	400 – 799	Dezentrale Lage	Aldi	4 km
<b>LU-Oggersheim</b>					
Rossmann	Comeniusstraße	400 – 799	Bestandsstandort Nahversorgung*	Norma	5 km
Rossmann	Schillerstraße	400 – 799	Stadtteilzentrum*	Kleinbetriebe	6 km
<b>Dannstadt-Schauernheim</b>					
Rossmann	Riedstraße	400 – 799	Dezentrale Lage	Aldi, Lidl, KiK	9–10 km
<b>Bad Dürkheim</b>					
dm	Triftstraße	400 – 799	Dezentrale Lage	Aldi, Friso, Takko, Deichmann	9 km
Müller	Weinstraße Süd	800 – 1.199	Innenstadt	Kleinbetriebe	10-11 km

\* Zuordnung gemäß Einzelhandelskonzept Ludwigshafen 2024

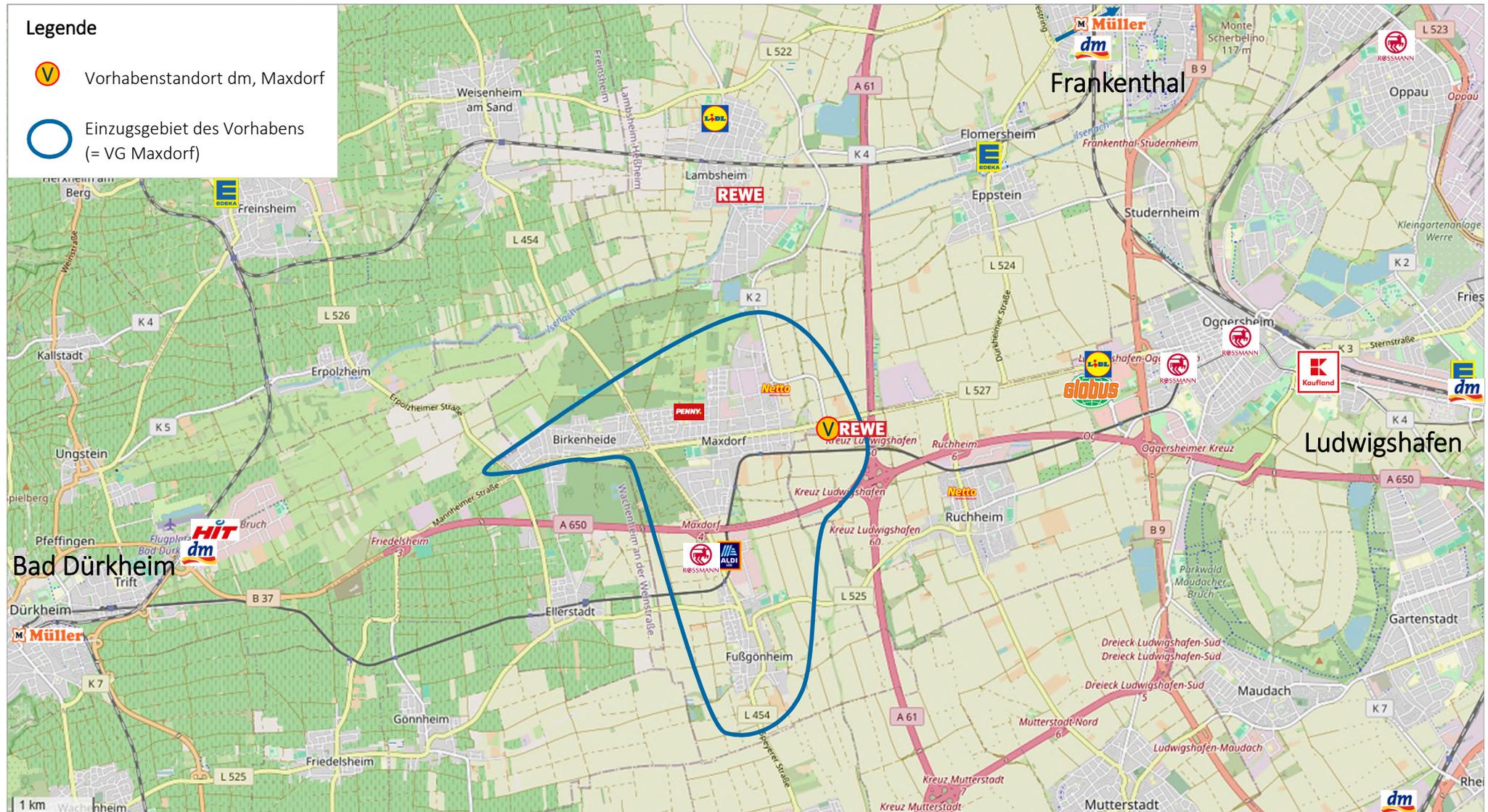
GMA-Erhebung 2025 (Distanzen ermittelt mit googlemaps.de; ca.-Werte gerundet)

## 2. Fazit der Wettbewerbsanalyse

In der Ortsgemeinde Maxdorf ist derzeit nur ein begrenztes Spektrum an Nahversorgungsanbietern vorhanden; darunter als größte Anbieter der dm-Drogeriemarkt und der REWE-Supermarkt im Gewerbegebiet „Im Reff“ sowie ein Netto- und ein Penny-Discounter in Streulagen. Der Standort Im Reff übernimmt mit dem einzigen Supermarkt und dem leistungsstarken Drogeriemarkt eine prägende Rolle für die Grundversorgung der Ortsgemeinden Maxdorf und Birkenheide. Außerdem ist in der VG ein Kombistandort von Rossmann und Aldi im Gewerbegebiet Fußgönheim hervorzuheben.

Weitere Hauptwettbewerber für das Vorhaben liegen in Oggersheim (zwei Rossmann-Drogeriemärkte, Randsortiment bei Globus). Außerdem wirken weitere dm- und Rossmann in Ludwigshafen, Bad Dürkheim und Frankenthal begrenzend auf die mögliche Ausdehnung des Marktgebietes des Vorhabens. Die in diesen Städten etablierten leistungsfähigen Versorgungsstrukturen und auch die teils erheblichen Fahrzeiten nach Maxdorf sprechen dagegen, dass es zu spürbaren Auswirkungen des Vorhabens in den dortigen zentralen Versorgungsbereichen kommt.

Karte 4: Wesentliche Wettbewerber und Einzugsgebiet für das Vorhaben



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

## IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den geplanten Lebensmittel- und Drogeriemarkt. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Vorhabenstandort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebietes des erweiterten Drogeriemarktes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Drogeriemärkte oder Lebensmittelmärkte mit großer Drogerieabteilung)
- /// Attraktivität des Makrostandorts Maxdorf und des Mikrostandorts Im Reff
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der dortigen Verbraucher (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen)
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte aus anderen Auswirkungs- und Strukturanalysen im Untersuchungsraum).

Zu berücksichtigen ist, dass sich das Sortimentskonzept des Marktes mit dem Erweiterungsvorhaben nicht verändert wird. Generell entwickeln Drogeriemärkte nur kurze räumliche Absatzreichweiten, da sie standardisierte, auch im Vergleich mit anderen Drogeriemärkten und größeren Lebensmittelmärkten sehr ähnliche Produkte anbieten und die Produkte generell einen niedrigen Warenwert (= Preis je Artikel) aufweisen. Die Absatzradien bewegen sich deshalb zumeist nur im Bereich geringer Distanzen bzw. Wegezeiten.

**Der Standort wird mit seiner verkehrsgünstigen Lage und seiner Nachbarschaft mit dem REWE-Supermarkt nicht nur Kunden aus der Standortgemeinde Maxdorf ansprechen, sondern absehbar auch aus Birkenheide und aus Fußgönheim, wo es keinen Supermarkt gibt. Das Einzugsgebiet entspricht damit dem Gebiet der VG Maxdorf (vgl. Karte 4).**

Allerdings ist in der Ortsgemeinde Fußgönheim, die selbst über einen Kombi-Standort aus Lebensmittel- und Drogeriemarkt verfügt, mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung zu rechnen als in Maxdorf oder in Birkenheide, wo es keine anderen Drogeriefachanbieter gibt. Insgesamt summiert sich das **Bevölkerungspotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet auf ca. 13.000 Personen** (vgl. Tabelle 3). Davon entfallen ca. 56 % auf Maxdorf, ca. 24 % auf Birkenheide und ca. 20 % auf Fußgönheim.

Wegen der gegebenen Wettbewerbs- und Standortgegebenheiten (vgl. hierzu Kapitel III.3.) ist nicht zu erwarten, dass der Vorhabenstandort ein regelmäßiges Einzugsgebiet erschließen kann, welches wesentlich über die VG Maxdorf hinausragt. Auch Konkurrenten in den umliegenden Städten (v. a. Drogerie- und Lebensmittelmärkte in Ludwigshafen, Frankenthal und Bad Dürkheim) beschränken die mögliche Marktreichweite des Vorhabens; diese Städte entwickeln auch als Arbeitsschwerpunkte große Anziehungskräfte auf die Bevölkerung im Untersuchungsraum. Gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus anderen Umlandkommunen zum Vorhabenstandort sind zwar nicht vollständig auszuschließen (z. B. aufgrund von Pendlerströmen oder Zufallskunden), jedoch ist nicht mehr von eindeutigen Bindungen zum Vorhabenstandort auszugehen, da andere Lebensmittel- und Drogeriemärkte näher liegen und die Distanzen zunehmen. Dennoch auftretende Kundenzuflüsse werden in der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt.

## 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. 6.864 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Für den Drogeriemarkt sind Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 450 € zu veranschlagen<sup>15</sup>.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in Maxdorf liegt mit einem Wert von 107,0 um etwa 7,0 % über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Für Birkenheide ist ein Kaufkraftkoeffizient von 109,3 ausgewiesen, für Fußgönheim 108,2.<sup>16</sup>

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren liegen derzeit im gesamten Einzugsgebiet für die geplanten Nutzungen **Kaufkraftpotenziale von ca. 6,3 Mio. € für Drogeriewaren** vor. Für die Standortkommune Maxdorf ermittelt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von ca. 3,5 Mio. € für Drogeriewaren (vgl. Tabelle 3).

**Tabelle 3: Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens in Maxdorf, Im Ref 1 c**

Zone	Ortsgemeinden	Einwohnerpotenzial*	Kaufkraftpotenzial Drogeriewaren in Mio. €
I	Maxdorf	7.224	3,5
II	Birkenheide	3.115	1,3
III	Fußgönheim	2.560	1,5
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>12.899</b>	<b>6,3</b>

\* Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023, Hauptwohnsitze; ca.-Werte gerundet  
 GMA-Berechnung 2025 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

<sup>15</sup> Drogeriewaren einschließlich Drogeriemarkt-übliche Randsortimente (= Drogeriewaren i. w. S.).

<sup>16</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024.

## V. Auswirkungsanalyse

Die Umsatzerwartung des erweiterten Marktes am Vorhabenstandort in Maxdorf werden anhand des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) gegenüber. Dabei wurden insbesondere die konkreten Angebotskonzepte, gegebenen Standortbedingungen, jeweilige Wettbewerbssituation (vgl. Kapitel I. – III.) und Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV.) berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind zudem Agglomerationsvorteile durch die Kombination der Anbieter zu beachten, aber auch Kannibalisierungseffekte, da der Drogeriemarkt und der Supermarkt beide Drogeriewaren anbieten (wenn auch mit verschiedenen Sortimentstiefen). Mit dem Marktanteilkonzept werden die höchstrichterlichen Anforderungen an eine Worst-Case-Analyse erfüllt<sup>17</sup>.

Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen 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 Umsatzumverteilungen auseinander. Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen des projektierten Drogeriemarktes bestimmt. Im Anschluss daran werden mögliche Auswirkungen des Vorhabens für den Wettbewerb sowie für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen ermittelt und daraus eine Bewertung abgeleitet. Schwerpunktmäßig ist der Drogeriewarenbereich zu analysieren.

### 1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Für den Drogeriemarkt können aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation – im Einzugsgebiet gibt es nur in Fußgönheim einen konkurrierenden Drogeriemarkt, jedoch keiner in Maxdorf oder Birkenheide – in Maxdorf und Birkenheide höhere Marktanteile angesetzt werden als in Fußgönheim (max. 45 % in Maxdorf und Birkenheide, max. 25 % in Fußgönheim). Einschließlich der Randsortimente ergibt sich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 3,3 Mio. €. Einschließlich Streuumsätzen aus umliegenden Kommunen (z. B. gelegentliche Umsatzzuflüsse aus Lamsheim oder LU-Ruchheim und der Agglomerationseffekte mit dem benachbarten REWE-Markt) ergibt sich für den erweiterten Drogeriemarkt insgesamt eine **Umsatzerwartung von max. 4,3 Mio. €** (vgl. Tabelle 4). Hiervon entfallen ca. 3,4 – 3,5 Mio. € auf das Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf Randsortimente.

Ca. 46 % der Umsatzerwartung (ca. 2,0 Mio. €) wird mit Kunden aus der Ortsgemeinde Maxdorf selbst erzielt. Etwa 20 % entfallen auf Birkenheide, ca. 9 % auf Fußgönheim. Insgesamt summieren sich die Umsatzanteile aus den Ortsgemeinden im zugeordneten Nahversorgungsbereich Maxdorf (= VG Maxdorf) auf ca. 75 %. Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens.

<sup>17</sup> „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.

**Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriefachmarktes am Standort Maxdorf, Im Reff 1 c (Worst-Case-Berechnung)**

Kundenherkunft \ Sortiment	Kernsortiment Drogeriewaren			Randsortimente*	insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Maxdorf	3,5	45	1,6	0,4	2,0
Birkenheide	1,3	45	0,7	0,1 – 0,2	0,8 – 0,9
Fußgönheim	1,5	25	0,3	0,1	0,4
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>6,3</b>	<b>41</b>	<b>2,6</b>	<b>0,6 – 0,7</b>	<b>3,2 – 3,3</b>
Streukunden**			0,8 – 0,9	0,2	1,0 – 1,1
<b>Summe</b>			<b>3,4 – 3,5</b>	<b>0,8 – 0,9</b>	<b>4,3</b>

\* Der Umsatzanteil an Randsortimenten ist bei diesem Anbieterotyp auf ca. 20 % zu veranschlagen.

\*\* Umsatzanteil im Worst Case max. 25 % unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte mit dem benachbarten REWE-Markt.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Bei einer Verkaufsfläche von künftig 745 m<sup>2</sup> errechnet sich für den Drogeriemarkt nach Erweiterung eine Flächenproduktivität von ca. 5.770 € je m<sup>2</sup> VK. Eine noch höhere Flächenproduktivität ist aber angesichts des von leistungsstarken Wettbewerbsstandorten begrenzten Einzugsgebietes nicht zu erwarten.

Da sich der dm-Markt bereits seit vielen Jahren am Standort befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch eine Verkaufsflächenerweiterung **zusätzlicher Umsatz** am Standort generiert werden kann. Wegen des begrenzten Einzugsgebietes, in dem mit dem Fußgönheimer Rossmann-Markt noch ein zweiter Drogeriemarkt ansässig ist, und der großen Zahl an konkurrierenden Anbietern im Umland erzielt die Maxdorfer dm-Filiale bisher einen Bestandsumsatz von ca. 4,1 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,3 Mio. € auf das Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 0,8 Mio. € auf Randsortimente. Nach Abzug des Bestandsumsatzes ergibt sich für den leicht vergrößerten dm-Markt im Worst Case ein **Mehrumsatz von max. 0,2 Mio. €**. Dieser entfällt maßgeblich auf das Drogeriewaren-Kernsortiment.

In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass Flächenerweiterungen von Einzelhandelsmärkten nicht im selben Maß zu Umsatzzuwächsen führen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um standardisierte Sortimente handelt oder das Warenangebot unverändert ist. Auch im vorliegenden Fall wird die Vergrößerung der Verkaufsflächen der dm-Filiale um nur 75 m<sup>2</sup> (ca. 11 %) nicht zu einer ebenso hohen Umsatzsteigerung führen. Ursachen dafür sind, dass das grundlegende Angebotskonzept des Marktes nicht verändert wird (= keine Änderung des Betriebstyps und Bewerbungskonzepts) und dass das Sortiment nicht erweitert wird (= nach wie vor dasselbe Standardsortiment wie andere dm-Filialen im Untersuchungsraum auch).

Zu berücksichtigen sind insbesondere die im Einzugsgebiet und in den umliegenden Kommunen ansässigen Wettbewerber, die eine Vergrößerung des betrieblichen Einzugsgebiets der Maxdorfer dm-Filiale unwahrscheinlich machen. Deshalb sind als Folge der geplanten Erweiterung allenfalls geringe Umsatzzunahmen zu erwarten.

## 2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen

Bei der Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten oder auch Erweiterungen von bestehenden Betrieben werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt die methodische Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen dar.

Als wichtigste Einflussfaktoren auf die Höhe der Umsatzumverteilungen sind zu nennen:

- / die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird
- / der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten (Angebotsorte von Lebensmittelmärkten und Wohnorten der Verbraucher) und der Erreichbarkeit der Angebotsorte ergibt.

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass Standorte, die die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden Standorte, an denen nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert.

Die aus dem Vorhaben resultierenden **Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Drogeriewaren (insgesamt ca. 0,1 – 0,2 Mio. €)** werden in Tabelle 5 zusammengefasst.

**Tabelle 5: Umsatzumverteilungen als Folge des Vorhabens in Maxdorf, Im Ref 1 c (Kernsortiment Drogeriewaren)**

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Bestandsumsatz anderer Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote in %
<b>Maxdorf</b>	<b>&lt; 0,1</b>	<b>1,4</b>	<b>3 – 4</b>
... davon im zentralen Versorgungsbereich	n. n.	0,2	n. n.
<b>Birkenheide</b>	<b>n. n.</b>	<b>n. n.</b>	<b>n. n.</b>
<b>Fußgönheim</b>	<b>&lt; 0,1</b>	<b>4,1</b>	<b>1 – 2</b>
<b>Ludwigshafen-Oggersheim</b>	<b>&lt; 0,1</b>	<b>15,7</b>	<b>n. n.</b>
... davon im Stadtteilzentrum Oggersheim*	n. n.	3,3	n. n.
<b>Sonstige Standorte / Onlinehandel</b>	<b>n. n.</b>	<b>&gt; 20,0</b>	<b>n. n.</b>
<b>Summe</b>	<b>0,1 – 0,2</b>		

n. n. = nicht mehr nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %

\* gemäß Abgrenzung im Einzelhandelskonzept Ludwigshafen 2024

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Im Einzugsgebiet werden sich Umsatzrückgänge v. a. bei den Maxdorfer Lebensmittelmärkten REWE, Netto und Penny sowie bei dem konkurrierenden Drogeriemarkt Rossmann in Fußgönheim einstellen. Die Auswirkungen in der VG Maxdorf beziehen sich damit ganz überwiegend auf Anbieter außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, da in diesen keine direkten Wettbewerber ansässig sind.

Außerhalb der VG Maxdorf werden sich Umsatzrückgänge (ausgelöst u. a. durch Rückholung von heute aus der VG abfließender Kaufkraft sowie Umsatzzumlenkungen bei Arbeitspendlern) auf eine Vielzahl von Anbieter und Standorten verteilen. Bei einzelnen Anbietern werden nur minimale Umsatzverluste eintreten. Die höchsten Umsatzrückgänge sind bei Lebensmittel- und Drogeriemärkten in LU-Oggersheim absehbar, v. a. bei Globus und Lidl im Gewerbegebiet Oderstraße, welches dem Vorhabenstandort am nächsten liegt.

Bei den **Randsortimenten** verteilen sich die Auswirkungen (insgesamt weniger als 0,1 Mio. € als umverteilungsrelevante Umsatzanteile) auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern, sodass sich hier keine genaue Zurechnung mehr darstellen lässt. Es ist davon auszugehen, dass auch hier ganz überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, also v. a. Drogeriefachmärkte betroffen sein werden. Städtebauliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

### 3. Städtebauliche Beurteilung der Auswirkungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen infolge des Vorhabens sind die Umsatzzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen auslösen wird.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass das Vorhaben von den künftigen Umsätzen den größten Teil bereits heute auf seiner Bestandsfläche erzielt (ca. 4,1 Mio. €, davon ca. 3,3 Mio. € mit Drogeriewaren und ca. 0,8 Mio. € mit sonstigen Randsortimenten). Nach Abzug der bereits heute von dm am Standort erzielten Umsätze verbleibt im Worst Case von der Umsatzerwartung ein Anteil von ca. 0,2 Mio. €, der auf die Erweiterung zurückzuführen ist. Nur dieser Umsatzzuwachs wird umverteilungswirksam gegenüber anderen Anbietern. (davon ca. 0,1 – 0,2 Mio. € mit Drogeriewaren und weniger als 0,1 Mio. € mit sonstigen Artikeln).

In Bezug auf die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche sind folgende Aussagen zu treffen:

- /// In der Ortsgemeinde Maxdorf sind im faktischen zentralen Versorgungsbereich, mit Ausnahme zweier Apotheken, keine Anbieter von Drogeriewaren oder der bei dm angebotenen größeren Randsortimente (Reformwaren, Babykost, Haushaltswaren, Fotoentwicklung) vorhanden.
- /// Angesichts der gegebenen Siedlungsstrukturen und Anbieterverteilung ist weder in Birkenheide noch in Fußgönheim ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorhanden.
- /// In den Kommunen außerhalb der VG Maxdorf werden von dem Vorhaben nur geringe Umverteilungswirkungen ausgelöst. Diese betreffen ganz überwiegend Anbieter außerhalb städtebaulich geschützter Bereiche (v. a. Globus / Lidl im Gewerbegebiet Oderstraße in LU-Oggersheim). In allen umliegenden zentralen Orten belaufen sich die Umverteilungsquoten zu Lasten von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen auf unter 1 %. Dies trifft auch auf das Stadtteilzentrum Oggersheim, das Ludwigshafener Stadtzentrum sowie die Innenstädte von Bad Dürkheim und Frankenthal zu. Ursächlich dafür sind die mit der geringen Erweiterungsfläche bei dem Vorhaben einhergehenden sehr geringen umverteilungswirksamen Umsätze,

- /// Festzuhalten ist somit, dass in Folge der Erweiterung des Maxdorfer Drogeriemarktes dm in keinem zentralen Ort nennenswerte Umsatzumverteilungen in zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden (Umverteilungsquoten unter 1 %). Generell sind in dieser Größenordnung keine Beeinträchtigungen des Anbieterbestands oder der Versorgungsstrukturen zu vermuten.

Zusammenfassend können Betriebsschließungen in zentralen Versorgungsbereichen als Folge des Erweiterungsvorhabens am Standort Im Reff 1 c in Maxdorf ausgeschlossen werden. Die Leitbetriebe der umliegenden Zentren, die Branchenvielfalt, das strukturelle Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Verstärkte Leerstände oder weitere städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen in Folge des Vorhabens sind nicht absehbar.

#### 4. Raumordnerische Prüfung

Die Erweiterung ist in Verbindung mit dem benachbarten REWE-Markt als Agglomeration zu bewerten. Als solche muss sie den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des LEP Rheinland-Pfalz und des Einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar entsprechen.

Bei der vorliegenden Planung sind aus raumordnerischer Sicht folgende Punkte wesentlich:

- /// **Zentralitätsgebot (Z 57 LEP bzw. Z 1.7.2.2 ERP):**

Der Drogeriemarkt führt größtenteils nahversorgungsrelevante Sortimente und bleibt mit seiner angestrebten Dimensionierung von 745 m<sup>2</sup> VK unterhalb der Großflächigkeit, lediglich in Verbindung mit dem REWE-Markt wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten. Allerdings liegt der Standort in einem Grundzentrum. Das Vorhaben ist damit funktionsadäquat und löst keinen Widerspruch zum Zentralitätsgebot aus.

- /// **Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58 LEP bzw. Z 1.7.2.5 ERP):**

Der Drogeriemarkt an sich unterliegt als nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht den Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebotes.

Der Vorhabenstandort befindet sich in Ortsrandlage außerhalb der Ortsmitte von Maxdorf (= faktischer zentraler Versorgungsbereich) in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Standort für Gewerbe vorgesehen ist. Es ist aber zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt, welche keine Schwächungen von integrierten Versorgungslagen oder Nahversorgungsstrukturen auslösen wird. In der kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Maxdorf steht kein geeigneter Alternativstandort für einen Drogeriemarkt zur Verfügung, der die erforderlichen Größe und Flächeneigenschaften aufweist.

- /// **Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Z60 LEP) bzw. Beeinträchtigungsverbot (Z 1.7.2.4 ERP):**

Die Berechnungen zu den wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens haben ergeben, dass weder in der VG Maxdorf noch in Nachbargemeinden eine signifikante Umverteilungsquote erreicht wird. In allen untersuchten Orten werden in zentralen Versorgungsbereichen (darunter der Ortsmitte Maxdorf, den Stadtzentren von Ludwigshafen, Bad Dürkheim und Frankenthal, der Ortsmitte von Lamsheim und dem Stadtteilzentrum Oggersheim) keine Umverteilungsquoten von mehr als 1 % erreicht.

Unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens in zentralen Versorgungslagen, insbesondere Bestandsgefährdungen, sind somit auszuschließen.

Angesichts der ermittelten sehr geringen Umsatzumverteilungsquoten von durchweg unter 1 % in den benachbarten zentralen Orten (Oberzentrum Ludwigshafen, Mittelzentrum Frankenthal, Grundzentrum Lamsheim) lassen sich keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und somit einer Störung der zentralörtlichen Funktionen der zentralen Orte finden. Wesentliche Schwächungen des dortigen Anbieterbestandes und des städtebaulichen Gefüges werden in den Nachbarkommunen nicht eintreten.

Ursächlich dafür ist zum einen der Charakter des dm-Marktes als Grundversorger für die Verbandsgemeinde Maxdorf, zum anderen die leistungsstarken Drogerie- und Lebensmittelmärkte außerhalb der VG. Das Planobjekt ist ein Filialist mit standardisiertem Sortiment, das von dem anderer Drogeriemärkte in der Region nicht wesentlich abweicht. Schließlich handelt es sich im vorliegenden Fall nur um eine sehr geringe Erweiterungsfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> VK.

Alle Zielvorgaben zum Nichtbeeinträchtigungsgebot werden eindeutig eingehalten.

#### **Agglomerationsverbot (Z 61 LEP bzw. Z 1.7.4.1 ERP):**

Am Vorhabenstandort Im Reff befindet sich benachbart ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Zwar verfügen beide Märkte über eigene Zufahrten und Parkierungsbereiche, jedoch besteht auch eine direkte Verbindung zwischen den Parkierungsbereichen, die für Kunden ein „One-Stop-Shopping“ möglich macht. Die Distanz zwischen den Eingängen der beiden Märkte beträgt ca. 50 m Luftlinie. Somit sind die Vorgaben des Agglomerationsverbotes im vorliegenden Fall zu beachten.

#### **Kongruenzgebot (Z 1.7.2.3 ERP):**

Im vorliegenden Fall ist ein Umsatzanteil von 46 % aus der OG Maxdorf bzw. ca. 75 % aus Gemeinden der Verbandsgemeinde Maxdorf zu erwarten. Somit wird der zugeordnete Verflechtungsbereich des Grundzentrums Maxdorf nicht wesentlich überschritten. Der Drogeriemarkt entspricht der Versorgungsaufgabe des Grundzentrums. Das Vorhaben hält die Anforderungen des regionalplanerischen Kongruenzgebotes ein.

#### **Räumliche Zuordnung (Z 1.7.3 ERP):**

Ansiedlungen von großflächigen Vorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind in der Region Rhein-Neckar grundsätzlich nur in einem in der Raumnutzungskarte des ERP festgelegten „zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig. Eine Ausnahme kommt jedoch bei Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevante Sortimente in Betracht, wenn diese ausschließlich der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Wirkungen auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und auf die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne erwarten lassen.

Der Vorhabenstandort liegt in einem Grundzentrum. Für Grundzentren werden im ERP keine „zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausgewiesen.

Unstrittig befindet der Vorhabenstandort im Reff außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der faktische zentrale Versorgungsbereich in der Gemeinde Maxdorf beginnt erst ca. 650 m entfernt vom dm-Markt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Drogeriemarkt mit standardisiertem Angebotskonzept, der rund 90 % seiner Umsatzleistung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten<sup>18</sup> (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Lebensmittel, Getränke) erzielt. Rund 75% der Umsatzerwartung entfällt auf Kunden aus der zugeordneten Verbandsgemeinde Maxdorf. Das Vorhaben dient somit überwiegend der Grundversorgung der VG Maxdorf.

Wie die Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot gezeigt haben, werden von der geringfügigen Erweiterung keine schädlichen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von oder auf die verbrauchernahe Versorgung ausgehen. Vielmehr wird die Modernisierung des langjährig etablierten Drogeriemarktes zu einer langfristigen Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Standortgemeinde beitragen. Wesentliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in anderen Gemeinden und deren Ortskerne wird das Vorhaben nicht nach sich ziehen.

---

<sup>18</sup> Einstufung gemäß ERP Rhein-Neckar.

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Vorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Planstandort: Ortsgemeinde Maxdorf, Im Reff 1 c</li> <li>/// Erweiterung eines bestehenden dm-Drogeriemarktes von derzeit 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 745 m<sup>2</sup> VK</li> <li>/// Der Markt befindet sich in einer Agglomeration mit einem REWE-Lebensmittelmarkt</li> </ul>
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort: Grundzentrum Maxdorf</li> <li>/// Örtliche Versorgungsstruktur: Ortsmitte mit kleinteiligem Fachhandelsbesatz; Lebensmittelvollsortimenter REWE und Drogeriemarkt dm im Gewerbegebiet Im Reff, Lebensmitteldiscounter Netto und Penny an Solitärstandorten</li> <li>/// Mikrostandort: am Ostrand der Gemeinde an der L 527</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Einzugsgebiet: Verbandsgemeinde Maxdorf (Ortsgemeinden Maxdorf, Birkenheide und Fußgönheim mit zusammen ca. 12.900 Einwohner)</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial (Drogeriewaren): ca. 6,3 Mio. €</li> </ul>
Künftige Umsatzerwartung dm-Markt	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Umsatzprognose nach Erweiterung: max. 4,3 Mio. € (Worst Case), davon ca. 3,4 Mio. € mit Drogeriewaren, ca. 0,9 Mio. € mit Randsortimenten</li> <li>/// Umverteilungswirksamer Umsatz (abzüglich Bestandsumsatz): max. 0,2 Mio. €</li> </ul>
Umsatzumverteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Maxdorf: ca. 3 – 4 %</li> <li>/// Fußgönheim: ca. 1 – 2 %</li> <li>/// andere Orte (u. a. Lamsheim, LU-Oggersheim, Frankenthal): &lt; 1 %</li> </ul>
Raumordnerische Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Grundzentrum. Der Drogeriemarkt entspricht mit seinem Kernsortiment der zentralörtlichen Funktionsstufe. <b>Das Zentralitätsgebot wird eingehalten.</b></li> <li>/// Mit seiner Lage außerhalb der Ortsmitte von Maxdorf (= faktischer zentraler Versorgungsbereich) gehört der Vorhabenstandort nicht zu einem städtebaulich integrierten Bereich.</li> <li>/// Die Auswirkungen des Vorhabens beziehen sich v. a. auf Lebensmittelmärkte in Maxdorf, auf den Drogeriemarkt Rossmann in Fußgönheim sowie auf Lebensmittelmärkte im Oggersheimer Gewerbegebiet Oderstraße. Zentrale Versorgungsbereiche – auch die Ortsmitte von Maxdorf – werden dagegen kaum betroffen, da dort zumeist keine direkten Wettbewerber vorhanden sind (Drogeriemärkte erst im ca. 6 km entfernten Stadtteilzentrum Oggersheim sowie in den mehr als 10 km entfernten Stadtzentren von Ludwigshafen, Bad Dürkheim und Frankenthal). Mit Bestandsgefährdungen ist nicht zu rechnen. Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen können überall ausgeschlossen werden. Auch die Nahversorgungsstrukturen in Maxdorf oder anderen Kommunen werden nicht beeinträchtigt. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. <b>Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird eindeutig eingehalten.</b></li> <li>/// Das regelmäßige Einzugsgebiet des Drogeriemarktes beschränkt sich auf die Verbandsgemeinde Maxdorf, d. h. den zugeordneten Verflechtungsbereich des Grundzentrums Maxdorf. Rund 75 % der künftigen Umsätze des Drogeriemarktes stammen aus der VG Maxdorf. Der Drogeriemarkt entspricht der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe dieser Zentralitätsstufe. <b>Das Vorhaben hält die Anforderungen des Kongruenzgebotes ein.</b></li> <li>/// Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem festgelegten „zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“. Jedoch dient es der Grundversorgung und löst keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung aus. <b>Die Voraussetzungen zur Anwendung des Ausnahmefalles gemäß Regionalplan sind erfüllt.</b></li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2025

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Vorhabenskizze für das Erweiterungsvorhaben am Standort Maxdorf, Im Reff 1 c	9
Karte 2:	Versorgungs- und Siedlungsstruktur in der Ortsgemeinde Maxdorf	12
Karte 3:	Planstandort Im Reff und Umfeld des Vorhabens in der Ortsgemeinde Maxdorf	14
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerber und Einzugsgebiet für das Vorhaben	18

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung von Maxdorf im regionalen Vergleich	11
Tabelle 2:	Strukturprägende Drogeriemärkte in Maxdorf und umliegenden Kommunen (bis ca. 10 km Entfernung)	17
Tabelle 3:	Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens in Maxdorf, Im Reff 1 c	20
Tabelle 4:	Umsatzerwartung des geplanten Drogeriefachmarktes am Standort Maxdorf, Im Reff 1 c (Worst-Case-Berechnung)	22
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen als Folge des Vorhabens in Maxdorf, Im Reff 1 c (Kernsortiment Drogeriewaren)	23