

Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Fortschreibung 2024

Auftraggeber:

Stadt Frankenthal (Pfalz)
Stabsstelle Strategie, Stadtentwicklung
und Wirtschaftsförderung



Projektleitung:

Dr. Matthias Kattler

Autor:

Dr. Karsten Schreiber
isoplan-Marktforschung GbR

01.10.2024

:marktforschung

isoplan

:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

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

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	IV
1 Hintergrund, Zielsetzung und Vorgehensweise	1
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Zielsetzung der Fortschreibung von 2024	1
1.3 Methodische Vorgehensweise und Aufbau	3
2 Bestandsanalyse des Einzelhandels.....	5
2.1 Rahmenbedingungen	5
2.1.1 Bevölkerung	6
2.1.2 Wirtschaft	8
2.1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.2 Angebotsseite.....	14
2.2.1 Übergeordnete Trends im Einzelhandel	14
2.2.2 Einzelhandelsangebot in Frankenthal.....	17
2.2.3 Verteilung im Stadtgebiet (Status Quo)	22
2.2.4 Nahversorgungsnetz	24
2.3 Nachfrageseite	26
2.3.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	26
2.3.2 Kaufkraftbindung	27
3 Entwicklungspotenzial	29
3.1 Marktgebiet des Einzelhandels von Frankenthal.....	29
3.2 Nachfragepotenzial im Marktgebiet	32
3.2.1 Bevölkerungsvorausberechnung	32
3.2.2 Künftige Kaufkraftentwicklung	33
3.3 Erweiterungspotenzial	34
3.3.1 Periodischer Bedarf.....	35
3.3.2 Aperiodischer Bedarf.....	36
4 Entwicklungsziele für den Einzelhandel	42
4.1 Entwicklungsszenarien	42
4.1.1 Restriktives Szenario.....	42
4.1.2 Deregulierung	43
4.1.3 Moderater Ausbau.....	44

4.2	Entwicklungsziele für den Einzelhandel	45
4.3	Frankenthaler Sortimentsliste	48
5	Räumliches Einzelhandelskonzept	52
5.1	Standorttypen	52
5.2	Übergeordnete Empfehlungen für die Bauleitplanung	56
5.3	Zentraler Versorgungsbereich	57
5.3.1	Definition und Abgrenzungskriterien	57
5.3.2	Innenstadt (Hauptzentrum)	58
5.4	Ergänzungsstandorte	61
5.4.1	Wormser Straße / Eisenbahnstraße	61
5.5	Sonstige Bestandsstandorte	64
5.5.1	Studernheim	65
5.5.2	Jakobsplatz (Nebenzentrum)	71
5.5.3	Foltzring 33	73
5.5.4	Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße	74
5.5.5	Benderstraße 1-3	77
5.5.6	Wormser Straße	79
5.5.7	Elsa-Brändström-Straße 2	82
5.5.8	Weitere kleinflächige Nahversorgungsstandorte ..	84
5.6	Planstandort	85
5.6.1	„Westlich der Bahn“	85
5.7	Sonstige Standorte	87
5.7.1	Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten	87
5.7.2	Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten	87
5.7.3	Einzelhandelsansiedlungen in den Stadtteilen	87

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Frankenthals in der Metropolregion Rhein-Neckar	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Frankenthal	6
Abbildung 3:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	8
Abbildung 4:	Mittelbereich Frankenthal und Umgebung	9
Abbildung 5:	Raumnutzungskarte des ERRN und Legende (Ausschnitt)	13
Abbildung 6:	Umsatzentwicklung (netto) im deutschen Einzelhandel (Mrd. €).....	17
Abbildung 7:	Nahversorgung in Frankenthal	25
Abbildung 8:	Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Frankenthal (Pfalz).....	31
Abbildung 9:	Räumliche Einzelhandelsstruktur, Status Quo und Planung 2024	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung nach Stadtteilen	7
Tabelle 2:	Verkaufsflächenentwicklung in Frankenthal nach Stadtteilen (m²)	18
Tabelle 3:	Verkaufsflächenausstattung rheinlandpfälzischer Mittelzentren	18
Tabelle 4:	Stadt Frankenthal, Verkaufsflächen in m²	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsumsätze 2023 in Frankenthal nach Stadtteilen (Mio. €) ..	20
Tabelle 6:	Eckdaten des Einzelhandels in Frankenthal, Zeitreihe 1991 - 2023.....	21
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	26
Tabelle 8:	Kaufkraftbindungsquoten in der Stadt Frankenthal nach Warengruppen	27
Tabelle 9:	Kaufkraftbindungsquoten vergleichbarer Städte (in %, gerundet)	28
Tabelle 10:	Bevölkerungsvorausberechnung für den Mittelbereich von Frankenthal	32
Tabelle 11:	Künftige Kaufkraftentwicklung im Mittelbereich von Frankenthal	34
Tabelle 12:	Erweiterungspotenziale für den Einzelhandel in Frankenthal.....	35
Tabelle 13:	Einzelhandelsstandorte in Frankenthal, Status Quo und Planung 2024 ..	54
Tabelle 14:	Genehmigungen und Nutzungen Studernheim-West.....	67
Tabelle 15:	Weitere kleinflächige Lebensmittel- u. Getränkemärkte über 200 m² VKF	84

1 Hintergrund, Zielsetzung und Vorgehensweise

1.1 Hintergrund

Die Stadt Frankenthal besitzt seit 2008 ein Einzelhandelskonzept, das seitdem mehrfach an die sich rasch wandelnde Einzelhandelslandschaft und sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben wurde. Im Januar 2020 wurde die letzte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal vom Stadtrat beschlossen.¹

Die aus den Rahmenbedingungen der letzten vier Jahre (Corona-Krise, Ukraine-Krieg, Krise der Lieferketten, Energiekrise) resultierende Verschärfung des Wettbewerbs hat im stationären Einzelhandel zu vermehrten Insolvenzen und Geschäftsaufgaben geführt. So hat zuletzt die SB-Warenhauskette real einen großen Teil ihrer Filialen schließen müssen, unter anderem auch in Frankenthal-Studernheim. Zwischenzeitlich haben sich für den Einzelhandelsstandort des ehemaligen SB-Warenhauses real in Studernheim neue Perspektiven ergeben. Ein Investor hat konkrete Entwicklungspläne für den Standort vorgelegt.

Die Verkaufsflächen des stationären Einzelhandels sind in der Folge seit 2020 deutlich zurückgegangen. Zugleich werden Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen diskutiert. Diese Entwicklungen haben bereits nach vier Jahren eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal (Pfalz) erforderlich gemacht.

Die Stadt Frankenthal hat isoplan-Marktforschung nach erfolgter Ausschreibung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt.

1.2 Zielsetzung der Fortschreibung von 2024

Nach Ziel 1.7.4.3 des ERRN sollen die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/ interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten.²

¹ isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption 2020, Saarbrücken/Frankenthal, 21.01.2020

² Verband Region Rhein-Neckar 2013, a.a.O., S. 38

Nach Ziel 58 des rheinland-pfälzischen Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) sollen die zentralen Orte ihre zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Liste der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente in Abstimmung mit der Regionalplanung im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts verbindlich festlegen und begründen. Einzelhandelskonzepte sollen auf Stadtebene erstellt werden und die Versorgungssituation in den Stadtteilen darstellen und bewerten.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Frankenthal (Pfalz) ist ein informelles Planungsinstrument. Es dokumentiert in der vorliegenden Fortschreibung von 2024 den aktuellen Planungswillen der Stadt Frankenthal bezüglich der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Dabei wurden alle derzeit bekannten Veränderungs-, Erweiterungs- und/oder Modernisierungsideen und -absichten berücksichtigt, insbesondere bezüglich der Neukonzeption des Standorts des 2021 aufgegebenen SB-Warenhauses real in Studernheim.

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

Hieraus leiten sich folgende Aufgabenstellungen der Fortschreibung von 2024 her:

- Aktualisierung der Bestandsaufnahme:
 - Rahmendaten der Stadt Frankenthal (Pfalz)
 - Einzelhandelsangebot
 - Nachfrage: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung
- Entwicklungspotenziale der Einzelhandels: Aktualisierung der Analyse der absatzwirtschaftlichen und räumlichen Potenziale
- Kommunale Entwicklungsziele für den Einzelhandel:
 - Anpassung der übergeordneten Ziele an die geänderten Rahmenbedingungen
 - Aktualisierung der Sortimentsliste
- Räumliches Entwicklungskonzept:
 - Aktualisierung der Zentrenstruktur
 - Überarbeitung der spezifischen Ziele für die Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet
- Aktualisierung der Empfehlungen für die Bauleitplanung.

1.3 Methodische Vorgehensweise und Aufbau

Aufbau und Methodik wurden an der Fortschreibung von 2020 orientiert. Die Aktualisierung der Bestandsanalyse des Einzelhandels in Frankenthal beleuchtet die relevanten Rahmenbedingungen und aktualisiert die Datengrundlage für die Nachfrage- und Angebotsseite des Einzelhandels in Frankenthal (Kapitel 2). Zu den analysierten Rahmenbedingungen zählen insbesondere die für den Einzelhandel relevanten Aspekte der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und die rechtlichen Rahmenbedingungen des Einzelhandels (Kapitel 2.1).

Empirische Grundlage für die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzepts zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Frankenthal ist die Aktualisierung der Einzelhandelserhebung in Frankenthal mit einer Vollerhebung des Ladeneinzelhandels im Stadtgebiet nach Sortimenten und Verkaufsflächen durch isoplan-Marktforschung im November 2023 (Kapitel 2.2).

Die Analyse der Nachfrageseite wurde in Kapitel 2.3 aktualisiert. Für die Wohnbevölkerung wurden aktuelle Sekundärdaten des statistischen Landesamtes und der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK Nürnberg) zur Kaufkraft nach Warengruppen ausgewertet.

Aufbauend auf den Erhebungsergebnissen und neuen Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten wurden in Kapitel 2.3.2 die Umsatzschätzung des Einzelhandels in Frankenthal aktualisiert und der Kaufkraft der Frankenthaler Bevölkerung gegenübergestellt. Auf dieser Basis wurden warengruppenspezifische Kaufkraftbindungsquoten errechnet.

Zur Aktualisierung der Aussagen zum Entwicklungspotenzial des Einzelhandels in Frankenthal (Kapitel 3) wurde die Abgrenzung des Marktgebietes überprüft und Aussagen zum Nachfragepotenzial im Marktgebiet anhand der jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung und einer Prognose der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aktualisiert. Aufbauend auf den ermittelten Kaufkraftbindungsquoten wurden die gutachterlichen Aussagen zum Erweiterungspotenzial des Einzelhandels in der Stadt aktualisiert (Kapitel 3.3).

Aufbauend auf dem nach wie vor verfolgten Entwicklungsszenario eines moderaten Ausbaus des Einzelhandels wurden die 2020 zuletzt angepassten Ziele der Stadt Frankenthal für die Einzelhandelsentwicklung anhand der geänderten Rahmenbedingungen fortgeschrieben (Kapitel 4.2). Die für Frankenthal spezifische Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente wurde an die geänderte Angebotssituation angepasst (Kapitel 4.3).

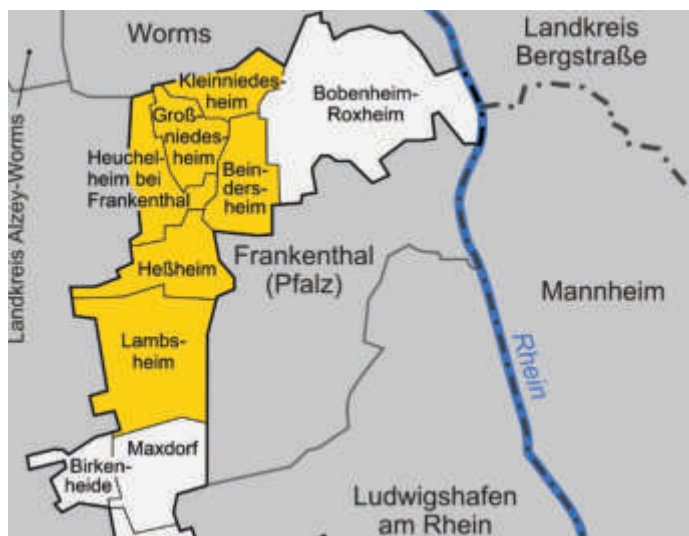
Kern der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist die Verortung der konzeptionellen Aussagen in Kapitel 5. Die spezifischen Ziele und die Zuordnung zu einem der Standorttypen wurden für die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsstandorte überprüft und aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und Potenziale angepasst. Ein Planstandort wurde aufgegeben. Für jeden Standort wurden Empfehlungen für die Bauleitplanung formuliert, mit der die Aussagen des Einzelhandelskonzepts einen rechtsverbindlichen Rahmen erhalten.

2 Bestandsanalyse des Einzelhandels

2.1 Rahmenbedingungen

Die 49.148 Einwohner³ zählende kreisfreie Stadt Frankenthal liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar nördlich des Oberzentrums Ludwigshafen. Rechtsrheinisch grenzt Frankenthal an das Oberzentrum Mannheim, im Westen an die Verbandsgemeinden Lamsheim-Heßheim und Maxdorf und im Norden an die Gemeinde Bobenheim-Roxheim.

Abbildung 1: Lage Frankenthals in der Metropolregion Rhein-Neckar



Quelle: Wikimedia Commons, Autor Lencer

Frankenthal ist sehr gut an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Die Bundesautobahnen A6 (Saarbrücken - Nürnberg) und A61 (Venlo - Hockenheim) sind schnell zu erreichen, ebenso die A650 (Bad Dürkheim - Ludwigshafen) und A65 (Ludwigshafen - Würther Kreuz). Die westlich der Innenstadt verlaufende B9 verbindet Frankenthal im Norden mit Worms und Mainz und im Süden mit Speyer. Zudem bestehen zahlreiche direkte Verbindungen über Landesstraßen zu den Nachbarkommunen.

Die Stadt Frankenthal ist zudem über das Bahn- und Busnetz gut in die Rhein-Neckar-Region eingebunden. So halten zum Beispiel halbstündlich Regionalbahnen der Bahnstrecke Mainz–Ludwigshafen am Hauptbahnhof Frankenthal.

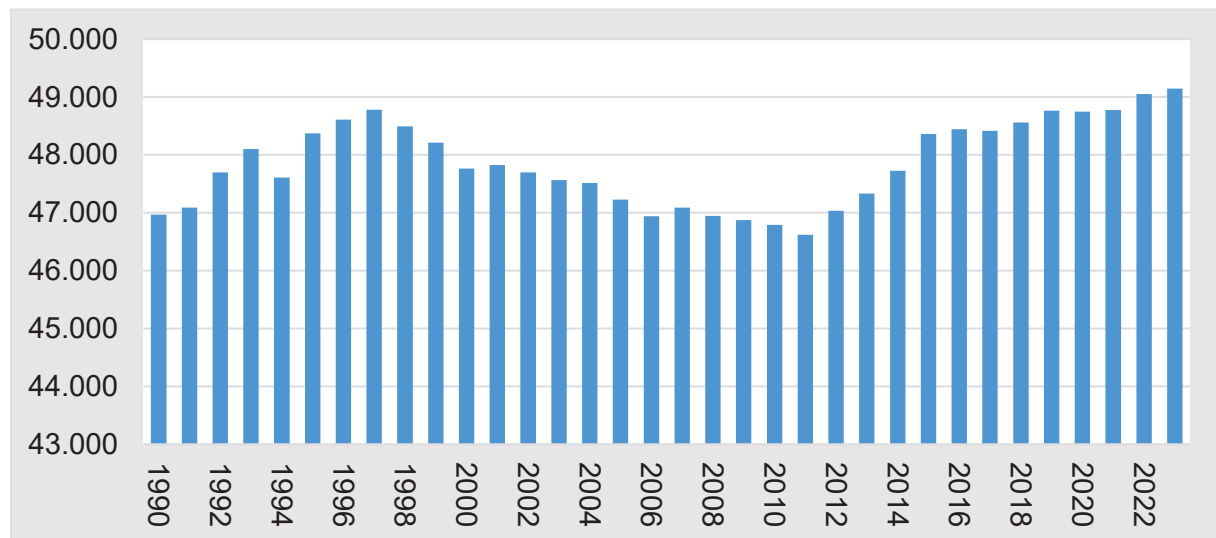
³ Stand: 30.06.2023, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

2.1.1 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der kreisfreien Stadt Frankenthal ist von 1990 bis 1997 um fast 4 % auf ihren letzten Höchstwert von 48.783 Einwohnern gestiegen. In den Folgejahren sank die Zahl der Einwohner bis 2011 um mehr als 2.150 (-4,5 %) auf 46.617. Aufgrund der Ergebnisse des Zensus von 2011 hat das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz die offiziellen Einwohnerzahlen ab 2012 nach oben korrigiert. Seit 2012 steigt die Einwohnerzahl von Frankenthal aufgrund eines positiven Wanderungssaldos und eines unterdurchschnittlichen Geburtendefizits wieder deutlich an und erreichte zuletzt mit 49.148 Einwohnern einen neuen Höchststand (30.06.2023).⁴

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Frankenthal



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: jeweils am 31.12., 2023: 30.06.

Bevölkerungsvorausberechnung

Das statistische Landesamt hat im Juni 2022 eine sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung auf der Basis der Bevölkerungsdaten von 2020 herausgegeben. Die drei Varianten der Vorausberechnung unterscheiden sich durch ihre Annahmen zum Wanderungsgeschehen. In der zugrunde gelegten Projektion auf Kreisebene wird von einer bis 2025 leicht steigenden und ab 2030 wieder leicht sinkenden Zuwanderung ausgegangen. Die Bevölkerungszahl der

⁴ Die Angaben des Statistischen Landesamtes weichen von EWOIS neu aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungsmethoden geringfügig ab.

Stadt Frankenthal wird unter diesen Annahmen von 48.750 im Jahr 2020 bis 2040 um 5,1 % auf 51.235 Einwohner steigen.⁵

Bevölkerungsverteilung im Stadtgebiet

Für die Einwohnerverteilung auf die Stadtteile liegen keine Daten des statistischen Landesamtes vor, hierfür wurden die Daten des Einwohnermeldeamtes herangezogen. Beide Quellen weichen aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden voneinander ab. Für die Berechnungen in den folgenden Kapiteln des Einzelhandelskonzepts wurden die offiziellen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes vom 31.12.2022 verwendet und auf die Stadtteile heruntergebrochen.

Frankenthal gliedert sich in die fünf Stadtteile Kernstadt, Eppstein, Flomersheim, Mörsch und Studernheim. Am 30.06.2023 lebten in der Kernstadt 38.915 oder 78,5 % der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt. Studernheim ist mit 1.874 Einwohnerinnen und Einwohnern der bevölkerungsärmste Stadtteil. Gegenüber 2016 hat die Bevölkerungszahl in der Kernstadt um 671 oder 1,8 % zugenommen. Den stärksten prozentualen Bevölkerungsgewinn hatte Studernheim im gleichen Zeitraum mit +4,1 %. Durch die Planung eines neuen Wohngebiets wird die Bevölkerungszahl von Studernheim in absehbarer Zeit um ca. 400 zunehmen.

Der Ausländeranteil in der Stadt Frankenthal beträgt 19,6 %. Er ist in der Kernstadt und dem Stadtteil Mörsch tendenziell etwas höher als in den anderen drei Stadtteilen.

Tabelle 1: Bevölkerung nach Stadtteilen

Stadtteil	gesamt	davon		Veränderung gegenüber 2016	
		männlich	weiblich	absolut	in %
Frankenthal	38.915	19.325	19.590	671	1,8%
Eppstein	2.662	1.324	1.338	16	0,6%
Flomersheim	2.809	1.342	1.467	37	1,3%
Mörsch	3.300	1.626	1.674	66	2,0%
Studernheim	1.874	956	918	74	4,1%
gesamt	49.560	24.573	24.987	864	1,8%

Quelle: Melderegister der Stadt Frankenthal, Bevölkerung am Hauptwohnsitz
Stand: 30.06.2023

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020). Ergebnisse für die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz). Bad Ems, 2022

2.1.2 Wirtschaft

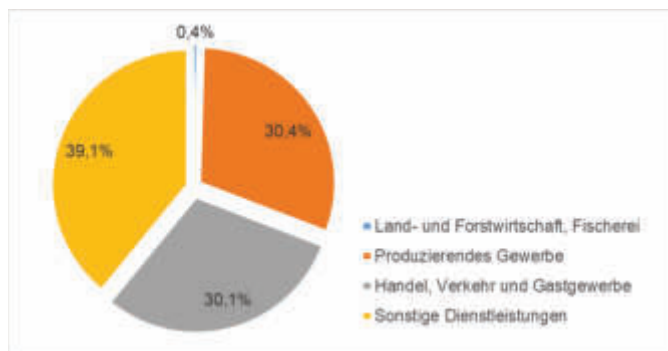
Beschäftigung

Im Jahr 2022 standen in der Stadt Frankenthal (Pfalz) 17.163 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort 19.001 SVB am Arbeitsort gegenüber. Dies bedeutet für die Stadt per Saldo einen Einpendlerüberschuss von 1.821 SVB. 2022 wohnten lediglich 5.245 SVB mit dem Arbeitsort Frankenthal auch dort, dem standen 11.918 Auspendler und 13.739 Einpendler gegenüber.⁶

Mit den Auspendlern fließt auch Einzelhandelskaufkraft aus Frankenthal in die Nachbarstädte und -gemeinden, da Einkäufe oft auf dem Arbeitsweg erledigt werden. Diese Kaufkraftabflüsse können nicht vollständig durch Zuflüsse kompensiert werden, die Einpendler verursachen (siehe Kapitel 2.3.2). Ein Grund hierfür dürfte in dem attraktiven und umfangreichen Angebot in den benachbarten Oberzentren zu suchen sein.

Am 30.06.2022 waren sieben von zehn (69,2 %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Frankenthal im Dienstleistungssektor beschäftigt, davon allein 30,1 % in den Wirtschaftszweigen Handel, Verkehr und Gastgewerbe. 30,4 % arbeiteten im Produzierenden Gewerbe und 0,4 % in der Land- und Forstwirtschaft.

Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 30.06.2022

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Frankenthal lag im Oktober 2023 mit 7,2 % (1.689 Arbeitslose) um 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres. Im Vergleich zum Bund lag sie um 1,5 Prozentpunkte höher.⁷

⁶ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Kommunaldatenprofil Frankenthal (Pfalz), Bad Ems, 22.05.2023, S. 18

⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

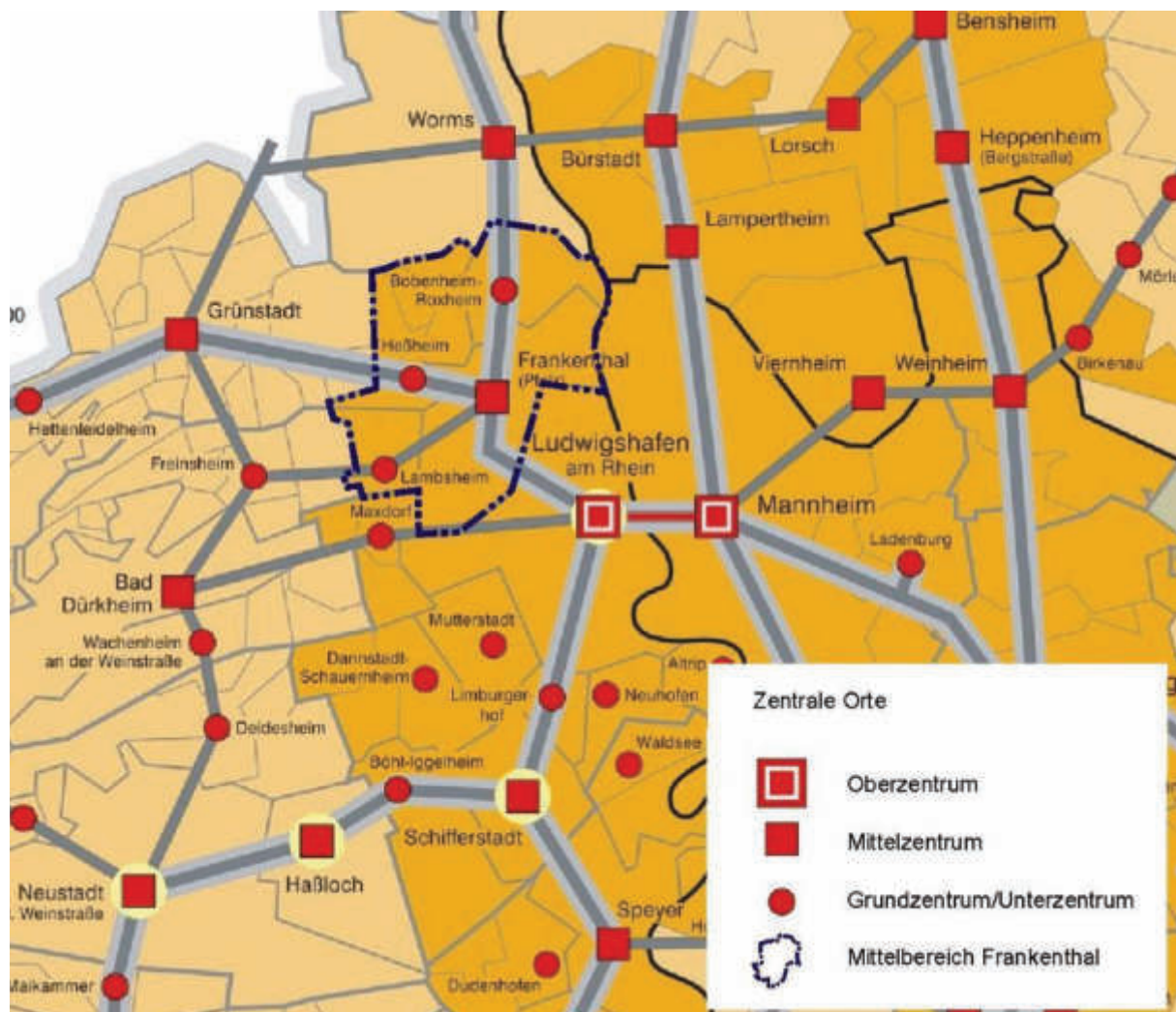
2.1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Zentralörtliche Ordnung

Die kreisfreie Stadt Frankenthal wird in der zentralörtlichen Hierarchie der rheinland-pfälzischen Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Frankenthal soll für seinen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des mittelzentralen Bedarfs leisten. Diese Funktion gilt es zu stärken und zu sichern.⁸

Der Mittelbereich der Stadt Frankenthal umfasst neben der kreisfreien Stadt selbst die Gemeinden der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und die verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim.

Abbildung 4: Mittelbereich Frankenthal und Umgebung



Quelle: eigene Darstellung, Basis: VRN, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumstrukturkarte, 2013

⁸ LEP IV, S. 86, Z39

Ziele des LEP IV für großflächigen Einzelhandel

Der LEP IV dokumentiert in Abschnitt 3.2.3 die folgenden Ziele der Landesplanung für den großflächigen Einzelhandel:

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. (...) (Z 57)

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne 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 58)

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch in Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. (Z 59)

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. (Z 60)

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. (Z 61)⁹

⁹ Quelle: Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz, 2008, S. 96f.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERRN)

Die übergeordneten Regelungen des LEP IV werden durch die Regionalplanung bestärkt und dort, wo die Landesplanung Regelungen offen gelassen hat, detailliert. In Kapitel 1.7 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERRN) von 2013 werden die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte dargelegt und begründet.¹⁰ Für die Aussagen des Einzelhandelskonzepts zu Erweiterungen und Neuansiedelungen von Einzelhandelsgroßprojekten in Frankenthal sind - über die ähnlich lautenden Ziele und Grundsätze des LEP IV hinaus - insbesondere die folgenden Regelungen der Regionalplanung relevant und zu berücksichtigen:

- Das **Beeinträchtungsverbot** ist nicht nur auf die Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte anzuwenden, sondern auch auf die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich. Damit erlangen auch nicht in zentralen Versorgungsbereichen gelegene Nahversorger einen gewissen Schutzstatus (siehe Z 1.7.2.4 des ERRN).

Der ERRN kennt zwei **Standorttypen** für großflächigen Einzelhandel, die in der Raumnutzungskarte des ERRN gebietsscharf festgelegt sind (siehe Abbildung 5, Seite 13):

- „**Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte**“ für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten¹¹ Sortimenten (gemäß Z 1.7.3.1), sowie
- „**Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte**“ mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, siehe Z 1.7.3.2).

Die „Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ entsprechen von der Intention und der Definition den zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 1 (6) 5. BauGB, § 9 (2a) BauGB u.a.

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind gemäß Ziel 59

¹⁰ Der Verband Region Rhein-Neckar hat 2013 den Einheitlichen Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar herausgegeben. Er ist ab dem 15.12.2014 für den rheinlandpfälzischen Teil des Verbandsgebiets verbindlich.

¹¹ Der ERRN verwendet den Begriff „zentrenrelevant“ zur Abgrenzung von Sortimenten, der LEP IV „innenstadtrelevant“. Beide Begriffe sind als Synonyme zu verstehen.

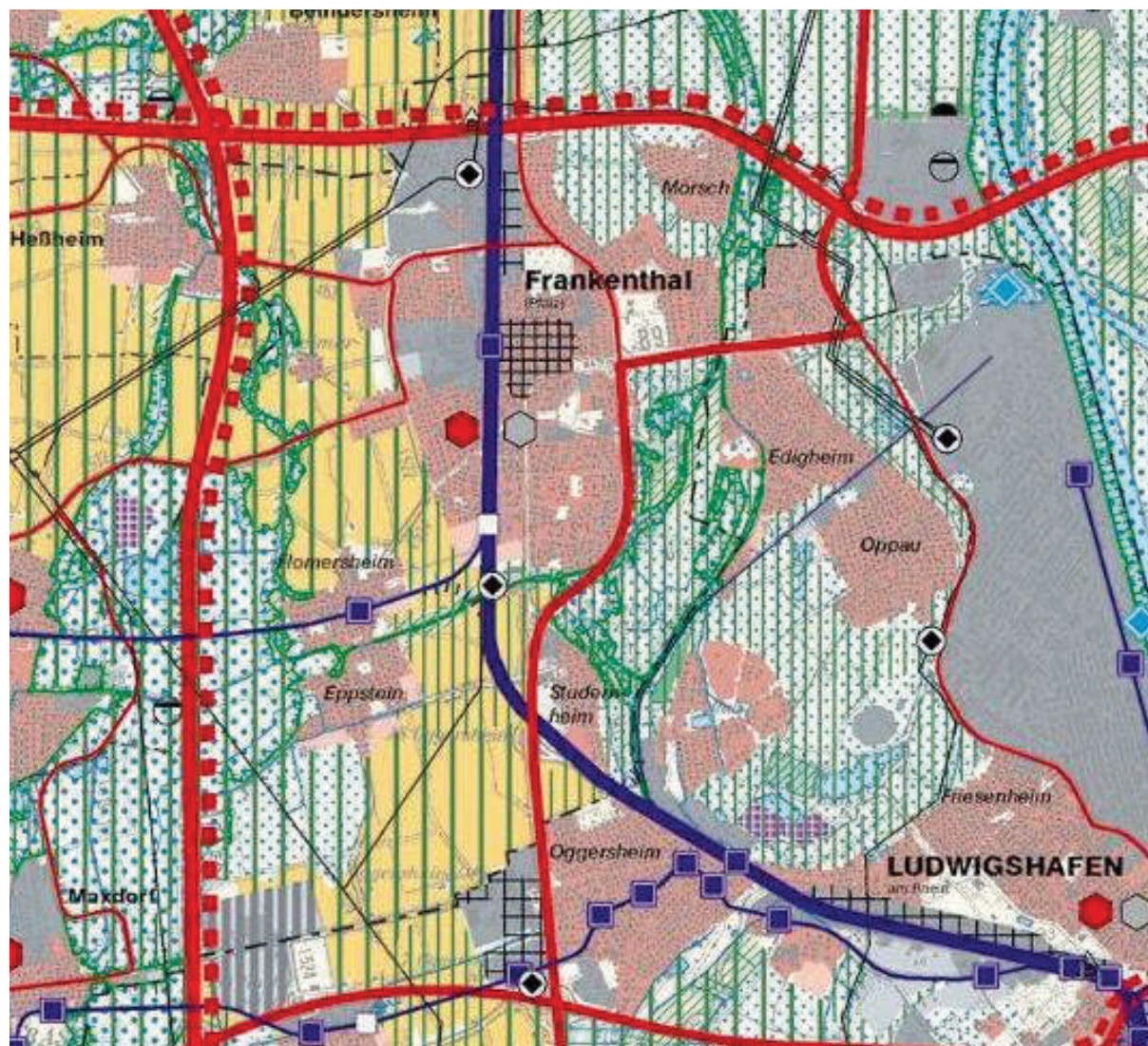
LEP IV ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen (siehe auch Z 1.7.3.2 ERRP). Der ERRN lässt folgende Ausnahmen von diesen beiden Standortkategorien zu:

- **Nahversorgungsstandorte:** Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, 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 derer Ortskerne zu erwarten sind. (Z 1.7.3.1)
- **Bestandsstandorte:** Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ genießen Bestandsschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden. (Z 1.7.4.2)
- **Sonstige Standorte für Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:** Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt. (Z 1.7.3.2)

Die Regionalplanung fordert die Städte und Gemeinden auf, zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten. Auf der Grundlage dieser Einzelhandelskonzepte sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden (1.7.4.3).

Die in Kapitel 5.1 des vorliegenden Einzelhandelskonzepts beschriebene Typisierung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Frankenthal orientiert sich an den in Kapitel 1.7.3 des ERRN verwendeten und oben zitierten Kategorien der räumlichen Zuordnung.

Abbildung 5: Raumnutzungskarte des ERRN und Legende (Ausschnitt)



Regionale Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z)
- Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z)
- ▨ Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Z)
- ▧ Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)
- ▩ Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar, Der Verband: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Satzungsbeschluss vom 27.09.2013, Raumnutzungskarte

Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts fanden weiterhin die einschlägigen Paragraphen des BauGB Berücksichtigung, insbesondere §1 (6) zur Aufstellung der Bauleitpläne, §9 (2a) zum Inhalt des Bebauungsplans und §34 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sind ferner die Regelungen des §11 (3) BauNVO bezüglich der Auswirkungen der Vorhabens zu beachten.

2.2 Angebotsseite

2.2.1 Übergeordnete Trends im Einzelhandel

Die weltweiten Krisen der letzten vier Jahre haben starke Veränderungen für den Einzelhandel zur Folge gehabt. Während einige Branchen vom Corona-Lockdown profitierten (z.B. Lebensmittelhandel, Baumärkte), haben andere Branchen erheblichen Schaden genommen. Die durch den Ukraine-Krieg ausgelöste und durch den Nahostkrieg verschärfte Energiekrise und die aus allen Krisen resultierenden Lieferengpässe sind eine zusätzliche Belastung für den stationären Handel. Der Online-Handel hat während der Corona-Krise 2020 bis 2022 ein starkes Wachstum zu Lasten des stationären Handels erlebt. Zahlreiche stationäre Einzelhandelseinrichtungen mussten für immer schließen.

Nahversorgungsrelevante Trends

Unabhängig von der Verschärfung der weltweiten Rahmenbedingungen waren in der letzten Dekade neue Trends im Lebensmittel-Einzelhandel zu beobachten. Die großen Betreiberketten setzen auf immer größere und komfortablere Märkte mit einer wachsenden Zahl von Artikeln, einer Kombination mit Café-Angeboten und einem modernen Ambiente. Auch die großen Lebensmittel-Discounter-Ketten verzichten nicht mehr auf Ambiente, weiten ihr Sortiment aus und setzen auch auf Markenartikel. Fast alle Lebensmittelmärkte haben inzwischen eigene Back-Shops im Vorkassenbereich oder eine SB-Back-Abteilung im Geschäft integriert. Neue Lebensmittelmärkte werden senioren- und behindertengerecht mit breiteren Gängen und teilweise mit Kunden-WCs ausgebaut. Hierfür werden größere Verkaufsflächen benötigt. Der mit Regalen zur Warenpräsentation bestückte Verkaufsflächenanteil geht entsprechend zurück; er beträgt noch rund 60 %.

Im Lebensmittelhandel wächst derzeit der Umsatz von (meist großflächigen) Discountern und Supermärkten auf Kosten der SB-Warenhäuser auf der „grünen Wiese“. In Frankenthal musste real sein SB-Warenhaus in Studernheim 2021 schließen. Nach einer Phase der Konzentration von Lebensmittelstandorten kann zwischenzeitlich ein Trend zum Auffüllen räumlicher Versorgungslücken festgestellt werden. Die Betreiber setzen dabei jedoch nicht mehr - wie in früheren Dekaden - auf kleinflächige Nahversorger, sondern realisieren auch in kleineren Grundzentren und sogar in Orten ohne zentralörtliche Funktion zeitgemäße großflächige Lebensmittelmärkte wie oben beschrieben. Dies führt zu großflächigen Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen im Bestand.

Für moderne Geschäftsformen von Nahversorgern und Fachmärkten mit Verkaufsflächen von über 800 m² finden sich immer seltener geeignete oder wirtschaftlich rentable Standorte in den Ortszentren. Gesetzliche Regelungen des Immissionsschutzes einerseits und der Wunsch nach möglichst wohnungsnahen Standorten andererseits stehen im Widerspruch zueinander. Nicht zuletzt auch aufgrund der Kundenwünsche nach preiswertem und breitem Angebot sowie ausreichend Parkplätzen in Geschäftsnähe siedeln sich Lebensmittelmärkte und Fachmärkte deshalb zunehmend in verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsrandlagen an. Diese Standorte bieten den Vorteil, für einen Großteil der Bevölkerung ebenfalls fußläufig oder in zumutbarer Zeit erreichbar zu sein, zugleich können Zufahrten und Laderampen aber so angeordnet werden, dass die Lärmbelästigung der Wohnbevölkerung durch Liefer- und Kundenverkehr minimiert wird. Einen sinnvollen Kompromiss zwischen verkehrlicher Erreichbarkeit und wohnungsnaher Lage zu finden ist die größte Herausforderung bei der Standortfindung für heutige Nahversorgungsmärkte.

Regionale Trends

Folgen der dargestellten Trends lassen sich auch in der Stadt Frankenthal (Pfalz) beobachten. Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine großflächigen Lebensmittelmärkte. Für eine fußläufige Versorgung der Wohnbevölkerung im Stadtkern stehen lediglich einige kleinflächige Bäcker, Metzger und ethnische Lebensmittelgeschäfte zur Verfügung. Diese reichen bei weitem nicht aus, um die Versorgung der gesamten Bevölkerung der Stadt Frankenthal zu gewährleisten. Der überwiegende Anteil der Lebensmittelversorgung wird durch fast ausschließlich großflächige Lebensmittelmärkte (Discount und Vollsortimenter) in den Wohngebieten und in Siedlungsrandlage gewährleistet (Details siehe Kapitel 2.2.2). Diese übernehmen in Arbeitsteilung mit der Innenstadt einen erheblichen Teil der grundzentralen Versorgungsaufgabe der Stadt Frankenthal an Standorten, die sowohl fußläufig als auch mit dem PKW und dem ÖPNV gut erreichbar sind.

Die oben aufgezeigten bundesweiten Trends treffen auch auf die Bestandsmärkte in Frankenthal zu. Alle Betreiber haben in den letzten Jahren Modernisierungen ihrer Filialen mit Verkaufsflächenerweiterungen angestrebt. Im Rahmen des tragfähigen Handlungsspielraums hat die Stadt Frankenthal in den meisten Fällen den Erweiterungswünschen zugestimmt, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer wachsenden Bevölkerungszahl.

Nicht alle Lebensmittelanbieter halten dem enormen Wettbewerbsdruck in der Branche stand. So hat kürzlich real den Betrieb seiner SB-Warenhäuser aufgegeben. Die Schließung des real-SB-Warenhauses in Studernheim, das auch für die Bevölkerung der Stadtteile Flomersheim und Eppstein in wenigen Minuten erreichbar war, hat im südlichen Stadtgebiet eine Lücke in diese Versorgungsstruktur gerissen.

Distanzhandel

Der Online-Handel war bis 2021 die mit Abstand am stärksten wachsende Form des Handels. Für 2019, dem letzten Vor-Corona-Jahr, wird das Volumen des Online-Handels mit Endkonsumenten (Business-to-Consumer, B2C) mit 59 Mrd. Euro angegeben. Der zeitweise Corona-bedingte Lockdown im stationären Handel hat dem Online-Handel 2020 ein Wachstum um 23 % auf 73 Mrd. € und 2021 um 19 % auf 87 Mrd. € beschert. 2022 ging der Umsatz im Online-Handel erstmals leicht zurück (siehe Abbildung 6). 2023 setzte sich dieser Trend fort.

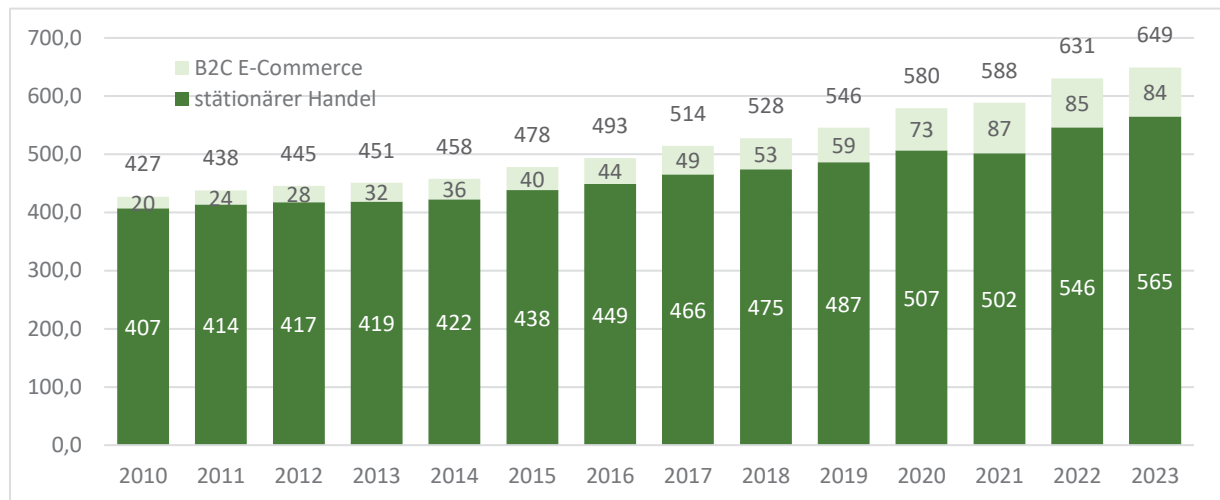
Entwicklung 2023

Nominal hat der deutsche Einzelhandel 2023 ein Umsatzplus von 2,9 % erzielt. Die durch den Ukraine-Krieg befeuerte, nach wie vor hohe Inflationsrate mit stark steigenden Energiepreisen und Preissteigerungen auch in anderen Branchen haben 2023 den realen (inflationsbereinigten) Einzelhandelsumsatz um 3,4 % sinken lassen. Hier von waren sowohl der stationäre Einzelhandel (inflationsbereinigt -3,3%) wie auch der Online-Handel (inflationsbereinigt -3,9%) betroffen. Der Lebensmitteleinzelhandel stagnierte weitgehend; Bekleidung und Schuhe entwickelten sich gegen den Trend verhalten positiv.¹²

Aufgrund der im ersten Quartal 2024 deutlich rückläufigen Inflationsrate prognostiziert der Hauptverband des deutschen Einzelhandels (HDE) für 2024 ein nominales Umsatzplus von 3,5 % auf rund 672 Mrd. € für den deutschen Einzelhandel. Dies wird inflationsbereinigt einem Umsatzwachstum von 1,0 % entsprechen, das sich voraussichtlich etwa gleich auf den stationären und den Online-Handel verteilen wird.¹³

¹² Quelle: KPMG Retail Sales Monitor 1/2024, S.7 ff.

¹³ Quelle: ebenda

Abbildung 6: Umsatzentwicklung (netto) im deutschen Einzelhandel (Mrd. €)

Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken, Daten ohne Umsatzsteuer, Stand: Januar 2024. Datenquelle: Statistisches Bundesamt und EH Retail Institute, zitiert nach KPMG Retail Sales Monitor 1/2024, S.7

2.2.2 Einzelhandelsangebot in Frankenthal

Der stationäre Einzelhandel befindet sich in einem raschen Wandel, der durch die Lockdowns der Corona-Pandemie und die durch den Ukraine-Krieg ausgelöste hohe Inflation noch beschleunigt wurde. Die Aussagen des Einzelhandelskonzepts von 2020 zum Einzelhandelsbestand sind veraltet.

Die vorliegende Erhebung des Ladeneinzelhandels im engeren Sinne (einschließlich Ladenhandwerk wie Bäcker, Metzger und Fahrradläden, aber ohne Kfz-Handel und Brennstoffhandel) von 2019 wurde durch isoplan-Marktforschung im November 2023 für das gesamte Stadtgebiet von Frankenthal aktualisiert sowie quantitativ und qualitativ analysiert und bewertet.

Gegenüber 2019 lag die Zahl der stationären Einzelhandelseinrichtungen in Frankenthal 2023 um 25 % niedriger. Die meisten betroffenen Ladengeschäfte standen dennoch nicht leer, sondern wurden überwiegend durch Gastronomie oder Dienstleister nachgenutzt.

Verkaufsflächen (Stand: 11/2023)

In der Stadt Frankenthal wurden 2023 insgesamt 179 stationäre Einzelhandelseinrichtungen im engeren Sinne mit zusammen rund 78.260 m² Verkaufsfläche erfasst. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von rund 1,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

In der Kernstadt wurden 170 Geschäfte (95 %) mit 76.890 m² Verkaufsfläche (98,2 %) erhoben. Rund 23.070 m² der Gesamtverkaufsfläche entfielen dabei auf Waren des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der gesundheits- und Körperpflege). Mit rund 18.800 m² ist die Warengruppe Möbel und Einrichtungsbedarf am zweitstärksten vertreten.

Im Vergleich zur Erhebung aus dem Jahr 2019 ist die Verkaufsfläche in der Stadt Frankenthal um rund 11.150 m² oder 12,5 % zurückgegangen. Dies ist vor allem auf die Schließung von real in Studernheim mit zuletzt 6.246 m² Verkaufsfläche zurückzuführen. In der Kernstadt wurden rund 4.870 m² Verkaufsflächen aufgegeben bzw. durch Dienstleistungen oder Gastronomie umgenutzt.

Tabelle 2: Verkaufsflächenentwicklung in Frankenthal nach Stadtteilen (m²)

	Verkaufsfläche in m ²			Veränderung	
	2008	2019	2023	2008 - 2019	2019 - 2023
Kernstadt	74.539	81.758	76.890	9,7%	-6,0%
Eppstein	385	95	50	-75,3%	-47,4%
Flomersheim	1.085	770	780	-29,0%	1,3%
Mörsch	775	70	80	-91,0%	14,3%
Studernheim	7.452	6.720	460	-9,8%	-93,2%
Stadt Frankenthal	84.236	89.413	78.260	6,1%	-12,5%

Quellen: 2008 GMA, 2019 und 2023 Erhebung isoplan-Marktforschung

Die Verkaufsflächenausstattung von Frankenthal ist im Vergleich zu rheinland-pfälzischen Mittelzentren ähnlicher Größe und Bedeutung mit 1,6 m² pro Einwohner unterdurchschnittlich (s. Tabelle 3).

Tabelle 3: Verkaufsflächenausstattung rheinlandpfälzischer Mittelzentren

Mittelzentrum	Einwohner	Verkaufsfläche (m ²)	m ² pro Einwohner
Frankenthal	49.051	76.890	1,6
Pirmasens	40.882	89.750	2,2
Landau	47.100	144.800	3,1
Neustadt a.d.W.	53.176	122.430	2,3
Speyer	50.378	133.700	2,7
Zweibrücken	38.400	93.050	2,4

Quellen: Frankenthal: Erhebung isoplan-Marktforschung 11/2023;
andere Städte: jeweilige Einzelhandelskonzepte der Städte

Tabelle 4: Stadt Frankenthal, Verkaufsflächen in m²

Warengruppe	Stadt Frankenthal gesamt	Kernstadt	sonstige Stadtteile
Nahrungs- und Genussmittel	19.803	19.064	739
Waren der Gesundheits- u. Körperpflege	4.093	4.009	85
Summe periodischer Bedarf	23.896	23.073	824
3. Bekleidung	12.116	12.109	7
4. Schuhe, Lederwaren	2.693	2.233	460
5. Einrichtungsbedarf	18.792	18.792	0
6. Hausrat, Glas, Porzellan	2.481	2.474	7
7.-11. Technik*	2.080	2.080	0
12. Uhren, Schmuck	415	415	0
13. Bücher, Schreibwaren	1.710	1.702	9
14. Spielwaren, Hobbys	1.403	1.396	7
15. Sportartikel	1.169	1.169	0
16. Baumarktspez. Sortiment, Garten	11.225	11.168	57
17. Baby- und Kinderartikel	280	280	0
Summe aperiodischer Bedarf	54.364	53.817	547
Gesamt	78.260	76.890	1.370
Verteilung auf die Stadtteile	100,0%	98,2%	1,8%

* unter dem Begriff „Technik“ wurden folgende Warengruppen zusammengefasst: Elektro, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation, Foto, Optik.

Quelle: Verkaufsflächenerhebung isoplan-Marktforschung 11/2023

Einzelhandelsumsatz

Der Umsatz des Einzelhandels in Frankenthal wurde anhand der erhobenen Verkaufsflächen mit Hilfe von Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für die wesentlichen Warengruppen geschätzt. Der Umsatz von Geschäften, die Sortimente aus mehreren Warengruppen führen, wurde dabei anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt (siehe Tabelle 5).

Der Einzelhandelsumsatz der 179 erhobenen Geschäfte in der Stadt Frankenthal für 2023 kann danach auf 259,8 Mio. € geschätzt werden. Hiervon entfallen 138,7 Mio. € (53,4 %) auf Waren des periodischen Bedarfs und 24,6 Mio. € (9,5 %) auf die Warengruppe Einrichtungsbedarf.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Flächenproduktivitäten werden die mit Abstand höchsten Umsätze mit rund 113,7 Mio. € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erwirtschaftet. Die Warengruppen Bekleidung (34,9 Mio. €) und Einrichtungsbedarf (24,6 Mio. €) sind die umsatzstärksten im aperiodischen Bedarf.

Tabelle 5: Einzelhandelsumsätze 2023 in Frankenthal nach Stadtteilen (Mio. €)

Warengruppe	Stadt Frankenthal gesamt	Kernstadt	sonstige Stadtteile
Nahrungs- und Genussmittel	113,7	109,8	3,9
Waren der Gesundheits- u. Körperpflege	25,0	24,3	0,7
Summe periodischer Bedarf	138,7	134,1	4,6
3. Bekleidung	34,9	34,9	0,0
4. Schuhe, Lederwaren	6,6	5,6	1,0
5. Einrichtungsbedarf	24,6	24,6	0,0
6. Hausrat, Glas, Porzellan	5,7	5,6	0,0
7.-11. Technik	9,0	9,0	0,0
12. Uhren, Schmuck	2,4	2,4	0,0
13. Bücher, Schreibwaren	6,7	6,6	0,0
14. Spielwaren, Hobbys	5,3	5,3	0,0
15. Sportartikel	4,4	4,4	0,0
16. Baumarktspez. Sortiment, Garten	20,4	20,3	0,1
17. Baby- und Kinderartikel	1,2	1,2	0,0
Summe aperiodischer Bedarf	121,0	119,8	1,2
Gesamt	259,8	253,9	5,8
Verteilung auf die Stadtteile	100,0%	97,8%	2,2%

* unter dem Begriff „Technik“ wurden folgende Warengruppen zusammengefasst: Elektro, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation, Foto, Optik.

Quelle: Umsatzschätzung isoplan-Marktforschung 11/2023

Räumlich ist der Umsatz analog zur Verkaufsfläche auf den Stadtteil Kernstadt konzentriert. Rund 97,8 % des Gesamtumsatzes der Stadt wurden in den Geschäften in der Kernstadt erwirtschaftet. Die verbleibenden 2,2 % wurden in Eppstein, Flomersheim, Mörsch und Stundheim erzielt.

Im Vergleich zu den Erhebungsergebnissen von 2019 hat die Zahl der Einzelhandelsbetriebe um ein Viertel abgenommen. Die Verkaufsfläche ging im gleichen Zeitraum um 12,5 % zurück. Insgesamt lagen die Umsätze des stationären Einzelhandels in Frankenthal (trotz steigender Einwohnerzahl) 2023 nominell um 0,5 % unter dem

Wert von 2019. Inflationsbereinigt liegt der Rückgang aufgrund der erhöhten Inflationsrate der letzten zwei Jahre jedoch noch deutlich höher. Die durchschnittliche Betriebsgröße und die Flächenproduktivität sind hingegen gegenüber 2019 um rund 17 % bzw. 14 % gestiegen (siehe Tabelle 6).

Die Daten spiegeln die Krise des stationären Einzelhandels wider, die durch die Lockdowns der Corona-Pandemie ausgelöst wurde und durch die seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs nach oben geschnellte Inflationsrate ohne entsprechende Lohnsteigerungen in ähnlicher Größenordnung verstärkt wurde. Hinzu kommen die stark gestiegenen Umsätze im Onlinehandel, die dem stationären Einzelhandel in einigen Branchen zunehmend Umsatz abnehmen. Beide Entwicklungen haben zu zunehmenden Geschäftsschließungen insbesondere bei kleineren, inhabergeführten Geschäften geführt. Behauptet haben sich insbesondere die effizient geführten großflächigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie einige Fachmärkte. Starke Rückgänge sind im stationären Handel mit Technikprodukten, Bekleidung, Schuhen und Büchern zu beobachten.

Tabelle 6: Eckdaten des Einzelhandels in Frankenthal, Zeitreihe 1991 - 2023

	1991	2008	2019	2023	Veränderung 2019 - 2023	Veränderung in %
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	355	335	239	179	-60	-25,1%
VKF in m²	74.875	84.236	89.413	78.260	-11.153	-12,5%
Umsatz in Mio. €	252	271	261	260	-1	-0,5%
Umsatz je m² Verkaufsfläche in €	3.368	3.216	2.919	3.319	400	13,7%
durchschnittliche Betriebsgröße in m²	211	251	374	437	63	16,9%
VKF m² je Einwohner	1,6	1,8	1,8	1,6	-0,2	-11,4%
Bevölkerung	47.087	47.090	48.561	49.051	490	1,0%

Quellen: 1991, 2008: GMA Einzelhandelskonzeption der Stadt Frankenthal (Pfalz); 2019 und 2023: Erhebung und Berechnung isoplan-Marktforschung; Bevölkerungszahlen jeweils zum 31.12. des Vorjahres, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

2.2.3 Verteilung im Stadtgebiet (Status Quo)

Seit der Schließung des SB-Warenhauses real in Studernheim konzentriert sich der Einzelhandelsbestand in der Stadt Frankenthal ganz überwiegend in der Kernstadt. Er verteilt sich auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt, einen Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel, fünf Bestandsstandorte mit großflächigem, z.T. innenstadtrelevantem Einzelhandel in der Kernstadt sowie sechs kleinflächige Nahversorger (vgl. Abbildung 9 auf Seite 53).

Kernstadt Frankenthal

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist von zahlreichen Filialisten und inhabergeführten Geschäften rund um den Rathausplatz und die Speyerer Straße bestimmt. Ein Wochenmarkt für Lebensmittel auf dem Rathausplatz rundet das Einzelhandelsangebot in diesem Umfeld ab.

Die größten stationären Anbieter in der Innenstadt sind das Kaufhaus Birkenmeier, das Bekleidungshaus Jost, der Drogeriemarkt Müller, das Textilkaufhaus C&A sowie das Haushalts- und Eisenwarenkaufhaus Kisling. Zum Angebot der Innenstadt gehören auch mehrere inhabergeführte größere Lebensmittelgeschäfte und ein weiterer Drogeriemarkt (dm).

Östlich der Innenstadt gibt es zwei Lebensmittelmärkte: den 2015 eröffneten und 2017 erweiterten Edeka-Vollsortimenter (Foltzring 33) und eine Filiale des Discounters Norma (Am Kanal 1c). In der Benderstraße südlich des Europarings bilden Filialen von Penny und Rewe einen weiteren Versorgungsschwerpunkt. In dem von Hochhäusern gesäumten Albrecht-Dürer-Ring stellt der am Jakobsplatz gelegene Edeka-Markt zusammen mit einigen kleinen weiteren Geschäften und Dienstleistern das örtliche Nahversorgungsangebot sicher.

Für die Einwohner des südlichen Wohngebietes westlich der Mahlastraße stehen entlang der Schraderstraße mehrere Discounter zur Auswahl. Neben einem Aldi- und einem Lidl-Markt gehören ein kleinflächiger Norma und ein Getränkemarkt (alldrink) zum örtlichen Angebot.

Die Firma Netto betreibt Lebensmittel-Discounter an drei Solitärstandorten in der Kernstadt (in der Elsa-Brändström-Straße in der Nähe der Stadtklinik, in Bahnhofsnähe an der Eisenbahnstraße und in der Mörscher Straße in Richtung des Stadtteils Mörsch).

An der Wormser Straße 119 hat Ende 2013 Möbel Ehrmann mit rund 18.000 m² Verkaufsfläche ein Möbelhaus eröffnet. Dieses Einrichtungshaus ist die größte Einzelhandelseinrichtung der Stadt. Südlich schließt sich ein Einkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus sowie zahlreichen Fachmärkten, Dienstleistern und Gastronomieangeboten an. Ankerbetrieb ist das SB-Warenhaus Kaufland, neben dem sich verschiedene kleinere Fachmärkte und Geschäfte sowie ein Gartencenter (Dehner) angesiedelt haben.

Südlich schließt sich ein Fachmarktzentrum mit einem kürzlich erneuerten und erweiterten Lebensmitteldiscounter Aldi an. Weiterhin sind die Fachmärkte dm, Takko, KIK, Fressnapf und Tedi vertreten. Eine Geschäftsfläche mit 621 m² Verkaufsfläche stand zum Redaktionsschluss (11/2023) leer. Auf die räumliche Zäsur der L453 (Nordring) folgen südlich ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) und der einzige Baumarkt im Stadtgebiet (Toom).

Stadtteil Studernheim

Bis zur Schließung des SB-Warenhauses real konzentrierte sich der Einzelhandel im Stadtteil Studernheim fast ausschließlich auf dessen Standort im Norden an der Frankenthaler Straße. Aktuell ist die einzige Einzelhandelseinrichtung in Studernheim der kleinflächige Schuh-Fachmarkt Mühlentz-Schuhe im Gewerbegebiet Am Lausböhl.

Das Ortszentrum von Studernheim befindet sich rund um die Kreuzung Frankenthaler Straße, Heinrich-Reffert-Straße und Oggersheimer Straße und wird von der katholischen Kirche St. Georg und der Grundschule Studernheim gebildet. Die Sparkassenfiliale und der Bäcker in der Oggersheimer Straße wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Damit gibt es zurzeit in Studernheim keinen Nahversorger mehr.

Stadtteile Flomersheim und Eppstein

Das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Flomersheim wird vor allem durch den Edeka-Markt in der Haardtstraße vorgehalten. Dieser wird durch wenige kleine Geschäfte und Dienstleister ergänzt, u.a. einen Bäcker und eine Apotheke in der Eppsteiner Straße sowie eine RV Bank-Filiale und eine Sparkassen-Automatenfiliale. Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Eppstein beschränkt sich auf einen Kiosk und einen Anbieter für Aquarien und Seewasserfische.

Stadtteil Mörsch

Im Stadtteil Mörsch gibt es nur noch wenige inhabergeführte Geschäfte. Neben dem Bäcker sind dies eine Apotheke und ein Obst- und Gemüseladen. Die Nahversorgung im Stadtteil wird im Wesentlichen durch die Netto-Filiale in der Mörscher Straße gewährleistet, die zwar in der Gemarkung der Kernstadt liegt, aber der nächste Nahversorger für die Bevölkerung von Mörsch ist.

2.2.4 Nahversorgungsnetz

In der Kernstadt Frankenthal gibt es derzeit 15 Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche sowie einige kleinere Lebensmittelgeschäfte in der Innenstadt. Die Bestandsmärkte sind räumlich ungleich über das Stadtgebiet verteilt. In der Kernstadt sind östlich der Bahnlinie fast alle Wohnbereiche gut bis sehr gut versorgt. Teilweise überlagern sich die Einzugsbereiche der Lebensmittelanbieter. Ballungen an der Wormser Straße, der Schraderstraße und östlich der Innenstadt stehen Lücken in der Nahversorgung vor allem im Stadtbezirk Lauterecken und in den Stadtteilen Studernheim, Eppstein und Mörsch gegenüber.

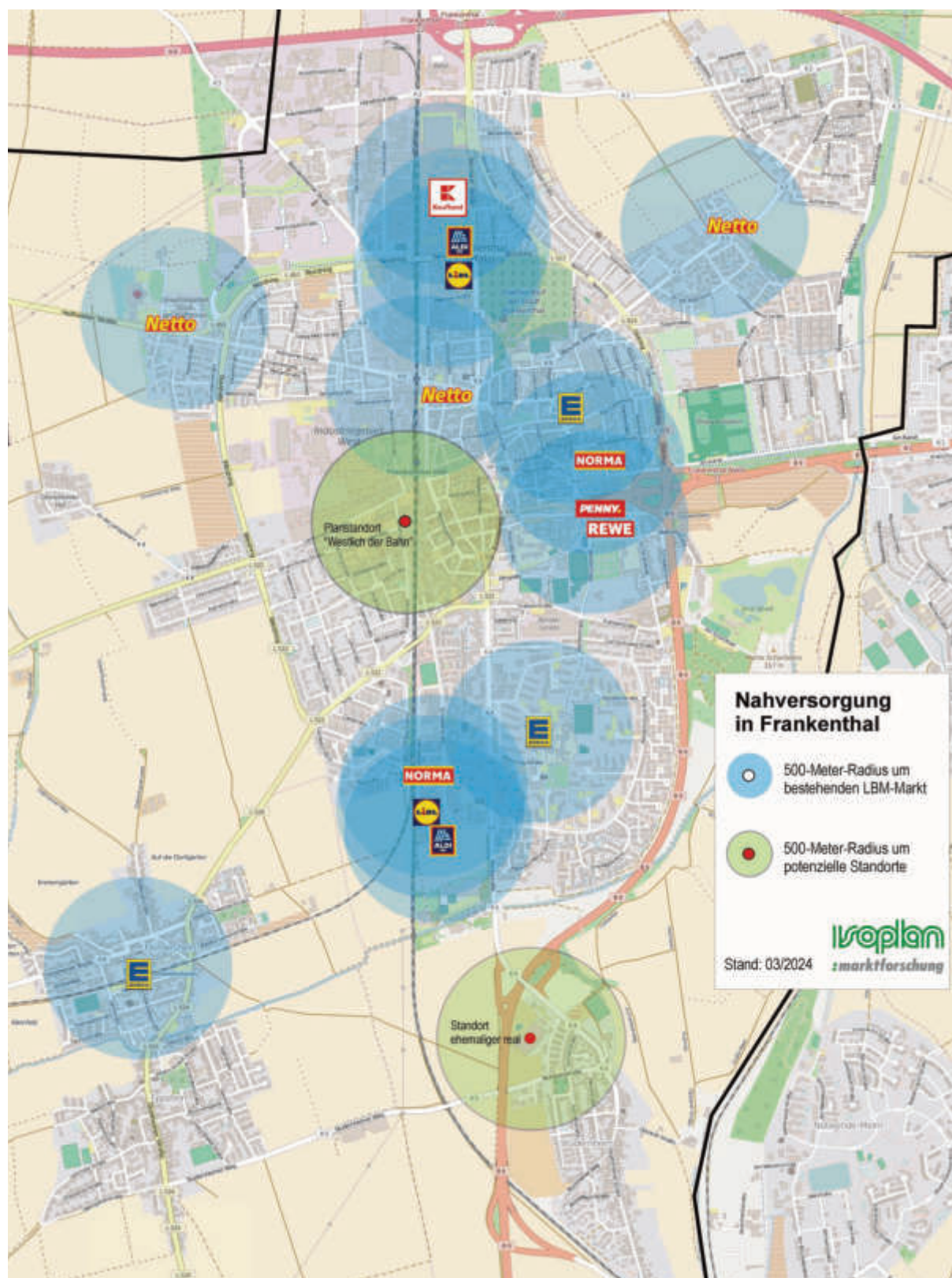
Die Grenze für eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften bzw. Märkten wird in Städten mit einer hohen Bevölkerungsdichte wie Frankenthal üblicherweise bei ca. 600 Metern oder 10 Minuten Fußweg angesetzt. Um näherungsweise die Abdeckung des besiedelten Stadtgebietes mit entsprechenden Lebensmittelgeschäften in fußläufiger Erreichbarkeit darzustellen, wurden in Abbildung 7 alle Lebensmittelmärkte und die dazugehörigen Bereiche im Radius von 500 Metern Luftlinie um die Geschäfte dargestellt.

Zur verbrauchernahen Versorgung der unterversorgten Bereiche im Stadtbezirk Lauterecken mit Lebensmitteln wurden mögliche Standorte für Lebensmittelmärkte untersucht. Die Analyse kam zu dem Ergebnis, dass die verbrauchernahe Versorgung in der westlichen Kernstadt mit Lebensmitteln durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche im geplanten Gebiet „Westlich der Bahn“ deutlich verbessert würde (in Abbildung 7 mit einem roten Punkt und einem grünen fußläufigen Einzugsbereich gekennzeichnet).

In den anderen Stadtteilen ist die Ausstattung mit Nahversorgern sehr unterschiedlich zu bewerten (vgl. Kapitel 2.2). Die Grundversorgung im Stadtteil Flomersheim ist lediglich durch einen Lebensmittelmarkt (Edeka) gewährleistet. Ein Discount-Angebot und ein Drogeriemarkt fehlen völlig. Die Nahversorgung des Stadtteils Mörsch übernimmt bis zu einem gewissen Grad der Netto-Markt in der Mörscher Straße (Lage bereits im Stadtteil Kernstadt). Hier fehlt ein Lebensmittel-Vollsortimenter. Die Nahversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in den Stadtteilen Eppstein und Studernheim ist defizitär. Dort gibt es überhaupt keine Lebensmittelmärkte. Einen Drogeriemarkt gibt es in keinem der Stadtteile außerhalb der Kernstadt.

Die Stadt Frankenthal hat sich vor diesem Hintergrund eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung der südlichen Stadtteile Studernheim, Eppstein und Flomersheim mit Waren des periodischen Bedarfs zum Ziel gesetzt (siehe Kapitel 3.3 und 4).

Abbildung 7: Nahversorgung in Frankenthal



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, Stand: 03/2024

2.3 Nachfrageseite

2.3.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Bevölkerung von Frankenthal verfügte 2023 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 302,5 Mio. € oder 6.202 € pro Kopf. Die Pro-Kopf-Kaufkraft liegt 7 % unter dem Bundesschnitt von 6.667 € je Einwohner. Gut die Hälfte (52,7 % oder 159,4 Mio. €) wird für Waren des periodischen Bedarfs aufgewendet; dabei entfallen 43,6 % auf Nahrungs- und Genussmittel und 9,1 % auf Waren der Gesundheits- und Körperpflege. 143,1 Mio. € oder 47,3 % ihrer Einzelhandelskaufkraft werden für Waren des aperiodischen Bedarfs verwendet, davon 30,2 Mio. € für die Technik-Sortimente, 29,8 Mio. € für die Warengruppe baumarktspezifisches Sortiment, 25,0 Mio. € für Einrichtungsbedarf und 20,4 Mio. € für Bekleidung (siehe Tabelle 7).¹⁴

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Warengruppe	gesamt (Mio. €)	pro Kopf (€)	Verteilung
Nahrungs- und Genussmittel	131,9	2.705,20	43,6%
Waren der Gesundheits- u. Körperpflege	27,5	563,44	9,1%
Summe periodischer Bedarf	159,4	3.268,64	52,7%
Bekleidung	20,4	417,94	6,7%
Schuhe, Lederwaren	4,7	96,45	1,6%
Einrichtungsbedarf	25,0	513,46	8,3%
Hausrat, Glas, Porzellan	3,8	78,21	1,3%
Technik*	30,2	618,7	10,0%
Uhren, Schmuck	3,9	80,97	1,3%
Bücher, Schreibwaren	10,7	220,35	3,6%
Spielwaren, Hobbys	5,9	120,63	1,9%
Sportartikel	7,7	158,54	2,6%
Baumarktspezifisches Sortiment, Garten, Zoo	29,8	610,98	9,9%
Baby- und Kinderartikel	0,8	17,26	0,3%
Summe aperiodischer Bedarf	143,1	2.933,47	47,3%
Gesamt	302,5	6.202,11	100,0%

* unter dem Begriff „Technik“ wurden folgende Warengruppen zusammengefasst: Elektro, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation, Foto, Optik.

Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2023

¹⁴ Quelle: GfK Nürnberg, Daten zur Sortimentskaufkraft 2023. Die GfK legte den durch das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz festgestellten Einwohnerstand vom 01.01.2022 zugrunde (48.773).

2.3.2 Kaufkraftbindung

Als „Kaufkraftbindungsquote“ einer Stadt wird der Quotient aus dem Umsatz des stationären Einzelhandels der Stadt und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung der Stadt bezeichnet. Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Maß für die Einzelhandelszentralität. Liegt die Kaufkraftbindungsquote unter 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Betrachtungsraum ab, liegt der Wert über 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft zu.

Tabelle 8: Kaufkraftbindungsquoten in der Stadt Frankenthal nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz des stationären Einzelhandels (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Kaufkraft-Bindungsquote (%)
1. Nahrungs- und Genussmittel	113,7	131,9	86,2%
2. Waren der Gesundheits- und Körperpflege	25,0	27,5	90,9%
Summe periodischer Bedarf	138,7	159,4	87,0%
3. Bekleidung	34,9	20,4	171,0%
4. Schuhe, Lederwaren	6,6	4,7	139,6%
5. Einrichtungsbedarf	24,6	25,0	98,5%
6. Hausrat, Glas, Porzellan	5,7	3,8	149,3%
7.-11. Technik*	9,0	30,2	29,8%
12. Uhren, Schmuck	2,4	3,9	62,6%
13. Bücher, Schreibwaren	6,7	10,7	62,2%
14. Spielwaren, Hobbys	5,3	5,9	89,6%
15. Sportartikel	4,4	7,7	56,7%
16. Baumarktspezifisches Sortiment	20,4	29,8	68,3%
17. Baby- und Kinderartikel	1,2	0,8	144,9%
Summe aperiodischer Bedarf	121,0	142,9	84,7%
Gesamt	259,8	302,5	85,9%

* unter dem Begriff „Technik“ wurden folgende Warengruppen zusammengefasst: Elektro, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation, Foto, Optik. Quelle: Kaufkraft: GfK 2023; Umsatz: Hochrechnung isoplan-Marktforschung 11/2023, siehe Kapitel 2.2.2

In der Stadt Frankenthal stand 2023 einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 302,5 Mio. € ein geschätzter Umsatz des stationären Einzelhandels von 259,8 Mio. € gegenüber. Per Saldo flossen 42,7 Mio. € Einzelhandelskaufkraft aus Frankenthal ab. Die Kaufkraftbindungsquote des stationären Einzelhandels betrug 85,9 %. Dieser Wert ist für ein Mittelzentrum, für das eigentlich Zuflüsse aus dem Mittelbereich zu erwarten wären, vergleichsweise niedrig (s. Tabelle unten). Die Kaufkraftbindungsquote ist gegenüber 2019, als sie bereits unter 100 % lag, deutlich gesunken.

Die gesunkene Kaufkraftbindung erklärt sich 2023 vor allem durch die Aufgabe von mehr als 11.000 m² Verkaufsfläche, darunter allein 6.242 m² Verkaufsfläche des geschlossenen SB-Warenhauses real in Studernheim. Darüber hinaus führt die räumliche Nähe der Stadt Frankenthal zu den umfangreichen Einzelhandelsagglomerationen in den Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim sowie zu den Mittelzentren Worms, Neustadt und Speyer (wie bereits 2019 beobachtet) zu überdurchschnittlichen Kaufkraftabflüssen.

In den Warengruppen des periodischen Bedarfs wurden für 2023 Kaufkraftabflüsse von 20,7 Mio. € ermittelt. In der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ betrug die Kaufkraftbindung 86,2 %, in der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ 90,9 %. Die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs sind differenzierter zu betrachten: Die Kaufkraftbindungen liegen in den einzelnen Warengruppen zwischen 29,8 % in den Technik-Warengruppen und 171 % in der Warengruppe Bekleidung.

Wegen des unterdurchschnittlich ausgeprägten Angebotes in Frankenthal, der zunehmenden Bedeutung des Internethandels und dem Bestand in Ludwigshafen und Mannheim fließen per Saldo rund 21,2 Mio. € Kaufkraft der Technik-Warengruppen aus Frankenthal ab. In der Warengruppe „baumarktspezifischer Bedarf“ fließen rund 9,4 Mio. € ab. Kaufkraftzuflüsse erzielt der stationäre Einzelhandel in Frankenthal per Saldo vor allem mit Bekleidung (ca. 14,5 Mio. €), aber auch in den Warengruppen Schuhe und Lederwaren, Hausrat, Glas und Porzellan sowie Baby- und Kinderartikel. Insgesamt liegt die Kaufkraftbindung in Frankenthal deutlich unter der vergleichbarer Mittelzentren in der Region (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Kaufkraftbindungsquoten vergleichbarer Städte (in %, gerundet)

Warengruppe	Frankenthal	Pirmasens	Landau	Neustadt a.d.W.	Speyer
Nahrungs- u. Genussmittel	86	112	96	116	118
Waren d. Ges.- und Körperpfl.	91	140	186	138	162
periodischer Bedarf gesamt	87	118	108	119	124
aperiodischer Bedarf	85	127	201	139	146
Gesamt	86	122	162	130	136
Bevölkerung Mittelzentrum	48.773	40.882	47.100	53.176	50.378
Bev. andere Gem. d. mzVB	27.085	55.672	k.A.	44.311	45.706
Datenstand	2021/23	2017	2018	2011	2019

Quellen: Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Städte, Frankenthal: GfK Nürnberg, eigene Erhebungen und Berechnungen isoplan-Marktforschung. mzVB = mittelzentraler Verflechtungsbereich

3 Entwicklungspotenzial

3.1 Marktgebiet des Einzelhandels von Frankenthal

Das Marktgebiet beschreibt den Bereich, aus dem Kunden regelmäßig die Einzelhandelsangebote der Stadt Frankenthal (Pfalz) in Anspruch nehmen.

Im Einzelhandelskonzept der GMA aus dem Jahr 2008 wurde das Marktgebiet des Einzelhandels auf die Stadt Frankenthal und Gemeinden des Landkreises Bad Dürkheim und den Rhein-Pfalz-Kreis anhand wirtschaftsräumlicher, demographischer und sozialer Kriterien abgegrenzt.

Die Aussagen von 2008 wurden 2020 überprüft und 2023 bestätigt. Zur Abgrenzung des Marktgebietes für den städtischen Einzelhandel wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Zentralörtliche Hierarchie (LEP IV), Lage und Siedlungsstruktur
- Strahlkraft und Attraktivität des Einzelhandelsstandorts
- Verkehrliche Erreichbarkeit, Mobilität und Pendlerbeziehungen.

Entsprechend der zentralörtlichen Hierarchie der rheinland-pfälzischen Landesplanung umfasst der Mittelbereich der Stadt Frankenthal neben der kreisfreien Stadt selbst die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und die verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim.¹⁵

Die Stadt Frankenthal verfügt über eine differenzierte Angebotsstruktur, die sich hinsichtlich Größe, räumlicher Verteilung und Vielfalt der Einzelhandelsbetriebe positiv auf die Attraktivität und die Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes auswirkt. Durch die räumliche Lage im Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar ist Frankenthal aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung ein attraktiver Wohnort.

Das Marktgebiet der Stadt Frankenthal (Pfalz) wird im Südosten durch das Marktgebiet der Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim räumlich begrenzt, im Norden und Westen von den Mittelzentren Worms, Grünstadt und Bad Dürkheim. Mit zunehmender Entfernung nimmt die Bindung der Kunden an den Einzelhandel in Frankenthal ab.

In der Vergangenheit hat sich der Wettbewerb rund um Frankenthal vor allem in den Oberzentren verschärft. Neue Märkte und Erweiterungsvorhaben im Umland bilden in der Summe eine starke Konkurrenz und wirken sich negativ auf den Handel in Frankenthal aus. In der Folge liegt die Kaufkraftbindungsquote in Frankenthal für etliche

¹⁵ LEP IV, S. 86, Z39

Warengruppen unter 100 %, d. h. das Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet steht nicht allein dem Handel in der Stadt Frankenthal zur Verfügung, sondern per Saldo fließt Kaufkraft in andere Einkaufsorte ab (siehe Kapitel 2.3.2).

In Bezug auf den aperiodischen Bedarf verfügt Ludwigshafen über ein weitaus attraktiveres Angebot als Frankenthal (v.a. Innenstadt; Rhein-Galerie; Fachmarkagglomeration Oggersheim). Daher wird per Saldo eher Kaufkraft von Frankenthal nach Ludwigshafen fließen als umgekehrt.

Ferner gibt es Überschneidungen mit Marktgebieten anderer Kommunen. So verfügt beispielsweise der Ludwigshafener Stadtteil Edigheim im Bereich Lebensmittel über ein umfassendes Angebot, das z.B. Berufspendler aus Frankenthal nutzen, die in Ludwigshafen arbeiten. Umgekehrt versorgen sich Bewohner aus Edigheim auch in Märkten der Stadt Frankenthal. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass sich diese Kaufkraftströme in etwa gegenseitig aufheben.

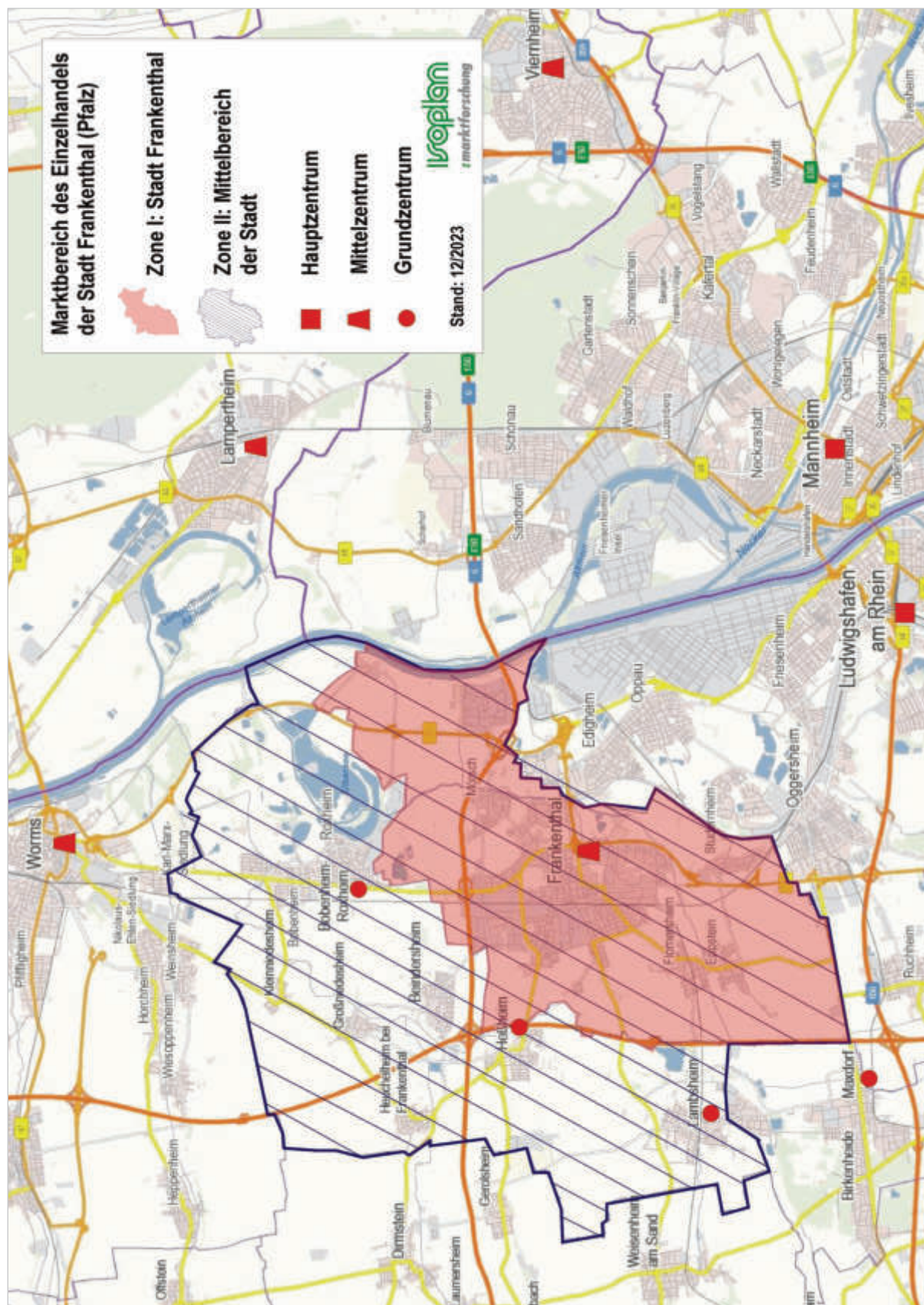
Insgesamt erscheint es aufgrund dieser Überlegungen gerechtfertigt, das Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Frankenthal auf den Mittelbereich Frankenthal zu begrenzen. Basierend auf der aktuellen räumlichen Verteilung der Wettbewerbsstandorte und deren Attraktivität kann das Marktgebiet der Stadt Frankenthal demnach wie folgt abgegrenzt werden:¹⁶

Zone I: Stadtgebiet Frankenthal (Pfalz)	49.051 Einwohner
Zone II: Mittelbereich ohne Frankenthal (Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim)	27.244 Einwohner
Zone I +II: Mittelbereich Frankenthal	76.295 Einwohner

Es wird von der Annahme ausgegangen, dass Streuumsätze aus weiter entfernt gelegenen Städten und Gemeinden nur mit wenigen Prozent zum Gesamtumsatz des Einzelhandels in Frankenthal beitragen.

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018)

Abbildung 8: Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Frankenthal (Pfalz)



3.2 Nachfragepotenzial im Marktgebiet

Das Nachfragepotenzial wird durch die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Kaufkraft pro Kopf im Marktgebiet bestimmt. Für die Abschätzung des künftigen Nachfragepotenzials wird von dem in Kapitel 3.1 festgestellten Marktgebiet ausgegangen, das mit dem im LEP IV landesplanerisch festgelegten Mittelbereich der Stadt Frankenthal übereinstimmt.

3.2.1 Bevölkerungsvorausberechnung

In der sechsten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz wurde die auf Kreisebene regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung auf die Ebene der Verbandsgemeinden bzw. verbandsfreien Gemeinden projiziert. In der Projektion wird von einer bis 2025 leicht steigenden und ab 2030 wieder leicht sinkenden Zuwanderung ausgegangen. Diese steht einem langfristigen Bevölkerungsrückgang der ansässigen Wohnbevölkerung gegenüber.¹⁷

Aus den Ergebnissen der regionalisierten bzw. der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung wurde die Einwohnerzahl für den Mittelbereich von Frankenthal berechnet. Sie wird von 75.888 im Jahr 2020 um 3.985 auf 79.873 Einwohner im Jahr 2040 ansteigen. In der Stadt Frankenthal fällt der Anstieg mit 5,1 % nur unwesentlich geringer aus als im Mittelbereich insgesamt (+5,3 %).

Tabelle 10: Bevölkerungsvorausberechnung für den Mittelbereich von Frankenthal

Region	2020	2025	2030	2035	2040
Stadt Frankenthal (Pfalz)	48.750	49.650	50.383	50.911	51.235
Gemeinde Bobenheim-Roxheim	10.120	10.121	10.125	10.154	10.120
VG Lambsheim-Heßheim	17.018	17.593	18.033	18.309	18.518
Mittelbereich der Stadt	75.888	77.364	78.541	79.374	79.873

Quellen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020), Bad Ems, 2023

¹⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020). Ergebnisse für die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz). Bad Ems, 2022

3.2.2 Künftige Kaufkraftentwicklung

Die künftige Kaufkraftentwicklung im Marktbereich von Frankenthal hängt insbesondere von der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf, der Entwicklung der Einwohnerzahl und etwaigen Veränderungen des Einkaufsverhaltens ab.

Die insgesamt verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung in Deutschland ist 2023 gegenüber dem Vorjahr nominal um 3,3 % angestiegen.¹⁸ Preisbereinigt (unter Berücksichtigung der zeitweilig stark gestiegenen Inflation) stand der Bevölkerung real jedoch weniger Kaufkraft zur Verfügung als im Vorjahr. Der für Käufe im Einzelhandel verwendete Anteil der verfügbaren Kaufkraft ist 2023 in Frankenthal auf 25,3 % der Gesamtkaufkraft gesunken (2019: 25,7 %).¹⁹

Im Mittelbereich von Frankenthal lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf 2023 mit 101,0 leicht über dem Bundesschnitt von 100. Hierzu hat vor allem die relativ hohe Kaufkraftkennziffer in der VG Lamsheim-Heßheim beigetragen (108,1). In Bobenheim-Roxheim lag sie bei 102,1, in der Stadt Frankenthal nur bei 97,3.²⁰

Im Mittelbereich von Frankenthal ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf zwischen 2005 und 2019 nominal um durchschnittlich 0,8 % pro Jahr gestiegen. In der Zeit von 2019 bis 2023 lag nominale der Anstieg der Einzelhandelskaufkraft pro Kopf mit 2,3 % pro Jahr deutlich höher. Auch dies ist auf die 2021 und 2022 stark gestiegene Inflationsrate zurückzuführen. Es ist jedoch anzunehmen, dass mit einer allmählich sich normalisierenden Inflationsrate auch der nominale Anstieg der Einzelhandelskaufkraft pro Kopf wieder auf Werte von vor der Krise zurückgehen wird.

Unter der Annahme, dass sich die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf in Deutschland und die Inflationsrate wieder auf Werte wie in den Jahren vor den Krisen normalisieren wird und es keine sprunghaften Veränderungen im Spar- und Konsumverhalten geben wird, wird für die nächsten Jahre inflationsbereinigt von einer Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft um jährlich 0,5 % ausgegangen.

Auf den Mittelbereich von Frankenthal übertragen wird nach diesen Annahmen die insgesamt verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung pro Kopf von 2023 bis 2040 um 8,8 % steigen. Das verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Volumen insgesamt

¹⁸ GfK Nürnberg: Pressemitteilungen zur Kaufkraftprognose

¹⁹ GfK Nürnberg: Daten zu Sortimentskaufkraft und Gesamtkaufkraft 2019

²⁰ Berechnet aus MB-Research Marktdaten im IHK-Bezirk Rheinland-Pfalz 2023

wird unter den gleichen Annahmen bei einer Bevölkerungsentwicklung entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung (siehe Tabelle 10) bis 2040 um rund 14,5 % zunehmen.

Tabelle 11: Künftige Kaufkraftentwicklung im Mittelbereich von Frankenthal

Indikator	2023	2025	2030	2035	2040
Einwohner im Mittelbereich	75.918	77.364	78.541	79.374	79.873
Einzelhandelskaufkraft pro Kopf (€)	6.439	6.504	6.668	6.836	7.009
EH-Kaufkraft gesamt (Mio. €)	488,8	503,1	523,7	542,6	559,8

Quelle: Einwohnerzahlen: siehe Tabelle 10, Seite 32; einzelhandelsrelevante Kaufkraft (2023) berechnet nach MB-Research Marktdaten und GfK, 2025-2040: Vorausberechnung isoplan-Marktforschung, siehe Text

3.3 Erweiterungspotenzial

Neben der Nahversorgung der eigenen Bevölkerung mit Waren des grundzentralen Bedarfs haben Mittelzentren die Funktion, ihren mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Waren des mittelzentralen Bedarfs zu versorgen. Hierzu gehören alle Warengruppen des aperiodischen Bedarfs. Aus dieser übergeordneten zentralörtlichen Funktion resultiert in Mittelzentren in der Regel eine Kaufkraftbindungsquote von über 100%, d.h. per Saldo fließt mehr Kaufkraft aus dem Umland in das Mittelzentrum als umgekehrt.

Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Frankenthal hat ergeben, dass die Kaufkraftbindungsquoten in der Stadt Frankenthal für einen Teil der Warengruppen deutlich unter 100% liegen. Dies ist ein Indikator dafür, dass die Stadt Frankenthal ihrer mittelzentralen Versorgungsaufgabe nicht in allen Warengruppen gerecht wird (siehe Tabelle 8, Seite 27).

Unter Berücksichtigung der Wettbewerber in den benachbarten Mittel- und Oberzentren und der zunehmenden Konkurrenz des Internethandels für den stationären Handel wurden realistische Ziele für anzustrebende Kaufkraftbindungsquoten aufgestellt. Die folgende Tabelle zeigt die resultierenden Umsatzpotenziale für den Einzelhandel in Frankenthal. Mit Hilfe durchschnittlicher Flächenproduktivitäten wurden hieraus Verkaufsflächenpotenziale für die betroffenen Warengruppen hergeleitet.

Tabelle 12: Erweiterungspotenziale für den Einzelhandel in Frankenthal

Warengruppe	KK-Bin- dungs- quote IST (%)	KK-Bin- dungs- quote Ziel (%)	Erweite- rungs- potenzial (Mio. €)	mittlere Flächen- produktivi- tät (€/m²)	Flächen- potenzial gerundet (m²)
Nahrungs- und Genussmittel	86,2%	105%	24,8	5.744	4.300
Waren der Gesundheits- und Körper- pflege	90,9%	105%	3,9	6.106	600
Summe periodischer Bedarf	87,0%	105%	28,7	5.806	4.900
Bekleidung	171,0%	-	-	2.880	0
Schuhe, Lederwaren	139,6%	-	-	2.438	0
Einrichtungsbedarf	98,5%	105%	1,7	1.311	1.300
Hausrat, Glas, Porzellan	149,3%	-	-	2.286	0
Technik*	29,8%	50%	6,1	4.332	1.400
Uhren, Schmuck	62,6%	80%	0,7	5.879	100
Bücher, Schreibwaren	62,2%	80%	1,9	3.893	500
Spielwaren, Hobbys	89,6%	100%	0,6	3.770	200
Sportartikel	56,7%	100%	3,4	3.738	900
Baumarktspez. Sortiment	68,3%	100%	9,4	1.814	5.200
Baby- und Kinderartikel	144,9%	-	-	4.138	0
Summe aperiodischer Bedarf	84,7%	101%	23,8	2.227	9.600
Gesamt	85,9%	103%	52,5	3.319	14.500

KK = Kaufkraft

*Elektro, U-Elektronik, EDV, Telekommunikation, Foto, Optik.

Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: eigene Erhebungen; GfK Nürnberg; BBE Handelsberatung

3.3.1 Periodischer Bedarf

Nahrungs- und Genussmittel

Die Kaufkraftbindungsquote in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist in Frankenthal nach der Schließung des real-SB-Warenhauses in Studernheim von 91 % (2019) auf 86 % (2023) gesunken. Per Saldo ergeben sich die Kaufkraftabflüsse von 18,2 Mio. €.

Andere rheinlandpfälzische Mittelzentren von vergleichbarer Größenordnung wie Frankenthal erzielen z.T. Kaufkraftbindungsquoten von über 120 % für Waren des periodischen Bedarfs (vgl. Tabelle 9). Aufgrund der Nähe der benachbarten Mittel- und Oberzentren mit ihrem umfassenden Angebot wird dies in Frankenthal nicht zu erreichen sein. Eine Kaufkraftbindung von bis zu 105 % für Nahrungs- und Genussmittel wird aufgrund möglicher Koppelkäufe von Kunden aus dem Einzugsbereich bei einer entsprechenden Aufwertung des Angebots jedoch durchaus für realistisch gehalten.

Eine angestrebte Kaufkraftbindung von 105% entspricht bei einer ermittelten durchschnittlichen Flächenproduktivität der Bestandsgeschäfte von 5.744 €/m² einem noch auszuschöpfenden Flächenpotenzial von gerundet 4.300 m² für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Es wird angestrebt, hiervon in Studernheim für die Nahversorgung der südlichen Stadtteile rund 2.750 m² und im Bereich „Westlich der Bahn“ in der Kernstadt ca. 1.200 m² für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu verwenden. Hinzu kommen die Verkaufsflächen für die anderen Warengruppen.

Waren der Gesundheits- und Körperpflege

Die Innenstadt von Frankenthal ist mit zwei Drogeriemärkten (dm und Müller), einer Parfümerie (Douglas) und weiteren kleineren Geschäften für Waren der Gesundheits- und Körperpflege ausgestattet. Bedeutende Anbieter für Waren der Gesundheits- und Körperpflege sind darüber hinaus die Lebensmittelmärkte und SB-Warenhäuser im gesamten Stadtgebiet mit ihren Abteilungen für Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel und sonstigen Drogeriewaren. Hinzu kommen 12 Apotheken, ein Orthopädiegeschäft sowie ein Drogeriemarkt (dm) im Fachmarktzentrum nördliche Wormser Straße. Verkaufsflächen und Umsatz sind gegenüber 2019 leicht zurückgegangen. Die Kaufkraftbindungsquote für Waren der Gesundheits- und Körperpflege ist dementsprechend auf knapp 91 % gesunken.

An dem Ziel der Erhöhung der Kaufkraftbindung auf 105 % wird weiterhin festgehalten. Hieraus resultiert ein Erweiterungspotenzial für Waren der Gesundheits- und Körperpflege in der Stadt Frankenthal von rund 600 m². Dies ist gegenüber 2020 aufgrund von Geschäftsaufgaben (Drogerieabteilung real, 2 Apotheken) gestiegen. Das gestiegene Potenzial erlaubt im Gegensatz zu 2020 die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes und einer Apotheke in Studernheim zur Versorgung der südlichen Stadtteile mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

3.3.2 Aperiodischer Bedarf

Für Waren des aperiodischen Bedarfs leitet sich in einem weitgehend gesättigten Marktumfeld das noch verbliebene Erweiterungspotenzial vorrangig aus dem Ziel her, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten und zu stärken. Neue Einzelhandelsangebote dürfen in keinem Fall zu einer Funktionsschädigung der Innenstadt führen. Die folgenden Aussagen zu Erweiterungspotenzialen basieren daher vorwiegend auf einer gutachterlichen Einschätzung der Situation des Einzelhandelsbestands in der Innenstadt.

Bekleidung, Schuhe, Lederwaren

Bekleidung, Schuhe und Lederwaren gehören zu den letzten Domänen der Innenstadt. Die Kaufkraftbindung der Stadt Frankenthal in diesen Sortimenten ist mit 171 % bzw. 140 % für ein Mittelzentrum angemessen hoch. Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt gerade in diesen für sie äußerst wichtigen Sortimenten nicht zu schädigen, sollten Neuansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen mit den Hauptsortimenten Bekleidung und Schuhe an anderen Standorten im Stadtgebiet generell ausgeschlossen werden.

Einrichtungsbedarf

Zum Einrichtungsbedarf zählen vor allem Möbel, Einrichtungsgegenstände und Dekorationsartikel. Hier besteht in Frankenthal durch das Möbelhaus Ehrmann ein umfassendes und ansprechendes Angebot. Hinzu kommt im Fachmarktzentrum Wormser Straße ein Einrichtungsfachmarkt (Jysk) mit ca. 600 m². In der Innenstadt gibt es kein Möbelgeschäft mehr.

Großformatige Waren des Einrichtungsbedarfs wie Möbel, Küchen und Matratzen sind nicht innenstadtrelevant und können auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt angesiedelt werden. Innenstadtrelevant sind nur Teile der Warengruppe. Etwaige Neuansiedlungen von Geschäften mit den Hauptsortimenten Dekorationsartikel oder Heimtextilien sollten vorrangig in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gelenkt werden.

Die Kaufkraftbindungsquote in der Warengruppe Einrichtungsbedarf liegt mit unter 100 % für ein Mittelzentrum niedrig. Dies liegt nicht zuletzt im starken Wettbewerb der Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim mit ihren großen Möbelhäusern begründet. Erweiterungspotenzial wird allenfalls im kleinflächigen Umfang gesehen.

Hausrat, Glas, Porzellan

Hausrat, Glas, Porzellan und Besteck sind typische Innenstadt-Sortimente. Bei einer aktuellen Kaufkraftbindungsquote von fast 150 % wird kein nennenswertes Erweiterungspotenzial mehr gesehen. Zum Schutz der Bestandsgeschäfte in der Innenstadt sollten diese Sortimente als Hauptsortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgeschlossen werden.

Technik (Elektro, Elektronik, Telekommunikation, EDV)

Die Technik-Warengruppen sind in Frankenthal erheblich unterrepräsentiert, es gibt keinen großen Elektrofachmarkt in Frankenthal. Entsprechend niedrig ist die Kaufkraftbindungsquote 2023 mit rund 30 %. Große Fachmärkte in den benachbarten Oberzentren und deren Stadtteilen (v.a. Oggersheim) sowie Internetanbieter ziehen einen

Großteil der Kaufkraft für Käufe im stationären Handel ab. Der Online-Anteil der für die Technik-Sortimente aufgewendeten Kaufkraft der Bevölkerung betrug 2023 in Frankenthal bereits 53 %.²¹

Entsprechend wurde ein realistischer Zielwert für die angestrebte Kaufkraftbindungsquote in den Technik-Warengruppen mit 50 % vergleichsweise niedrig angesetzt. Selbst unter diesem konservativen Ansatz resultiert ein unausgeschöpftes Kaufkraftpotenzial von 6,1 Mio. €, das bei einer mittleren Flächenproduktivität von rund 4.330 € pro m² Verkaufsfläche einem Verkaufsflächenpotenzial von 1.400 m² entspricht.

Elektro-Kleingeräte, Bild- und Tonträger, Telekommunikation, Foto und Optik sind innenstadtrelevante Sortimente. Geschäfte mit diesen Hauptsortimenten sollen zum Schutz der Bestandsgeschäfte ausschließlich in der Innenstadt angesiedelt werden. Großformatige Elektrogeräte, zu deren Transport ein PKW erforderlich ist, sind nicht innenstadtrelevant. Geschäfte mit solchen Hauptsortimenten können auch an dem Ergänzungsstandort angesiedelt werden. Innenstadtrelevante Nebensortimente sollen dabei auf ein verträgliches Maß begrenzt werden (maximal 10% der Verkaufsfläche).

Die extreme Wettbewerbssituation mit den nächsten großen Fachmärkten im wenige Kilometer entfernten Oggersheim lässt freilich die Ansiedlung eines Elektromarktes in Frankenthal schwierig erscheinen.

Im Zusammenhang mit der höherwertigen Ausrichtung des geplanten Einkaufsbereichs westlich der Bahn ist ein Spezialangebot ausgesuchter Geräte denkbar, z.B. hochwertige Kaffee-Maschinen o.ä., unter Umständen auch als Nebensortiment in einem der anderen möglichen Geschäfte.

Uhren, Schmuck, Spielwaren, Hobby

Für die Warengruppen Uhren und Schmuck, Spielwaren und Hobbyartikel wurde für die Stadt Frankenthal eine Kaufkraftbindung von 63% bzw. 90% ermittelt. Diese Werte sind gegenüber 2019 zurückgegangen, vermutlich aufgrund der Wettbewerbssituation durch die benachbarten Oberzentren und den Online-Handel. Für Uhren und Schmuck wird ein geringfügiges Erweiterungspotenzial (bei einer angestrebten Kaufkraftbindung von 80% ca. 100 m²) gesehen. Für Spielwaren und Hobbys resultiert bei einer angestrebten Kaufkraftbindungsquote von 100 % ein Flächenpotenzial von 200 m.

²¹ Quelle: Eigene Berechnung, Basis: GfK Nürnberg, Sortimentskaufkraft 2023 online und stationär für die Warengruppen Elektrohaushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, elektronische Medien, Informationstechnologie, Telekommunikation, Foto und Optik

Falls Ansiedlungswünsche für Geschäfte mit diesen Hauptsortimenten an die Stadt herangetragen werden, sollen diese zum Schutz der Innenstadt ausnahmslos Standorten dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten bleiben.

Bücher, Schreibwaren

Die Kaufkraftbindung für Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren war in Frankenthal zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung mit ca. 63 % relativ gering und ist gegenüber 2019 noch gesunken. Dies dürfte an dem steigenden Anteil der im Internet bestellten Waren aus dieser Warengruppe liegen. Der Online-Anteil der verwendeten Kaufkraft in Frankenthal für Bücher und Schreibwaren betrug 2023 nach Angaben der GfK Nürnberg bereits über 41 %.

Aufgrund dieses hohen Internetanteils wird kaum noch ein Erweiterungspotenzial für den stationären Einzelhandel in dieser Warengruppe gesehen. Falls dennoch Ansiedlungswünsche bestehen, sollten diese bei Bedarf in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gelenkt werden. Die Nahversorgung in den Wohngebieten kann allenfalls durch kleine Geschäfte mit einem Kiosk-Sortiment ergänzt werden, die im Nebensortiment auch Zeitungen, Zeitschriften und Schreibwaren führen können.

Sportartikel, Fahrräder

Sportartikel werden in der Innenstadt in einer Abteilung des Textilkaufhauses Birkenmeier angeboten (Intersport). Darüber hinaus gibt es zwei Fahrradgeschäfte mit zusammen ca. 370 m² Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Die Kaufkraftbindung für Sportartikel in Frankenthal beträgt 57 %. Dies ist ein für ein Mittelzentrum in der Lage von Frankenthal eher unterdurchschnittlicher Wert. Kaufkraftabflüsse von 3,3 Mio. € per Saldo lassen einen begrenzten Spielraum für weitere Sportgeschäfte. Dieser könnte beispielsweise durch Geschäfte für aktuelle Trendsportangebote, z.B. im Fahrrad- und E-Bike-Bereich, ausgefüllt werden. Wird eine Kaufkraftbindungsquote von 100 % angestrebt, resultiert ein Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 900 m². Eine genauere Quantifizierung des Potenzials kann in diesem Rahmen nicht vorgenommen werden; sie müsste im Einzelfall aus einer detaillierten Analyse der Wettbewerbssituation der vergleichsweise heterogenen Branche hergeleitet werden.

Zum Schutz der Innenstadt sollte der Einzelhandel mit Sportartikeln und Sportbekleidung im Hauptsortiment grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt begrenzt werden und an anderen Standorten ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme stellt der Fahrradhandel dar. Dieser hat derzeit aufgrund des Trends zu E-Bikes, Pedelecs, Fat-Bikes und anderen Spezialfahrrädern einen steigenden Flächenbedarf für Ausstellungsräume. Falls dieser in der Innenstadt nicht befriedigt werden kann, ist ein Geschäft für Spezialfahrräder auch im geplanten Einkaufsbereich westlich der Bahn mit 200 - 400 m² Verkaufsfläche in Abstimmung mit den Anbietern in der Innenstadt denkbar. Dieses kann auch mit einer Fahrradwerkstatt in dem für Handwerk und Gewerbe vorgesehenen Bereich gekoppelt werden.

Baumarkt- und Gartensortimente, Kfz-Zubehör

Derzeit gibt es in Frankenthal einen - nach heutigen Gesichtspunkten mit rund 5.500 m² Verkaufsfläche relativ kleinen - toom-Baumarkt in der Eisenbahnstraße sowie ein Dehner Gartencenter mit rund 3.500 m² Verkaufsfläche an der Wormser Straße. Das Angebot wird durch einige kleinere Anbieter (Blumen, Zoo-Fachmarkt, Autozubehör) ergänzt.

Die Kaufkraftbindungsquote für baumarktspezifische Sortimente (einschließlich Garten und KfZ-Zubehör) ist 2023 auf 68 % zurückgegangen. Per Saldo fließen in dieser Warengruppe 9,4 Mio. € Kaufkraft aus Frankenthal in andere Städte und Gemeinden ab.

Die Baumarktdichte im Umfeld von Frankenthal ist überdurchschnittlich hoch. Wettbewerbsstarke Bestandsmärkte in Ludwigshafen-Oggersheim, Worms, Grünstadt und Bad Dürkheim begrenzen das für einen modernen Baumarkt nötige Einzugsgebiet. Allein im Einzugsbereich von 10 km (im Osten begrenzt durch den Rhein) gibt es über 60.000 m² Baumarkt-Verkaufsfläche im Bestand. Östlich des Rheins setzt sich die hohe Baumarktdichte in Mannheim fort.

Angesichts der Wettbewerbssituation wird kein Erweiterungspotenzial für einen zusätzlichen Baumarkt in Frankenthal gesehen. Denkbar wäre allenfalls der Ersatz des bestehenden Baumarktes an der Wormser Straße durch einen wettbewerbsstarken Markt in der Größenordnung von 8.000 m² Verkaufsfläche. Dadurch könnte ein guter Teil der derzeitigen Kaufkraftabflüsse in Frankenthal gehalten werden.

Bau- und Gartenmärkte sind nicht innenstadtrelevant. Sie können in den Ergänzungsgebieten an der Wormser Straße errichtet bzw. erweitert werden. Das Flächenpotenzial im südlichen Ergänzungsgebiet (Eisenbahnstraße) wäre bei einer kompletten Neuordnung des Gebiets ausreichend. Angesichts der dargestellten Wettbewerbssituation ist eine Neuansiedlung an anderer Stelle unwahrscheinlich. Eine Ausweisung weiterer Flächen für einen neuen Baumarkt wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Für Baumarktsortimente, Gartensortimente (außer Schnittblumen) und Kfz-Zubehör ist der geplante Einkaufsbereich westlich der Bahn nicht geeignet. Diese benötigen bei niedrigen Flächenproduktivitäten in der Regel große Verkaufsflächen, die sich wirtschaftlich sinnvoll nur an Ergänzungsstandorten in nicht-integrierter Lage realisieren lassen.

Baby- und Kinderartikel

Baby- und Kinderartikel werden derzeit im Hauptsortiment in keinem Geschäft in Frankenthal angeboten. Im Nebensortiment führen die Bekleidungs-Fachmärkte, Kaufland sowie die Drogeriemärkte Baby- und Kinderartikel. Rechnerisch ergibt sich bereits daraus eine Kaufkraftbindungsquote von 145 %. Ein Potenzial für weitere Angebote in dieser Warengruppe wird nicht gesehen.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sollen daher Geschäfte mit dem Hauptsortiment Baby- und Kinderartikel generell ausgeschlossen werden.

4 Entwicklungsziele für den Einzelhandel

4.1 Entwicklungsszenarien

Die Entwicklung des Einzelhandels in Frankenthal hängt von übergeordneten Trends, der Entwicklung der Wettbewerbsstandorte und den kommunalen Rahmenbedingungen ab. Die Stadt kann die räumliche Entwicklung des Einzelhandels durch ihre Bauleitplanung steuern. Folgende Entwicklungsszenarien sind in den kommenden Jahren denkbar:

4.1.1 Restriktives Szenario

Restriktive Politik zum Schutz des Bestands ohne Veränderungen, Verlagerungen oder Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte:

Der Einzelhandelsstandort Frankenthal ist einem erheblichen Wettbewerbsdruck von benachbarten Mittel- und Oberzentren ausgesetzt. Bei einer Festschreibung des Status Quo ergeben sich ungünstige Entwicklungsperspektiven. Die konkurrierenden Ober- und Mittelzentren haben durch neue Einkaufsstandorte (z.B. Rhein-Galerie Ludwigshafen, Q6 Q7 Einkaufszentrum in Mannheim), Modernisierungen (z.B. Einkaufsstraße Planken in Mannheim) oder Verkaufsflächenerweiterungen ihre Attraktivität in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Gleichzeitig wächst der Marktanteil des Internethandels insbesondere für die Branchen Technik/Elektronik, Bücher, Bekleidung und Schuhe. Ohne eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots in Frankenthal ist davon auszugehen, dass Kunden zunehmend in benachbarte Zentren und den Online-Handel abwandern werden.

Das Einzelhandelsangebot muss alle fünf bis zehn Jahre grundlegend modernisiert werden, wenn es langfristig seine Attraktivität und Anziehungskraft auf Kunden behalten soll.²² Dies ist zum Teil durch eine Aufwertung und moderate Erweiterung im Bestand möglich, zum Teil sind auch Neubauten und die dafür notwendigen Bauflächen erforderlich. Eine restriktive Einzelhandelspolitik würde eine solche Modernisierung nicht ermöglichen. Eine restriktive Einzelhandelspolitik würde weiterhin dem Ziel der Reaktivierung des Nahversorgungsangebots für die südlichen Stadtteile auf der Fläche des ehemaligen real-SB-Warenhauses und der Entwicklung eines neuen Nebenzentrums in der Kernstadt westlich der Bahn entgegenstehen.

²² Sonae Sierra et al. (Hrsg.), Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland. Center-Erfolgsscheck, empirische Untersuchung, Düsseldorf/ Ludwigshafen 2011, S. 27ff.

Folge wäre (gerade im Bereich des periodischen Bedarfs) eine zunehmende Abwanderung von (Auto-)Kunden in attraktivere Einkaufsstandorte. Diese Kunden wären auch für andere Einkäufe in Frankenthal verloren, da es häufig zu Koppelkäufen in SB-Warenhäusern und anderen Geschäften der besuchten Nachbarstädte kommt. Auf die Dauer müsste daraufhin mit sinkenden Umsätzen auch in der Innenstadt von Frankenthal und weiteren Geschäftsschließungen gerechnet werden. Es bestünde die Gefahr, dass der Einzelhandelsstandort Frankenthal langfristig von attraktiveren Mittel- und Oberzentren abgehängt würde. Bis zu einem gewissen Grad ist diese Entwicklung seit 2019 bereits eingetreten.

4.1.2 Deregulierung

Das Gegenteil einer restriktiven Einzelhandelspolitik ist der völlige **Verzicht auf eine Regulierung** der Einzelhandelsansiedlung im Stadtgebiet durch die Stadt. In einem solchen „Laissez-faire“-Szenario würde die Stadt mit ihrer Bauleitplanung den Marktkräften freien Lauf lassen und auf eine Regulierung und räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlung verzichten. Dem hohen Ansiedlungsdruck von Investoren und Betreibern an nicht oder teilintegrierten Standorten würde jederzeit nachgegeben.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit würde diese Politik des Verzichts auf die kommunale Planungshoheit zu einer weiteren Konzentration von großflächigen (Fach-)Märkten aller Art unter Ausnutzung vorhandener Agglomerationsvorteile und Kostenvorteile an verkehrsgünstig gelegenen Standorten in Randzonen der Innenstadt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt führen. Unter Ausnutzung aller gesetzlichen Möglichkeiten (z.B. § 34 BauGB, Ansiedlung kleinflächiger Märkte und anschließende Erweiterung) würden in Industrie- und Gewerbegebieten sowie in Mischgebieten zusätzliche Einzelhandelsangebote in nicht-integrierten Lagen entstehen.

Der Verdrängungswettbewerb würde zunehmen, und Standortvorteile in den Zentren würden zurückgehen. Folge wären mit hoher Wahrscheinlichkeit Betriebsaufgaben und -verlagerungen an die peripheren Standorte. Dies hätte eine Schwächung der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung an integrierten Standorten in allen Stadtteilen mit allen damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen (v.a. Leerstände, Versorgungslücken, Zunahme des motorisierten Individualverkehrs) zur Folge. In letzter Konsequenz würde dieses Szenario zu einer Ausdünnung der Angebotsvielfalt, der Dominanz einiger weniger wettbewerbsstarker Betreiber und weniger Planungs- und Investitionssicherheit für die meisten Marktbeteiligten führen. Zudem wären Klagen von Nachbarkommunen wegen negativer Auswirkungen von Neuansiedlungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen.

4.1.3 Moderater Ausbau

Eine stagnierende oder schrumpfende Einzelhandelsausstattung ist insgesamt als nicht zukunftssträchtig einzustufen. Eine „Laissez-faire-Politik“ führt ebenfalls nicht zu der erwünschten räumlichen Ordnung des Einzelhandelsangebots.

Das dritte Szenario sieht - entsprechend den Zielsetzungen der Stadt Frankenthal und unter Vermeidung der negativen Aspekte des restriktiven bzw. des deregulierten Szenarios - einen **moderaten Ausbau** des mittelzentralen Einzelhandelsangebots und räumliche Steuerung im Rahmen der Möglichkeiten der kommunalen Planungshoheit vor.

Das moderate Ausbauszenario umfasst eine raumordnerisch verträgliche Erweiterung des Einzelhandelsangebots zur Stärkung und qualitativen Aufwertung der mittelzentralen Funktion der Stadt sowie eine räumliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet. Zugleich sollen planerische Maßnahmen mit dem Ziel der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs in den Wohngebieten ergriffen werden, wo noch Lücken bestehen und wirtschaftlich tragfähige Lösungen möglich sind. Mit der endlichen Ressource Boden wird sparsam umgegangen, indem bestehende Einzelhandelsstandorte bei Geschäftsaufgaben möglichst wiedergenutzt werden. Falls das Kaufkraftpotenzial ausgeschöpft ist, werden aufgegebenen Einzelhandelsstandorte teilweise oder ganz für andere Nutzungen umgewidmet.

Diese aktiv steuernde Vorgehensweise nimmt die Chancen einer räumlichen Optimierung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Frankenthal wahr, ohne die Gefahr eines zentralörtlichen Bedeutungsverlusts zu bergen. Sie ermöglicht den von der Stadt angestrebten Ausbau der Nahversorgung in der Kernstadt westlich der Bahn und des ehemaligen real-Standorts in Studernheim, trägt zu einer Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in einem realistischen Ausmaß bei und begrenzt ansonsten den Flächenverbrauch für Neuan siedlungen auf ein verträgliches Maß.

Sie stellt das bevorzugte Szenario der Stadt Frankenthal dar. Die Strategie soll zugleich für alle Marktteilnehmer transparent gemacht und durch die Bauleitplanung rechtssicher umgesetzt werden, um damit Anreize für Investoren zu setzen, im Sinne der Planungsziele der Stadt zu agieren.

4.2 Entwicklungsziele für den Einzelhandel

Die Ziele der Stadt Frankenthal für die Einzelhandelsentwicklung wurden im Einzelhandelskonzept von 2008 festgelegt und zuletzt im Jahr 2020 aktualisiert.²³ Aktuell hat die Schließung des SB-Warenhauses real in Studernheim und Änderungen der 2020 noch verfolgten Planungen für den ehemaligen Sportplatz Schraderstraße und das Albert-Frankenthal-Quartier eine Aktualisierung und Präzisierung der städtischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung notwendig gemacht. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse der aktuellen Rahmenbedingungen des Einzelhandels (Kapitel 2.1) und des festgestellten Erweiterungspotenzials (Kapitel 3.3) verfolgt die Stadt Frankenthal im Sinne des dritten Szenarios (Kapitel 4.1.3) folgende Oberziele und Teilziele:

Oberziele der Einzelhandelsentwicklung in Frankenthal sind:

- der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktion, sowie
- die Stärkung und sinnvolle räumliche Organisation einer wohnungsnahen Grundversorgung.

Hieraus leiten sich folgende strategischen **Teilziele** zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frankenthal ab:

- **Erhalt und Stärkung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt**

Es gilt die Kleinteiligkeit der Bestandsgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erhalten und die Vielfalt sowie Qualität des Einzelhandelsangebotes vor vermeidbaren Schäden zu schützen. Gleichzeitig soll das vorhandene Einzelhandelsangebot zur Schließung von Sortimentslücken ergänzt und hinsichtlich der Nutzungsmischung mit einzelhandelsrelevanten Dienstleistungen und Gastronomieangeboten verbessert werden. Die Gestaltung eines attraktiven Zentrums mit gut strukturierten Angeboten dient langfristig der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt für ihren Mittelbereich.

- **Flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung**

Vorrangiges Ziel ist der Ausbau der Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet zu einem flächendeckenden, verbrauchernahen Nahversorgungsnetz. Im Stadtteil Studernheim und in Teilen der westlichen Kernstadt sind Nahversorgungsmärkte bisher nicht fußläufig erreichbar. In diesen Bereichen soll die wohnungsnahе Versorgung durch neue Nahversorger verbessert werden.

²³ isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2020 der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption, Saarbrücken, 21.01.2020, S. 46ff.

In Studernheim soll das weggefallene SB-Warenhaus „real“ unter Ausnutzung der damit entstandenen Verkaufsflächenpotenziale durch ein modernes Nahversorgungszentrum für die drei südlichen Stadtteile ersetzt werden. Insgesamt soll die künftige Verkaufsfläche gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan und der zuletzt durch real genutzten Verkaufsfläche deutlich reduziert werden. Maximal drei Viertel der Verkaufsfläche sollen für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs und rund ein Viertel für den Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten verwendet werden.

Das Nahversorgungszentrum „Westlich der Bahn“ soll zu einem neuen Standort für die Versorgung der westlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebiete der Kernstadt ausgebaut werden. Dazu wurde dort bereits 2020 ein Planstandort für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ausgewiesen. Die Dimensionierung und Sortimentsfestsetzung für den Planstandort westlich der Bahn wird gegenüber den Planungen von 2020 jedoch reduziert und zum Schutz der Innenstadt auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² begrenzt, davon rund 1.200 m² für einen Lebensmittel-Vollsortimenter. Ein Lebensmittelmarkt dieser Größe soll die Nahversorgung für den Stadtbezirk Lauterecken und die geplante neue Wohnbebauung sichern.

Darüber hinaus genießen die bestehenden Lebensmittelmärkte als Nahversorger Bestandsschutz. Die Standorte sollen als Bestandsstandorte mit oder ohne Entwicklung mit der Funktion von Nahversorgungsstandorten im Sinne von Z 1.7.2.4 ERRN ausgewiesen werden. Erweiterungen sind in geringem Umfang an Bestandsstandorten mit Entwicklung akzeptabel, wo diese zum Erhalt der Nahversorger aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind. Diese sollen jedoch gegenüber dem Hauptziel einer stadtweiten wohnungsnahen Versorgung erst an zweiter Stelle realisiert werden, sofern hierfür noch Kaufkraftpotenzial nachgewiesen werden kann.

Bei der Verteilung der Flächenpotenziale auf die einzelnen Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass die Vorhaben kumuliert keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Einzelhandelsstandorte (Zentraler Versorgungsbe- reich und Nahversorgungsstandorte) haben. Hiervon kann im Allgemeinen ausgegangen werden, wenn die kumulierte Umsatzumverteilung aus den geschützten Standorten unter 10 % bleibt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Vorhabenstandorte in der Stadt Frankenthal festzulegen. Hierzu können vorliegende Auswirkungsanalysen und Modellberechnungen der kumulierten Umsatzumverteilung

herangezogen werden. Die Modellberechnung von 2020 ist im Bedarfsfall zu aktualisieren.

- **Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs**

Der großflächige Einzelhandel an peripheren Standorten soll auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Zusätzliche Neuansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind dort konsequent abzulehnen. Es sollen keine weiteren neuen Einzelhandelsstandorte außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen („auf der grünen Wiese“) für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Aufgrund ihrer Lage und Größe würden sie die Zentren- und Nahversorgungsstruktur der Stadt maßgeblich beeinträchtigen.

Ausgenommen sind geringfügige, betriebsbedingte Erweiterungen und Umnutzungen an Bestandsstandorten und Nahversorgungsstandorten. Sie übernehmen Nahversorgungsfunktionen und genießen Bestandschutz.

Betriebswirtschaftlich bedingte Erweiterungen und/oder Umnutzungen sind nur nach Verträglichkeits- und Auswirkungsanalysen und im Rahmen der B-Pläne entsprechend der genehmigten Nutzung und Verkaufsflächengröße zuzulassen. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben oder Umnutzungen an Ergänzungsstandorten mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten dienen der Ergänzung des innerstädtischen Angebotes und können bei Bedarf auch an nicht integrierten Standorten zugelassen werden.

Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten ist an Ergänzungsstandorten für nicht-innenstadtrelevante Sortimente zukünftig auszuschließen. Die Ziele sollen in der Bauleitplanung in verbindliche Regeln umgesetzt werden.

4.3 Frankenthaler Sortimentsliste

Der Gesetzgeber hat nicht abschließend festgelegt, welche Sortimente als innenstadtrelevant einzustufen sind. Im LEP IV sind die bedeutendsten innenstadtrelevanten Sortimente aus der Sicht der Landesplanung aufgezählt.²⁴ Die Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels nach Sortimenten dienen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs. Sie haben darüber hinaus einen ortsspezifischen Zielcharakter.

Die Sortimentsliste des LEP IV ist nicht abschließend und kann an die örtliche Situation angepasst werden. 2020 wurde eine spezifische Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente für Frankenthal erarbeitet. Die Liste wird mit der vorliegenden Fortschreibung an die veränderte Situation in Frankenthal angepasst.

Die Innenstadtrelevanz der einzelnen Sortimente in Frankenthal ergibt sich aus folgenden Sachverhalten:

- Einzelhandelsbestand: konkrete räumliche Verteilung der Einzelhandelsangebote in Frankenthal; quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte
- Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente; allgemeine Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen.

Zur Ermittlung der konkret für Frankenthal als innenstadtrelevant einzustufenden Sortimente wurde methodisch wie folgt vorgegangen:

- Analyse des Anteils der Verkaufsflächen nach Sortimenten und Lage in bzw. außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- Abstimmung mit den Zielaussagen der Stadt Frankenthal (Pfalz) und der Landesplanung (LEP IV)
- Gegenüberstellung von Ist-Zustand und Zielen;
Bei Abweichungen Bewertung, wie realistisch eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich ist.

Aufgrund dieser Vorgehensweise wurden die für Frankenthal (Pfalz) innenstadtrelevanten Sortimente mit folgenden Änderungen gegenüber 2020 festgelegt:

Die Einstufung der Sortimente Bekleidung, Lederwaren und Schuhe, Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel, Foto/Optik, Uhren und Schmuck sowie Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren,

²⁴ Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 2008 Teil B „Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung: Daseinsvorsorge“. S. 98

Büroartikel als innenstadtrelevant ist aufgrund der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen auch in Frankenthal unstrittig und wird beibehalten. In diesen Warengruppen liegt der überwiegende Anteil der Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich.

Weitere Sortimente, denen allgemein (und so auch vom LEP IV) eine hohe Bedeutung für zentrale Einzelhandelslagen zugeschrieben wird, sind Haushaltswaren/Glas/Porzellan, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Spielwaren, Sportartikel, Musikhandel sowie Baby-, Kinderartikel. Diese Sortimente oder Warengruppen werden in Frankenthal mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, als zentrenrelevant definiert, da deren Realisierung im zentralen Versorgungsbereich durchaus als realistisch zu erachten und wünschenswert ist.

Die Sortimente Hausrat, Geschenkartikel und Heimtextilien werden häufig in Möbelhäusern oder Baumärkten als Nebensortimente angeboten. Bei zukünftigen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Fachmärkten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind deshalb zum Schutz der Innenstadt alle innenstadtrelevanten Nebensortimente auf ein zentrenverträgliches Maß zu begrenzen. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.

Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) war bisher als zentrenrelevant eingestuft worden. Alle wesentlichen Anbieter von Einrichtungsbedarf aller Art befinden sich jedoch in Möbelhäusern am Ergänzungsstandort Wormser Straße. In der Innenstadt spielt das begrenzte Angebot an Einrichtungsbedarf keine nennenswerte Rolle mehr. Aus diesem Grund wird das Sortiment „Einrichtungsbedarf“ in Frankenthal vollständig als „nicht innenstadtrelevant“ eingestuft.

Die Sortimente Zooartikel, Tiernahrung und Tiere sowie Teppiche wurden im LEP IV als innenstadtrelevant eingestuft.

In Frankenthal gibt es im Zentrum keine Anbieter für Zoobedarf und Teppiche. Der Flächenanteil dieser Sortimente als Nebensortimente anderer Geschäfte ist gering. Tierzubehör und lebende Tiere werden in Zoo-Fachmärkten sowie Bau- und Gartenmärkten an nicht integrierten Standorten angeboten. Der tägliche Bedarf an Tiernahrung wird darüber hinaus auch in Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten gedeckt. Teppiche werden in Einrichtungshäusern und -fachmärkten angeboten, die aufgrund ihres Platzbedarfes an Ergänzungsstandorten außerhalb der Innenstadt angesiedelt worden sind. Für die Eröffnung neuer Zoo- oder Teppichgeschäfte in der Innenstadt werden nur geringe Chancen gesehen. Die Sortimente gehören nicht mehr zu den klassischen Leitsortimenten von Innenstädten. Zum Transport der Waren wird aufgrund von Größe und Gewicht oftmals ein PKW

benötigt. Aus diesen Gründen werden sie in der Frankenthaler Liste nicht als zentrenrelevant eingestuft.

Mit der gleichen Begründung wurden die Sortimente Mopeds, Motorroller, Mofas und Zubehör aus den innenstadtrelevanten Sortimenten herausgenommen. Zudem stellt eine Lage in der Innenstadt für diese Branchen eher einen Standortnachteil dar.

Im zentralen Versorgungsbereich von Frankenthal gibt es kein Geschäft für Lampen und Leuchten. Es ist auch von keinem Ansiedlungswunsch bekannt. Lampen und Leuchten werden heutzutage ganz überwiegend in entsprechenden Abteilungen von Einrichtungshäusern und Baumärkten verkauft. Ein Schutz dieses Sortiments ist für Frankenthal nicht erforderlich und entspricht nicht den vorgefundenen Strukturen. Lampen und Leuchten wurden deshalb ebenfalls aus der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente ausgenommen.

Um eine flächendeckende Nahversorgung auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt zu ermöglichen, werden bei den innenstadtrelevanten Sortimenten nahversorgungsrelevante und sonstige innenstadtrelevante Sortimente unterschieden. Nahversorgungsrelevante Sortimente können und sollen auch in Versorgungsbereichen der Wohngebiete außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden.

Frankenthaler Sortimentsliste

Innenstadtrelevante Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren/ Kosmetikartikel
- Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Sonstige innenstadtrelevante Sortimente

- Haushaltswaren/Glas/Porzellan
- Bücher, Papier/Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel
- Foto/Optik
- Textilien/Heimtextilien
- Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör

Nicht innenstadtrelevante Sortimente:

- Weiße Ware, Leuchten, Elektroinstallation
- Einrichtungszubehör, Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitäreinrichtung
- Bettwaren, Matratzen
- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf²⁵
- Tapeten, Bodenbeläge, Farben/Lacke
- Teppiche
- KFZ / Motorräder und Zubehör
- Mopeds, Motorroller, Mofas und Zubehör
- Reitzubehör
- Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Boote)
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

²⁵ Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer

5 Räumliches Einzelhandelskonzept

5.1 Standorttypen

Der Logik des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) und des ERRN von 2014, Kap. 1.7, folgend, wurden im Einzelhandelskonzept von 2020 die Einzelhandelsstandorte in der Stadt Frankenthal den folgenden Standorttypen des großflächigen Einzelhandels zugeordnet (Details siehe Kap. 5.3):

- **Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)**, entsprechend den „zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ gemäß Z 1.7.3.1 ERRN
- **Ergänzungsstandorte** für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten, entsprechend den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ gemäß Z 1.7.3.2 ERRN.
- **Bestandsstandorte mit Entwicklung** (Nahversorgungsstandorte gemäß Z 1.7.3.1 Satz 3 ERRN) sind integrierte Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, für den Versorgungsauftrag der Stadt erforderlich sind und planerisch verfestigt werden sollen. Dort bestehende großflächige Einzelhandelseinrichtungen genießen Bestandsschutz im Rahmen ihrer rechtsgültigen Baugenehmigungen.
- **Bestandsstandorte ohne Entwicklung**, die nicht in eine der o.g. Klassen einzuordnen sind. Diese genießen Bestandsschutz im Rahmen ihrer rechtsgültigen Baugenehmigungen (siehe Z. 1.7.4.2 ERRN), sollen aber planerisch nicht verfestigt werden.
- **Planstandorte**, die das Netz der Nahversorgungsstandorte künftig ergänzen sollen.

Der Einzelhandel in Frankenthal und die Einzelhandelsplanungen der Stadt haben sich seit 2020 weiterentwickelt. Die 2020 festgelegte räumliche Struktur der Einzelhandelsstandorte wird aus diesem Grund an die geänderten Rahmenbedingungen und Planungen der Stadt angepasst. Die ursprünglichen Planungen der Stadt, auf der Fläche des stillgelegten Druckmaschinenwerks großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, haben sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Das ursprünglich hierfür vorgesehene Verkaufsflächenpotenzial soll in reduziertem Umfang für einen neuen Einzelhandelsstandort westlich der Bahn sowie für begrenzte Erweiterungen im Bestand verwendet werden. Im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz soll für diesen Bereich ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Einbeziehung des Einzelhandels entwickelt werden. Erste städtebauliche Überlegungen und Grundlagen liegen bereits vor (Stand: 03/2024).

Stadt Frankenthal (Pfalz)
Einzelhandelsbestand und -planung

Be-stand Plan-standort

- Zentraler Versorgungsbereich gem. Z 58 LEP IV u. Z. 17.3.1 Satz 1 ERRN
- Ergänzungsstandorte gemäß Z 59 LEP IV u. Z. 17.3.2 ERRN
- Nahversorgungsstandorte gemäß Z 17.3.1 Satz 3 ERRN
- mit Entwicklung
- ohne Entwicklung
- Nahversorgung (kleinflächig)
- Verlagerung, Aufgabe Altstandort

Stand: 10/2024

Frankenthal (Pfalz)

Wormser Str.

Mörscher Str.

Eisenbahnstr.

Foltzing

Am Kanal 1C

Bänderstr.

Jakobsplatz

Schraderstr. 34-38

Schraderstr. 42 und Daniel-Bechtel-Str. 1

Haardstr. 2

Frankenthaler Straße

Studernheim

Verlagerung geplant

AS Frankenthal-Stadionheim

AS Oggersheim

Flomersheim

Eppstein

Hausen

Ormsheimerhof

"Westlich der Bahn"

City

AS Frankenthal-Mitte

AS Ludwigshafen-Edigheim

AS Frankenthal

AS Oggersheim

Neugraben

Tierheim

Rammsdrumme

Isenach

Airbus

K1

K2

L 102

L 103

L 104

L 105

L 106

L 107

L 108

L 109

L 110

L 111

L 112

L 113

L 114

L 115

L 116

L 117

L 118

L 119

L 120

L 121

L 122

L 123

L 124

L 125

L 126

L 127

L 128

L 129

L 130

L 131

L 132

L 133

L 134

L 135

L 136

L 137

L 138

L 139

L 140

L 141

L 142

L 143

L 144

L 145

L 146

L 147

L 148

L 149

L 150

L 151

L 152

L 153

L 154

L 155

L 156

L 157

L 158

L 159

L 160

L 161

L 162

L 163

L 164

L 165

L 166

L 167

L 168

L 169

L 170

L 171

L 172

L 173

L 174

L 175

L 176

L 177

L 178

L 179

L 180

L 181

L 182

L 183

L 184

L 185

L 186

L 187

L 188

L 189

L 190

L 191

L 192

L 193

L 194

L 195

L 196

L 197

L 198

L 199

L 200

L 201

L 202

L 203

L 204

L 205

L 206

L 207

L 208

L 209

L 210

L 211

L 212

L 213

L 214

L 215

L 216

L 217

L 218

L 219

L 220

L 221

L 222

L 223

L 224

L 225

L 226

L 227

L 228

L 229

L 230

L 231

L 232

L 233

L 234

L 235

L 236

L 237

L 238

L 239

L 240

L 241

L 242

L 243

L 244

L 245

L 246

L 247

L 248

L 249

L 250

L 251

L 252

L 253

L 254

L 255

L 256

L 257

L 258

L 259

L 260

L 261

L 262

L 263

L 264

L 265

L 266

L 267

L 268

L 269

L 270

L 271

L 272

L 273

L 274

L 275

L 276

L 277

L 278

L 279

L 280

L 281

L 282

L 283

L 284

L 285

L 286

L 287

L 288

L 289

L 290

L 291

L 292

L 293

L 294

L 295

L 296

L 297

L 298

L 299

L 300

L 301

L 302

L 303

L 304

L 305

L 306

L 307

L 308

L 309

L 310

L 311

L 312

L 313

L 314

L 315

L 316

L 317

L 318

L 319

L 320

L 321

L 322

L 323

L 324

L 325

L 326

L 327

L 328

L 329

L 330

L 331

L 332

L 333

L 334

L 335

L 336

L 337

L 338

L 339

L 340

L 341

L 342

L 343

L 344

L 345

L 346

L 347

L 348

L 349

L 350

L 351

L 352

L 353

L 354

L 355

L 356

L 357

L 358

L 359

L 360

L 361

L 362

L 363

L 364

L 365

L 366

L 367

L 368

L 369

L 370

L 371

L 372

L 373

L 374

L 375

L 376

L 377

L 378

L 379

L 380

L 381

L 382

L 383

L 384

L 385

L 386

L 387

L 388

L 389

L 390

L 391

L 392

L 393

L 394

L 395

L 396

L 397

L 398

L 399

L 400

L 401

L 402

L 403

L 404

L 405

L 406

L 407

L 408

L 409

L 410

L 411

L 412

L 413

L 414

L 415

L 416

L 417

L 418

L 419

L 420

L 421

L 422

L 423

L 424

L 425

L 426

L 427

L 428

L 429

L 430

L 431

L 432

L 433

L 434

L 435

L 436

L 437

L 438

L 439

L 440

L 441

L 442

L 443

L 444

L 445

L 446

L

Quelle: Eigene Erhebung und Planung, Kartengrundlage: LVermGeo RLP, unmaßstäblich verkleinert

Tabelle 13: Einzelhandelsstandorte in Frankenthal, Status Quo und Planung 2024

Bezeichnung, Lage	Kategorie, Beschreibung	Typ*	VKF m ² (gepl.)	Nutzung Bestand / Planung (siehe Text)
Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) gem. Z 58 LEP IV, Z. 1.7.3.1 Satz 1 ERRN sowie Urteil des OVG NW vom 11.12.2006 (Az. 7 A 964/05), schützenswert nach § 34 (3) BauGB				
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Hauptzentrum	ZVB	24.200	mittelzentrales Warenangebot
Ergänzungsstandorte gem. Z 59 LEP IV und Z. 1.7.3.2 ERRN				
Wormser Straße 107 Wormser Straße 119 Eisenbahnstraße 77	Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten	E	27.000	Dehner Gartencenter Möbel Ehrmann Toom Baumarkt
Bestandsstandorte (Nahversorgungsstandorte gemäß Z. 1.7.3.1 Satz 3 ERRN)				
Jakobsplatz	Grund- und Nahversorgungszentrum, integrierter Nahversorgungsstandort	BmE	1.330 (1.530)	periodischer Bedarf Erweiterung Edeka von 1.200 auf 1.400 m ² gepl.
Benderstraße 1-3	integrierter Nahversorgungsstandort	BmE	2.660 (2.760)	REWE, Penny; Erw. Penny um 100 m ² gepl.
Haardtstraße 2 (Flomersheim)	integrierter Nahversorgungsstandort	BmE	700	Edeka (derzeit keine Erweiterung geplant)
Am Kanal 1C	integrierter Nahversorgungsstandort	BmE	676	Norma (derzeit keine Erweiterung geplant)
Eisenbahnstraße 23	integrierter Nahversorgungsstandort	BmE	667	Netto (derzeit keine Erweiterung geplant)
Foltzring 33	integrierter Nahversorgungsstandort	BmE	1.800	Edeka (Erweiterung um ca. 65 m ² geplant)
Elsa-Brändström-Str. 2	Nahversorgungsstandort	BmE	868 (1.038)	Netto (Erweiterung um ca. 170 m ² geplant)
Einkaufszentrum Frankenthaler Straße 67, Studernheim	Nahversorgungsstandort Teilfläche des ehemaligen real-Standortes	BoE	6.246 (4.650)	Aufgabe real Planungsziel: Nahversorgungsstandort für Studernheim, ferner auch für Eppstein, Flomersheim Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke, Zoo-Fachmarkt Verringerung der Verkaufsfläche insgesamt um ca. 1.500 m ² geplant

*ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, BmE = Bestandsstandort mit Entwicklung, BoE = Bestandsstandort ohne Entwicklung, E = Ergänzungsstandort, P = Planstandort

Bezeichnung, Lage	Kategorie, Beschreibung	Typ*	VKF m ² (gepl.)	Nutzung Bestand / Planung (siehe Text)
Mörscherstraße 143	Nahversorgungsstandort	BoE	700	Netto
Schraderstr. 34-38	Mischgebiet, derzeit Agglomeration von 3 kleinflächigen Nahversorgern (Norma, Alldrink, Lebensmittelmarkt)	BoE	1.156	Plan: Verlagerung Norma; am Altstandort Norma künftig keine innenstadt-relevanten Sortimente
Schraderstr. 42 und Daniel-Bechtel-Str. 1	integrierter Nahversorgungsstandort	BoE	2.430	Lidl, Aldi, Bäckereifiliale (geplant)
Wormser Str. 97	Nahversorgungsstandort (Lidl)	BoE	1.100	keine Veränderung
Wormser Str. 99	Nahversorgungsstandort (Aldi)	BoE	1.200	keine Veränderung
Wormser Str. 109	Kaufland SB-Warenhaus, Getränkemarkt, Shops, Nutzungen gemäß gültigem „Vorhaben- und Erschließungsplan Famila-Center Frankenthal“: SB-Warenhaus, integrierte Handels- u. Dienstleistungsbetriebe	BoE	6.950	keine Veränderung
FMZ Wormser Straße	Fachmarktzentrum „Nördlich des Nordrings“, Wormser Str. 99a - 105: Nutzungen gemäß vereinfachter raumordnerischer Prüfung sowie Zielabweichungsverfahren von 2005 und B-Plan: Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Drogerieartikel, Bekleidung/Textilwaren, Tiernahrung/Tierbedarf, Schuhe, Möbel, Computerbedarf, Unterhaltungselektronik und Getränke bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.620 m ²	BoE	3.620	Bestand: dm, Takko, KIK, Tedi, Fressnapf, Spielothek, 2023: 1 Leerstand Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 727 m ² Drogeriemarkt 350 m ² HH-Waren 1.029 m ² Bekleidung
Planstandorte				
„Westlich der Bahn“	Grund- und Nahversorgungszentrum, integrierter Nahversorgungsstandort	P	0 (1.500)	bis zu 1.200 m ² Nahrungs- und Genussmittel, restliche Verkaufsfläche für sonstige Nebensortimente (Details s. Text)

*ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, BmE = Bestandsstandort mit Entwicklung, BoE = Bestandsstandort ohne Entwicklung, E = Ergänzungsstandort, P = Planstandort

5.2 Übergeordnete Empfehlungen für die Bauleitplanung

Das Einzelhandelskonzept hat als informelle Planung keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die formulierten Ziele und Maßnahmen erlangen erst durch eine Umsetzung in der Bauleitplanung Verbindlichkeit. Hierbei sind folgende allgemeine Hinweise zu beachten:

- Gemäß § 1 (6) 4. und § 1 (6) 11. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung, in diesem Falle des Einzelhandelskonzeptes, zu berücksichtigen.
- Gemäß § 5.2.2.d BauGB soll die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs gemäß Kapitel 5.3 in die nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.
- Zur Sicherung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche soll in allen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben künftig ausgeschlossen werden. Ausgenommen sind untergeordnete Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben. Bestehende Bebauungspläne sollen - wenn möglich - entsprechend angepasst werden. Das Einzelhandelskonzept liefert die baurechtliche Rechtfertigung hierfür.

In den folgenden Abschnitten werden die Festlegungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte beschrieben und begründet sowie Empfehlungen für die Bauleitplanung und die Regionalplanung aus der Sicht der Einzelhandelsziele der Stadt Frankenthal im Detail formuliert.

5.3 Zentraler Versorgungsbereich

5.3.1 Definition und Abgrenzungskriterien

Der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen genießt nach BauGB, BauNVO und LEP IV einen besonderen Schutz. Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wird in diesen Quellen nicht abschließend definiert. Die Rechtsprechung gibt jedoch mittlerweile einen eindeutigen Rahmen für die Begriffsdefinition.

Ein zentraler Versorgungsbereich umfasst danach den Bereich, in dem Handel, Dienstleister, Verwaltungen und sonstige zentralörtliche Einrichtungen konzentriert sind und gegenüber der Wohnfunktion eine übergeordnete Rolle spielen.

Der Gesetzgeber hat keine Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche benannt. Abgrenzungskriterien können aus der Rechtsprechung und der Kommentierung des BauGB hergeleitet werden. Danach ist ein zentraler Versorgungsbereich ein Bereich mit einer breiten Palette von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ohne wesentliche Unterbrechungen. Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche liegt nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2016 wurde eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Anlehnung an die Kernaussagen des BVerwG-Urteils von 2009²⁶, weiterer Urteile²⁷ und der Kommentierungen des BauGB²⁸ vorgenommen. Die Abgrenzung wird in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts unverändert übernommen. Sie wurde anhand der folgenden städtebaulichen und funktionalen Kriterien durchgeführt:

1. städtebaulich integrierte Lage im Ortszentrum
2. einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren
3. besondere Gestaltung des öffentlichen Raums
4. hohe Dichte von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen mit einem über den zentralen Versorgungsbereich hinausgehenden Einzugsbereich (Erdgeschossnutzung besteht zu mehr als 50% aus zentralörtlichen Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie, Behörden, Praxen u.ä.)
5. Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen
6. fußläufige Erreichbarkeit
7. entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung.

²⁶ BVerwG, Beschluss vom 12.2.2009 - 4 B 5. 09

²⁷ insbesondere OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 6. November 2008, Az. 10 A 1512/07

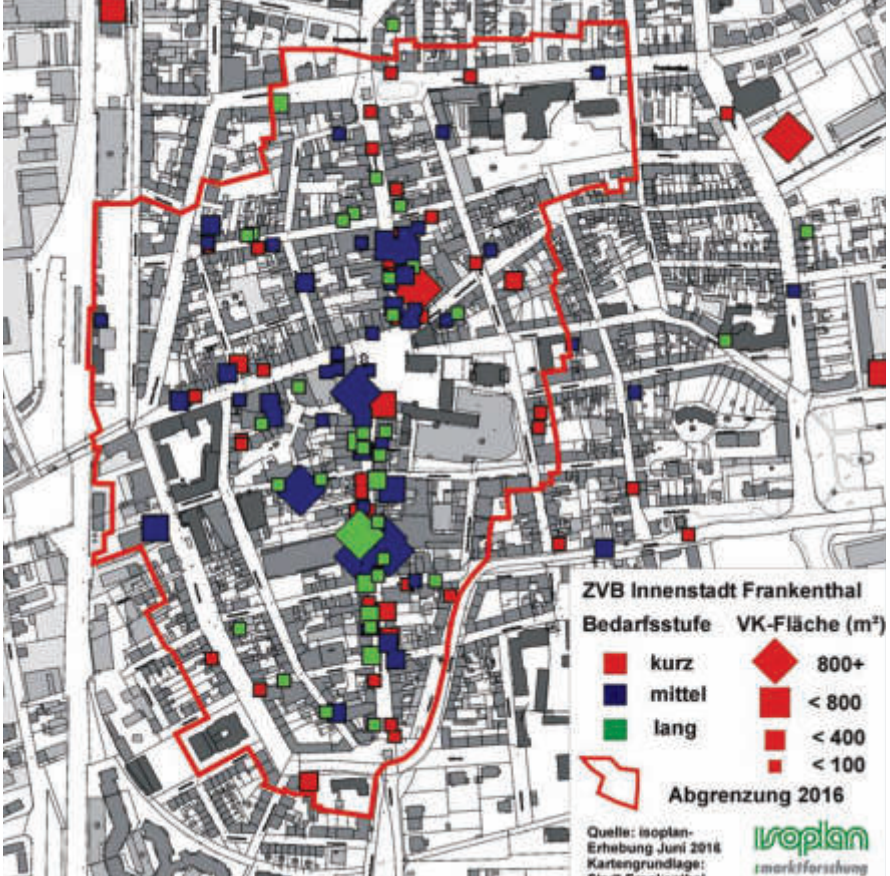
²⁸ z.B. Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar 2014, S. 632f

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wie auch die Festlegung der ortsspezifischen Sortimentsliste wurde 2020 gemäß Ziel 58 LEP IV mit der Regionalplanung abgestimmt.

Der ERRN weist einen „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“ in der Innenstadt von Frankenthal aus (siehe Abbildung 5 in Kapitel 2.2.3), dessen (nicht parzellenscharfe) Abgrenzung dem „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ in der Teilfortschreibung der Einzelhandelskonzeption von 2012 entspricht. 2016 wurde der zentrale Versorgungsbereich aufgrund einer umfassenden Neuerhebung neu abgegrenzt.

Die Lage der zentralen Nutzungen in der Innenstadt hat sich seitdem nicht grundsätzlich verändert. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von 2020 wurde deshalb unverändert beibehalten. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll im ERRN und dessen Raumnutzungskarte entsprechend angepasst werden.

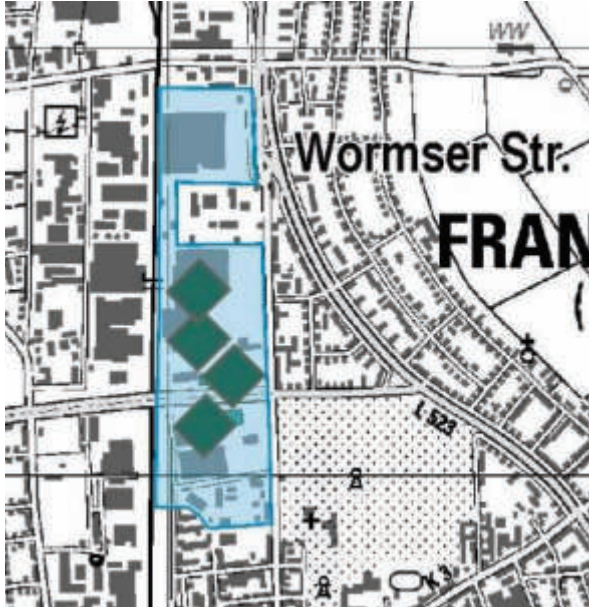
5.3.2 Innenstadt (Hauptzentrum)

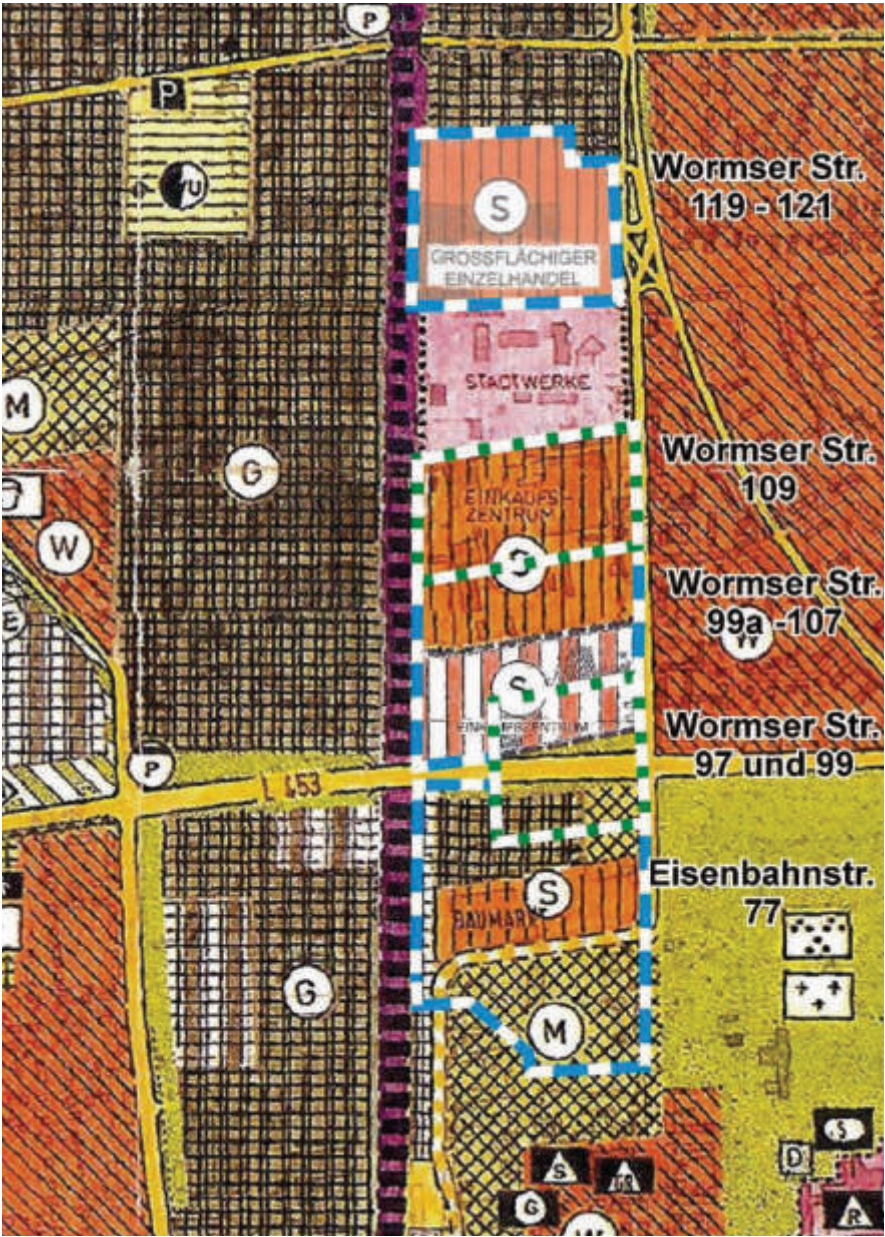
Bezeichnung	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)
Standorttyp gemäß Z 1.7.3.1 ERRN	Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte
Abgrenzung unveränderte Abgrenzung gegenüber 2016/2020	 ZVB Innenstadt Frankenthal Bedarfsstufe VK-Fläche (m²) kurz 800+ mittel < 800 lang < 400 < 100 Abgrenzung 2016 Quelle: isoplan-Erhebung Juni 2016 Kartengrundlage: Stadt Frankenthal isoplan marktforschung

Einzelhandelsbestand (Erhebung 11/2023)	Anzahl Geschäfte: 101 genutzte Verkaufsfläche (ohne Leerstände): 24.203 m ² Einzelhandelsumsatz der Geschäfte im ZVB: 84,2 Mio. € Anteil an gesamtstädtischem Einzelhandelsumsatz 32,4 % davon Bekleidung, Schuhe, Lederwaren: 34,2 Mio. € Anteil an Gesamtumsatz der Geschäfte im ZVB: 40,6 % wichtige Ankerbetriebe: Bekleidung Jost, Kaufhaus Birkenmeier, Kisling Haushaltswaren (inhaber-geführt); Thalia, Douglas, C&A, Tchibo, Drogeriemärkte Müller; dm (Filia- listen)
Charakterisierung	Klassische Innenstadt mit mittelzentralem Warenangebot, im Vergleich zu anderen Städten in der Umgebung noch eine weitgehend intakte Fußgängerzone, jedoch städtebaulicher Aufwertungsbedarf und sonstiger Handlungsbedarf
Entwicklungsziel	Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Funktion Standort für Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten
Flächennutzungsplan	
bisherige Festlegungen	überwiegend gemischte Bauflächen, Kerngebiet gem. § 7 BauNVO (MK) eine Sonderbaufläche gem § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO (S) Randbereiche Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (W)
erforderliche Anpassungen	keine

5.4 Ergänzungsstandorte

5.4.1 Wormser Straße / Eisenbahnstraße

Bezeichnung	Ergänzungsstandorte Wormser Straße 107, 119 / Eisenbahnstraße 77																
Standorttyp gemäß Z 1.7.3.2 ERRN	Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadt-relevanten Sortimenten																
Abgrenzung																	
Charakterisierung	Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, wesentliches Standbein des mittelzentralen Einzelhandelsangebots in Frankenthal, wichtige und notwendige Ergänzung der Innenstadt, da dort für entsprechende großflächige Angebotsformen keine Flächen verfügbar sind																
Einzelhandelsbestand (Erhebung 11/2023)	<table><tr><td>Anzahl Einzelhandelseinrichtungen:</td><td>3</td></tr><tr><td>Verkaufsfläche:</td><td>ca. 27.000 m²</td></tr><tr><td>geschätzter Einzelhandelsumsatz:</td><td>ca. 34,1 Mio. €</td></tr><tr><td>Anteil an gesamtstädtischem Einzelhandelsumsatz</td><td>13,1 %</td></tr><tr><td>Umsatz mit</td><td></td></tr><tr><td> nicht innenstadtrelevanten Sortimenten</td><td>32,7 Mio. € 96 %</td></tr><tr><td> nahversorgungsrelevanten Sortimenten</td><td>0 Mio. € 0 %</td></tr><tr><td> sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten</td><td>1,6 Mio. € 4 %</td></tr></table> Großflächige Ankerbetriebe: Möbel Ehrmann, Toom Baumarkt, Dehner Gartencenter Räumlich eingelagert sind drei Bestandsstandorte (siehe Kapitel 5.5.6).	Anzahl Einzelhandelseinrichtungen:	3	Verkaufsfläche:	ca. 27.000 m²	geschätzter Einzelhandelsumsatz:	ca. 34,1 Mio. €	Anteil an gesamtstädtischem Einzelhandelsumsatz	13,1 %	Umsatz mit		nicht innenstadtrelevanten Sortimenten	32,7 Mio. € 96 %	nahversorgungsrelevanten Sortimenten	0 Mio. € 0 %	sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten	1,6 Mio. € 4 %
Anzahl Einzelhandelseinrichtungen:	3																
Verkaufsfläche:	ca. 27.000 m²																
geschätzter Einzelhandelsumsatz:	ca. 34,1 Mio. €																
Anteil an gesamtstädtischem Einzelhandelsumsatz	13,1 %																
Umsatz mit																	
nicht innenstadtrelevanten Sortimenten	32,7 Mio. € 96 %																
nahversorgungsrelevanten Sortimenten	0 Mio. € 0 %																
sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten	1,6 Mio. € 4 %																

Entwicklungsziele	Erhalt der mittelzentralen Funktion der Stadt Frankenthal Ergänzung des kleinteiligen Angebots in der Innenstadt durch großflächige Formate, die in der Innenstadt keinen Platz finden, mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten
Flächennutzungsplan (inkl. eingelagerte Bestandsstandorte gemäß Kap. 5.6)	
bisherige Festlegungen im FNP	4 Sonderbauflächen gem. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für großflächigen Einzelhandel, 2 x Einkaufszentrum, Baumarkt Gemeinbedarfseinrichtung (Stadtwerke) Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (G)
erforderliche Anpassungen des FNP	Der vorhandene und im ERRN ausgewiesene Ergänzungsstandort an der nördlichen Wormser Straße sollte gemäß den vorherrschenden Nutzungen ausdifferenziert werden Die nicht innenstadtrelevanten Nutzungen sind für die mittelzentrale Funktion der Stadt Frankenthal wichtig und sollen durch die Ausweisung des dafür genutzten Bereichs als „Ergänzungsstandort“ gesichert werden. Zu den anderen Bestandsstandorten siehe Kap. 5.5.6

Bebauungspläne	
Sondergebiet Wormser Straße, 1. Änderung (2012), Wormser Straße 119	bisherige Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung: großflächiger Einzelhandel mit maximal 18.900 m² Verkaufsfläche, davon 17.900 m² für nicht innenstadtrelevante Sortimente (vorrangig Möbel) und 1.000 m² für die innenstadtrelevanten Sortimente Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik und Heimtextilien. notwendige Anpassungen des B-Plans: keine Änderungen erforderlich
Vorhaben- und Erschließungsplan Familia-Center Frankenthal (1998), Wormser Str. 107-109	bisherige Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung: Art der Nutzung: Einkaufszentrum Festsetzung der Flächen und Sortimente für Einzelhandel: Garten- und Heimwerkerfachmarkt: maximal 5.060 m² Verkaufsfläche SB-Warenhaus mit Vollsortiment: maximal 4.860 m² Verkaufsfläche Integrierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe: maximal 2.090 m² VKF davon maximal 1.250 m² für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Auflistung in der textlichen Erläuterung des B-Plans. Optik und Sport werden ausgeschlossen (siehe Kap. 5.5.6) notwendige Anpassungen: siehe Kap. 5.5.6
Eisenbahnstraße 77	Für den Standort toom-Baumarkt liegt kein Bebauungsplan vor. notwendige Anpassungen: Standorttyp: Ergänzungsstandort Bebauungsplan aufstellen, bei Bedarf vorhabenbezogenen Erweiterung auf ein zeitgemäßes Maß ermöglichen (10-12.000 m² VKF), ggf. unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke (Eisenbahnstraße 75) Hauptsortiment: Baumarktrelevante Sortimente, Blumen, Pflanzen und Zubehör, Kfz-Zubehör, maximale Verkaufsfläche: 12.000 m² davon maximal 800 m² für innenstadtrelevante Nebensortimente

5.5 Sonstige Bestandsstandorte

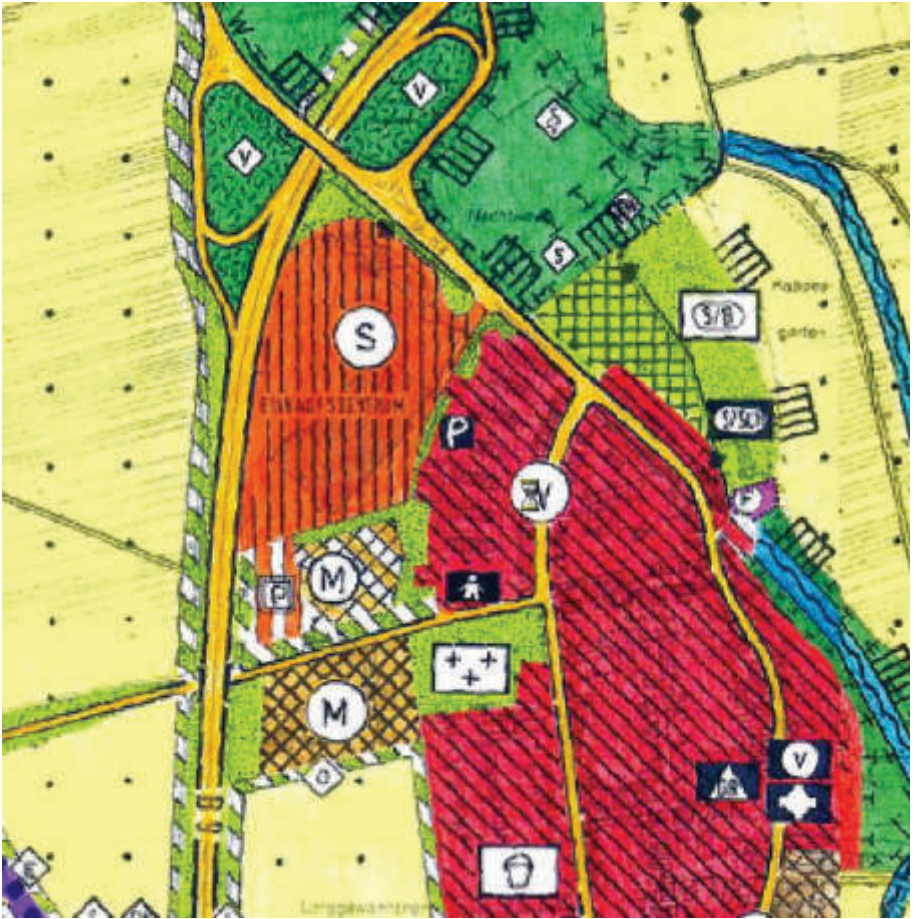
Die Stadt Frankenthal strebt in den einzelnen Stadtquartieren eine flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs an. Hierzu dienen nicht großflächige Lebensmittelmärkte an Standorten, die in die Wohngebiete integriert sind. Darüber hinaus haben sich in den letzten Jahren zunehmend großflächige Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Frankenthal angesiedelt, die weder das Kriterium eines zentralen Versorgungsbereichs noch eines Ergänzungsstandortes erfüllen.

Im Ergänzungsstandort Wormser Straße gibt es derzeit solche Nahversorger. Diese Bestandsstandorte, die zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs beitragen, sind für ein flächendeckendes Nahversorgungsnetz in der Stadt Frankenthal erforderlich und als wohnungsnah Grund- oder Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO und Ziffer 1.7.2.4 ERRN schützenswert.

Diese Bestandsstandorte werden als Nahversorgungsstandorte gemäß Z 1.7.3.1 Satz 3 ERRN ausgewiesen. Abbildung 9 zeigt die betroffenen Standorte einschließlich der geplanten Nahversorger in dem ansonsten als Ergänzungsstandort ausgewiesenen Bereich an der nördlichen Wormser Straße (grüne Signatur).

5.5.1 Studernheim

Bezeichnung	Bestandsstandort ohne Entwicklung „Einkaufszentrum Studernheim“
Standorttyp gemäß Z 1.7.3.2 ERRN	Bisher kein Einzelhandelsstandort im ERRN ausgewiesen Notwendige Anpassungen: Bestandsstandort ohne Entwicklung nach Umsetzung der Planungen zur Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten gemäß Auswirkungsanalyse vom 07.05.2024 (Nahversorgungsstandort gem. Z 1.7.3.1 Satz 3 ERRN)
Abgrenzung	 The map shows the location of the former SB warehouse (pink area) and planned residential development (green area) in Studernheim. The map includes labels for 'Nahversorgungsstandort', 'gepl. Wohnbebauung', 'AS Frankenthal/Studernheim', and 'Studernheim'.
Charakterisierung	Verkehrsgünstig gelegener Standort des ehemaligen SB-Warenhauses real aus den 1970er Jahren mit Parkplätzen zwischen B9 und Wohnbebauung des Stadtteils Studernheim
Einzelhandelsbestand (Stand: 11/2023)	ehem. SB-Warenhaus mit Shops (seit Januar 2021 geschlossen) zuletzt genutzte Verkaufsfläche (inklusive Shops) 6.246 m ²
Entwicklungsziele	Entwicklungsziele der Stadt Frankenthal für Studernheim: • derzeit fehlende Nahversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs für den Stadtteil Studernheim wiederherstellen • Nahversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs für die Stadtteile Eppstein und Flomersheim verbessern • Abgesehen von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten: Ausschluss von Einzelhandelsgroßprojekten mit sonstigen innenstadtrelevanten Hauptsortimenten gemäß Frankenthaler Liste zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Flächennutzungsplan	
bisherige Festlegungen im FNP	Sondergebiet Einkaufszentrum
erforderliche Anpassungen des FNP	Abgrenzung an Planung anpassen (verkleinerung Sondergebiet), Wohngebiet eintragen
Bebauungsplan „Studernheim-West, Änderung V“ (1993)	bisherige Festlegungen im B-Plan Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß §11 Absatz 3 BauNVO vom 23.01.1990 festgelegt. Im Bebauungsplan wurden Ausnahmen für „nicht-city-orientierte“ Sortimente im Einzelfall zugelassen. Die letzte gültige Baugenehmigung von 2011 schränkt diese ein (siehe Tabelle 14, Seite 67).
	Notwendige Anpassungen des B-Plans siehe Text unten
Baugenehmigung von 2011	bisherige Festlegungen in der Baugenehmigung siehe Tabelle 14, Seite 67
	Notwendige Anpassungen der Baugenehmigung siehe Text Seite 67f.

Begründung

Einzelhandelsbestand und Festlegungen in der Bauleitplanung

Im Bebauungsplan „Studernheim-West, Änderung V“ von 1993 wurde ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß §11 Absatz 3 BauNVO vom 23.01.1990 festgelegt. Im Bebauungsplan wurden Ausnahmen für „nicht-city-orientierte“ Sortimente im Einzelfall zugelassen. Die letzte gültige Baugenehmigung von 2011 schränkt die Verkaufsflächen gemäß Tabelle 12 ein.

Tabelle 14: Genehmigungen und Nutzungen Studernheim-West

Nutzung	B-Plan 1993	Baugenehmigung 2011	Nutzung bis 01/2021
SB-Warenhaus	5.400 – 6.900 m ²	6.270 m ²	6.246 m ² (inkl. Shops)
Möbelmarkt	13.400 – 13.900 m	6.142 m ²	0
Textilmarkt	1.150 m ²	697 m ²	0
Shops	1.200 m ²	801 m ²	
Fachmarkt Schuhe	0	762 m ²	0
Fachmarkt Drogerie	0	0	0
Tiernahrung	0	0	0
Summe	22.050 m ²	14.672 m ²	6.245 m ²

Quellen: B-Plan Studernheim-West, V. Änderung; Stadt+Handel 2024, a.a.O., S. 1 und S. 38

Eine Nutzung in dem durch den Bebauungsplan möglichen Ausmaß wurde nie realisiert. Auch die Baugenehmigung von 2011 wurde nicht vollständig umgesetzt. Der Betreiber real hat seine Verkaufsflächen in der Vergangenheit aufgrund betriebsinterner Entscheidungen reduziert und bis zur Schließung im Januar 2021 zuletzt in dem Bestandsgebäude des SB-Warenhauses 6.246 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss genutzt (inklusive Shops). Verkaufsflächen im Obergeschoss waren bereits früher aufgegeben worden.

Entwicklungsziele der Stadt

Seit der Schließung des real-SB-Warenhauses gibt es in Studernheim überhaupt keinen Nahversorger für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mehr. Durch die Entwicklung neuer Wohngebiete sowohl direkt in Studernheim, als auch in den benachbarten Stadtteilen Eppstein und Flomersheim, wird die Bevölkerung im Frankenthaler Süden weiter wachsen. Hierfür gilt es eine Nahversorgung zu etablieren.

Auch die Bevölkerung von Eppstein und Flomersheim, für die das SB-Warenhaus bis 2021 eine nahegelegene Versorgungsmöglichkeit war, muss nun teilweise weitere Wege für ihre Nahversorgung in Kauf nehmen. Die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen für die Ansiedlung von Nahversorgern soll nach Möglichkeit vermieden werden. In beiden Stadtteilen gibt es dementsprechend keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung weiterer Nahversorger.

Vor diesem Hintergrund sind Entwicklungsziele der Stadt Frankenthal für Einzelhandel am Standort des ehemaligen real-SB-Warenhauses in Studernheim:

- a) die derzeit ungenutzten Flächen des ehemaligen real-SB-Warenhauses in Sinne einer sparsamen Flächenpolitik unter Vermeidung zusätzlicher Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen einer neuen, bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen,
- b) die derzeit völlig fehlende Nahversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs für den wachsenden Stadtteil Studernheim wiederherzustellen,
- c) die Nahversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs für die nahegelegenen Stadtteile Eppstein und Flomersheim zu verbessern, und
- d) zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt am ehemaligen real-Standort Studernheim keine Einzelhandelsgroßprojekte mit sonstigen innenstadtrelevanten Hauptsortimenten mehr zuzulassen.

Die gemäß rechtsgültigem B-Plan möglichen Flächen gehen aus heutiger Sicht über das in Frankenthal tragfähige und von der Stadt angestrebte Maß hinaus. Eine Umsetzung der gemäß Baugenehmigung bzw. B-Plan möglichen Verkaufsflächen würde aus heutiger Sicht dem Schutzziel der Erhalt des vielschichtigen und differenzierten Einzelhandels in der Innenstadt widersprechen. Aus diesem Grund soll die Einzelhandelsnutzung am ehemaligen real-Standort auf ein tragfähiges und innenstadtverträgliches Maß begrenzt werden.

Dabei wird zwischen nahversorgungsrelevanten und sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden. Märkte zur Wiederherstellung der Nahversorgung in den südlichen Stadtteilen mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sind erwünscht und im innenstadtverträglichen Maß zulässig.

Neue Geschäfte mit sonstigen innenstadtrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Frankenthaler Sortimentsliste sollten am Standort real künftig nach Möglichkeit ausgeschlossen werden, um den schützenswerten Bestand der City nicht zu schädigen. Insbesondere gilt dies

für Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck, Deko-Artikel, Glas/Porzellan, Heimtextilien und ähnliche Sortimente.

Nicht innenstadtschädlich und damit Zielkonform und für den ehemaligen real-Standort geeignet sind Geschäfte mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten gemäß Kapitel 4.3 wie z.B. Tiernahrung/Zoobedarf, die in der Innenstadt nicht angeboten werden. Aufgrund der hohen Zahl von Haustierhaltern in der Bevölkerung kann für Tiernahrung ein wohnungsnaher Bedarf festgestellt werden.

Aktuelle Nutzungsplanung

Um die durch die Schließung des real-SB-Warenhauses entstandene Lücke zu schließen, plant die Stadt Frankenthal die Errichtung eines zeitgemäßen Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Lebensmittel-Discounter, einem Drogeriemarkt, einer Apotheke und einer Bäckerei mit Café in einer reduzierten, an die Bevölkerungszahl der drei südlichen Stadtteile angepassten Dimensionierung. Zusätzlich ist ein Fachmarkt für Zoobedarf angedacht.

Der größere Teil der Grundstücksfläche des ehemaligen SB-Warenhauskomplexes soll künftig nicht mehr für Einzelhandel genutzt werden. Stattdessen soll es zu einem reinen Wohngebiet mit über 200 Wohneinheiten, sowohl im Geschosswohnungsbau als in Reihen- und Doppelhäusern, umgewidmet werden. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnungsbedarfs in der Stadt Frankenthal geleistet werden. Hierdurch wird die Bevölkerung von Studernheim um rund 400 Einwohner ansteigen und damit die Nachfrage nach einer wohnungsnahen Nahversorgung entsprechend zunehmen.

Die städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dieser Planungen wurden 2024 in einer umfassenden Auswirkungsanalyse untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben die Ziele der Stadt Frankenthal für die Entwicklung des Einzelhandels, die im vorliegenden Einzelhandelskonzept dargelegt sind, erfüllt.²⁹

Durch das Vorhaben wird die Verkaufsfläche für Drogeriewaren gegenüber dem bisherigen Zustand (real SB-Warenhaus) per Saldo um 236 m² erhöht werden. Bei dieser Bilanzierung wurden auch die Verkaufsflächen der geplanten Lebensmittelmärkte und der Apotheke für Drogeriewaren berücksichtigt. In der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben in Studernheim keine schädlichen städtebaulichen oder absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die schützenswerten Versorgungsbereiche der Stadt Frankenthal und/oder der Nachbarstädte und -gemeinden auslösen wird.³⁰

²⁹ Stadt+Handel 2024, a.a.O., S. 73f.

³⁰ Stadt+Handel 2024, a.a.O., S. 38f.

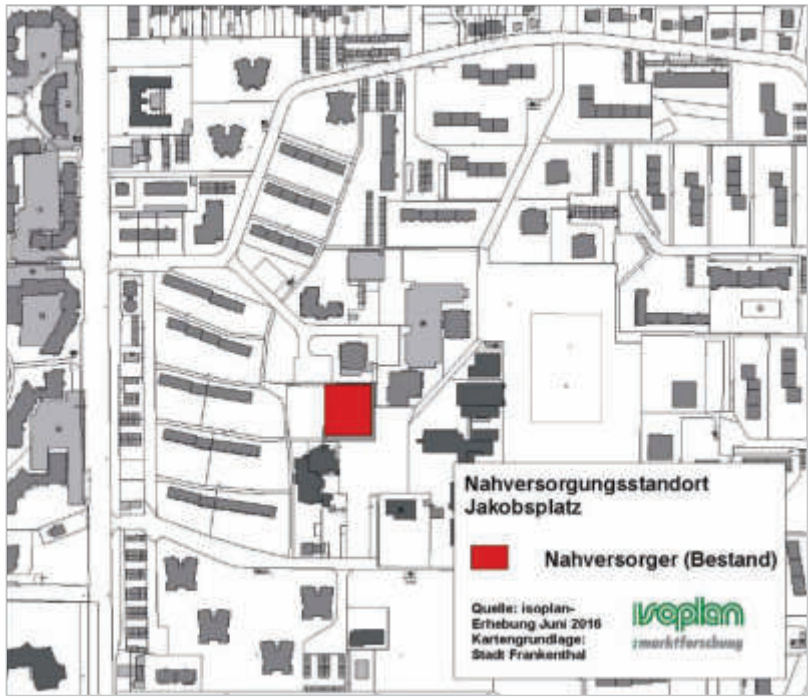
Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse werden durch die Überlegungen in Kapitel 3.3.1 der vorliegenden Fortschreibung gestützt, wo gezeigt wurde, dass in der Stadt Frankenthal aktuell ein Erweiterungspotenzial für Waren der Gesundheits- und Körperpflege (Drogeriewaren) von rund 600 m² besteht.

Vor diesem Hintergrund und angesichts des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses wird von der restriktiven Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts von 2020 bezüglich des Ausschlusses eines Drogeriemarktes in Studernheim abgerückt. Ein Drogeriemarkt mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche (davon ca. 420 m² für Drogeriewaren und 280 m² für sonstige Nebensortimente) kann im Fachmarktzentrum Studernheim künftig zugelassen werden.

Ausweisung im ERRN

Der Standort für das geplante Fachmarktzentrum ist in der Raumnutzungskarte des ERRN nicht als Einzelhandelsstandort ausgewiesen. Das geplante Fachmarktzentrum übernimmt bei reduzierter Größe die bisher durch das real-SB-Warenhaus gewährleistete Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Studernheim und Eppstein und teilweise auch Flomersheim. Der Standort soll als Nahversorgungsstandort im Sinne von Ziffer 1.7.2.4 ERRN ausgewiesen werden.

5.5.2 Jakobsplatz (Nebenzentrum)

Bezeichnung	Grund- und Nahversorgungszentrum Jakobsplatz
Standorttyp	Bestandsstandort mit Entwicklung
Lage	
Einzelhandelsbestand und Dienstleister im Umfeld (Erhebung 11/2023)	Anzahl Dienstleister im unmittelbaren Umfeld 9 Anzahl Einzelhandelseinrichtungen: 4 IST-Verkaufsfläche der EH-Einrichtungen inkl. Umfeld: 1.300 m² geschätzter Einzelhandelsumsatz: 7,0 Mio. € Anteil an gesamtstädtischem Einzelhandelsumsatz 2,7 % davon periodischer Bedarf: 6,6 Mio. € Anteil an Gesamtumsatz der Geschäfte im Umfeld: 94,2 % Betriebe: Edeka Lebensmittelvollsortimenter, Bäckerei, Apotheke, Kiosk; Frisör, Sparkasse, RV Bank, Zahnarzt, Imbiss, Pizzaservice, Café, Eiscafé, Fahrschule
Charakterisierung	Grund- und Nahversorgungszentrum, integrierter Nahversorgungsstandort für das Stadtviertel Pilgerpfad, schützenswert
Entwicklungsziel	Sicherung des Nebenzentrums Jakobsplatz als lebendiges Zentrum des Stadtviertels Pilgerpfad mit Nahversorgungseinrichtungen und begleitenden Sortimenten und Dienstleistungen. Abriss und Neubau des Nahversorgungsmarktes, Erweiterung um 200 m² Verkaufsfläche zur Modernisierung des Marktes und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit, Bau zusätzlicher Wohnungen in den Obergeschossen Verträglichkeit der Einzelhandelserweiterung wurde 2020 durch eine kumulierte Auswirkungsanalyse nachgewiesen

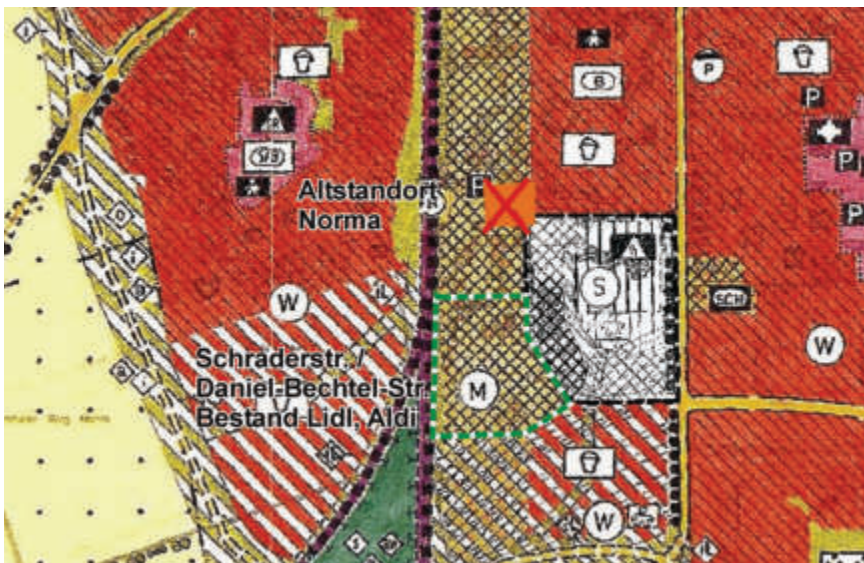
Flächennutzungsplan	
bisherige Festlegungen	Flächen für den Gemeinbedarf
erforderliche Anpassungen	Der Flächennutzungsplan, der aktuell eine Wohnbau- sowie Parkfläche darstellt, kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel/Wohnbauflächen geändert werden.
Bebauungsplan	bisher kein Bebauungsplan
erforderliche Anpassungen	Bebauungsplan für Sondergebiet „Jakobsplatz“ erstellen (Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich des Jakobsplatzes“ wurde am 05.07.2023 gefasst) Art und Maß der zulässigen Nutzungen: Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche Waren der Gesundheits- und Körperpflege begrenzt auf Nebensortiment des Lebensmittelmarktes bis zu 100 m² Wohnungsnahe Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossen Wohnungen

5.5.3 Foltzring 33

Bezeichnung	Nahversorgungsstandort Foltzring 33	
Standorttyp	Bestandsstandort mit Entwicklung	
Lageplan	 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]	
Einzelhandelsbestand	Bezeichnung	VKF Bestand
	Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter mit großer Wein- und Spirituosenabteilung	1.800 m ²
Entwicklungsziele der Stadt Frankenthal	Erhalt der Nahversorgung für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete, geringfügige Erweiterung um ca. 65 m ² geplant	
Aussagen der Bauleitplanung	FNP (12. Änderung): „Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt“ B-Plan „Am ehemaligen Feierabendhaus“ (Februar 2013): „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimentmarkt“, VKF maximal 1.800 m ²	
Erforderliche Anpassungen von FNP und B-Plan	Korrektur des Bebauungsplans um die erweiterte Verkaufsfläche	

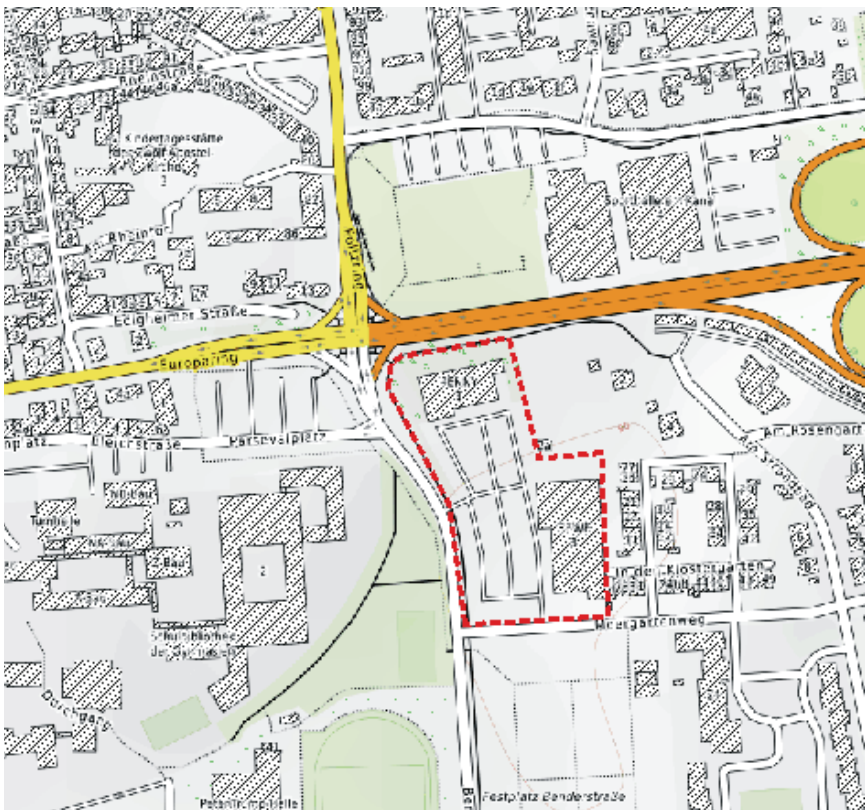
5.5.4 Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße

Bezeichnung, Standorttyp	Schraderstraße 34-38	Bestandsstandort ohne Entwicklung	
	Schraderstraße 42 und Daniel-Bechtel-Str. 1	vor Erweiterung der Lebensmittelmärkte: Bestandsstandort mit Entwicklung nach Erweiterung der Lebensmittelmärkte: Bestandsstandort ohne Entwicklung	
Lageplan und Bestand Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Str. Stand: 11/2023 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) [Daten bearbeitet]			
Einzelhandelsbestand und Planungen	Bezeichnung	VKF Bestand	VKF Obergrenze
Schraderstraße 34-38	Norma-Lebensmitteldiscounter Betriebsgröße nicht zeitgemäß Verlagerung mit Erweiterung nach Studernheim angedacht. Bedingung: Keine innenstadtrelevanten Sortimente mehr am Altstandort	492 m²	keine Nachfolgenutzung mit innenstadtrelevanten Sortimenten an diesem Standort
	weitere kleinflächige Geschäfte (Alldrink, Das Märktchen Frankenthal)	664 m²	keine Änderung
Schraderstraße 42 / Daniel-Bechtel-Str. 1	Lidl- Lebensmitteldiscounter	1.200 m²	keine Änderung
	Aldi-Lebensmitteldiscounter Verträgliche Erweiterung Aldi Bäckereifiliale	793 m²	1.200 m² 30 m²
Entwicklungsziele der Stadt Frankenthal	• Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete • Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein verträgliches Maß • Begrenzung der sonstigen innenstadtrelevanten Nebensortimente der Lebensmittelmärkte auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche		

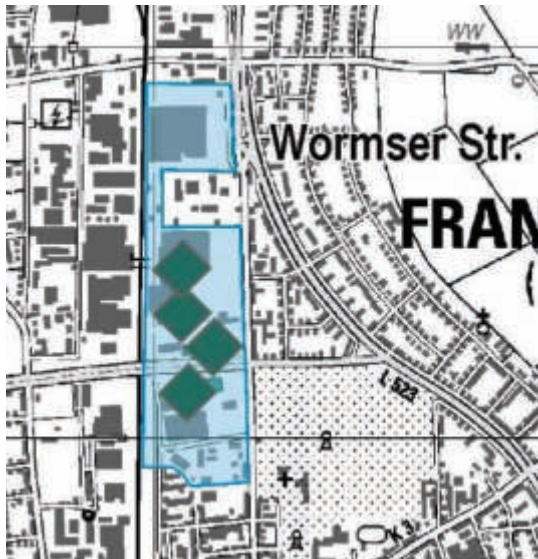
	• Verlagerung des nicht mehr zeitgemäßen Norma-Marktes unter Erweiterung auf max. 1.200 m² VKF in das geplante Fachmarktzentrum Studernheim • Keine innenstadtrelevanten Sortimente mehr am Altstandort Norma • Mischnutzung mit nicht störendem Handwerk bzw. nicht innenstadtrelevanten Sortimenten für die verbleibenden Flächen im Mischgebiet Schraderstraße • Abgesehen von den Bestandsmärkten und einer Bäckerfiliale kein weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment am Standort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße • Erweiterungen im Gebiet Schraderstraße, die über das vertragliche Maß hinausgehen, sind kontraproduktiv zu dem Ziel, in der Kernstadt westlich der Bahn ein neues Nahversorgungszentrum zu errichten sowie die Innenstadt zu schützen.
FNP-Ausschnitt Quelle: Kartengrundlage: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal	
Aussagen des FNP	FNP bisher: gemischte Baufläche (M) gemäß §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
Erforderliche Anpassungen von FNP	FNP: Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte ausweisen für Lidl, Aldi, Bäckereifiliale Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ wurde am 16.03.2022 durch den Stadtrat beschlossen.
B-Pläne	Aldi: Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom April 2022 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ mit folgenden Festsetzungen zur Art der Nutzung: • als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“ festgesetzt. • Zulässig sind die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel, max. 10 % sonstige Waren des periodischen Bedarfs und Aktionsartikel sowie die für diesen Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

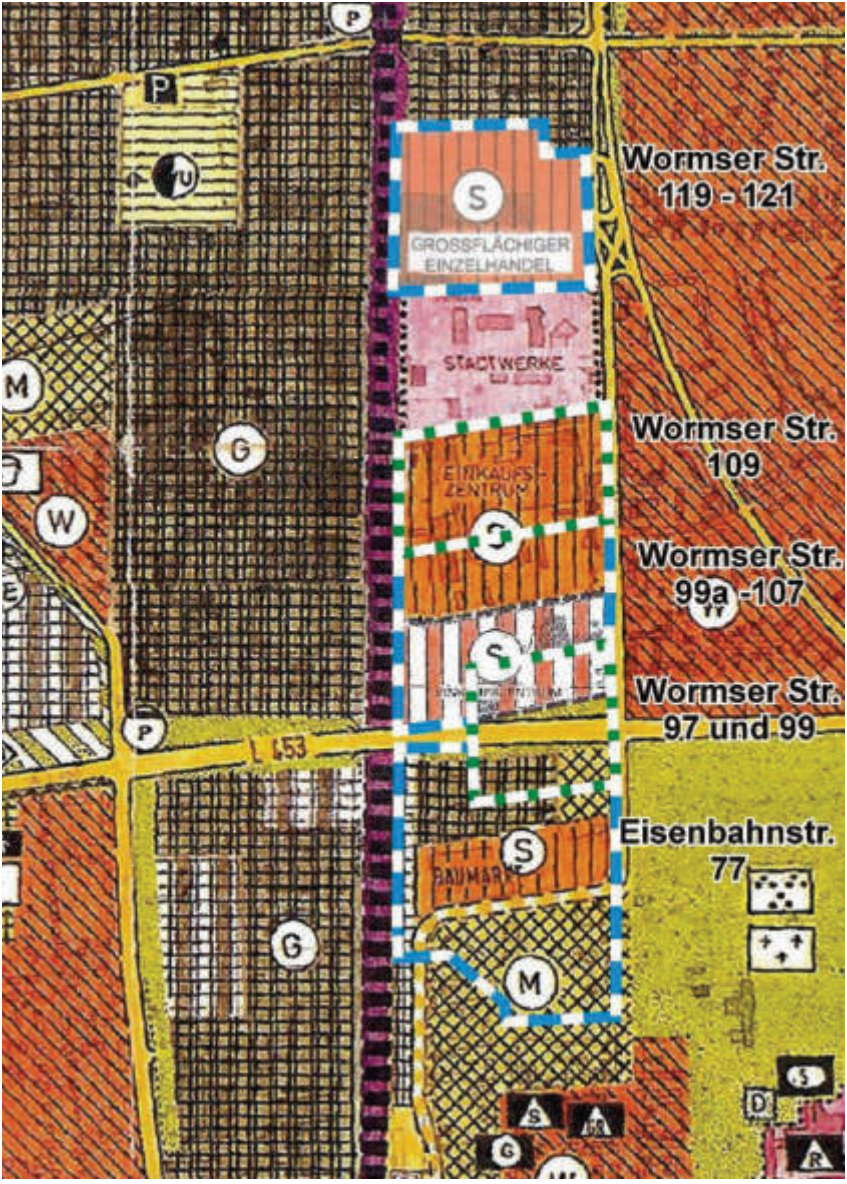
	- Die zulässige Verkaufsfläche wird gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal auf maximal 1.200 m² für Aldi und 30 m² für eine Bäckereifiliale beschränkt. Lidl: Im Bebauungsplan sollten folgende Festsetzungen getroffen werden: - als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung“ festgesetzt. - Zulässig sind die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel, max. 10 % sonstige Waren des periodischen Bedarfs und Aktionsartikel sowie die für diesen Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. - Die zulässige Verkaufsfläche wird gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal auf maximal 1.200 m² beschränkt.
In Baugenehmigungen zu regelnde Sachverhalte	Standorttypen: Aldi, Lidl: Nach Erweiterung auf 1.200 m² begrenzen, Bestandsstandorte ohne Entwicklung, VKF-Obergrenzen s.o.; Norma-Altstandort: Bestandsstandort ohne Entwicklung Künftige Nutzung an Norma-Altstandort auf nicht-innenstadtrelevanten Handel begrenzen Sonstige bestehende Märkte genießen Bestandsschutz im Rahmen ihrer Baugenehmigungen
Fußläufiger Einzugsbereich Lidl und Aldi Entwurf isoplan-Marktforschung, Kartengrundlage: © OpenStreetMap	

5.5.5 Benderstraße 1-3

Bezeichnung	Nahversorgungsstandort Benderstraße 1-3 Standorttyp: Bestandsstandort mit Entwicklung		
Lageplan	 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) [Daten bearbeitet]		
Einzelhandelsbestand	Bezeichnung	VKF Bestand	VKF Obergrenze
	Penny-Lebensmitteldiscounter	850 m ²	931 m ²
	REWE-Lebensm.-Vollsortimenter Backshop Online-Abholstation	1.810 m ² + 20 m ² 27 m ²	keine Änderung
Planungsziele der Stadt	• Stabilisierung der Nahversorgung in der Benderstraße für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete • Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein vertragliches Maß (REWE und Backshop: keine Veränderung, Penny: max. 931 m²) • Kein sonstiger innenstadtrelevanter Einzelhandel am Standort • Begrenzung der innenstadtrelevanten Nebensortimente auf 10% der Verkaufsfläche Erweiterungen in der Benderstraße, die über das vertragliche Maß hinausgehen, sind kontraproduktiv zu den sonstigen Zielen der Einzelhandelsentwicklung		
Aussagen der Bauleitplanung	FNP: Sondergebiet (S) großflächiger Einzelhandel gemäß §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO B-Plan „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ von 2004: SO für Einzelhandelsbetriebe, insbesondere zwei Lebensmittel-Verbrauchermärkte, keine weitere Festlegung auf Sortimente und Verkaufsflächen		

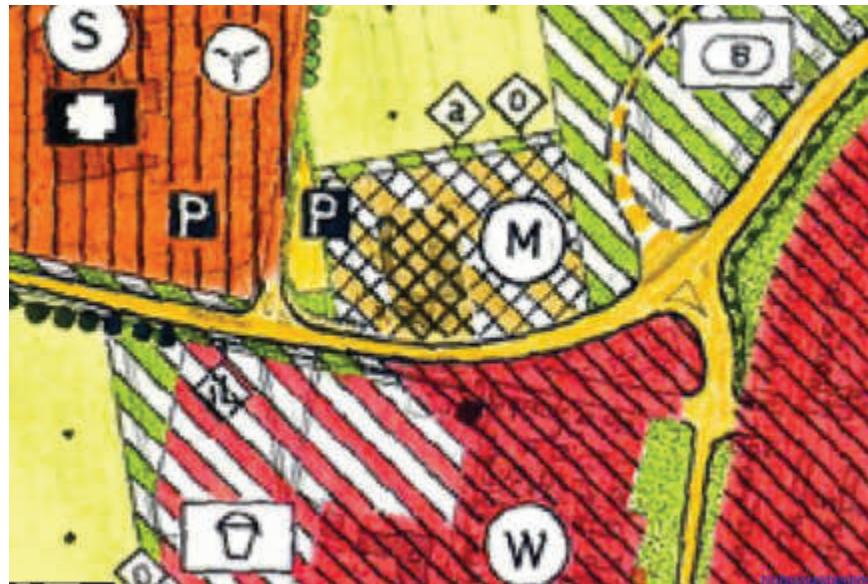
5.5.6 Wormser Straße

Bezeichnung, Standorttyp	Wormser Straße 97 (Lidl)	Bestandsstandort ohne Entwicklung																		
	Wormser Straße 99 (Aldi)	Bestandsstandort ohne Entwicklung																		
	Wormser Str. 99a - 105 (Fachmarktzentrum)	Bestandsstandort ohne Entwicklung																		
	Wormser Straße 109 (Einkaufszentrum Kaufland)	Bestandsstandort ohne Entwicklung																		
Abgrenzung																				
Charakterisierung	Nahversorgungsmärkte und Fachmarktzentrum, wesentliches Standbein des mittelzentralen Einzelhandelsangebots in Frankenthal, wichtige und notwendige Ergänzung der Innenstadt, da dort für entsprechende großflächige Angebotsformen keine Flächen verfügbar sind																			
Einzelhandelsbestand (Erhebung 05/2016)	<table><tr><td>Anzahl Einzelhandelseinrichtungen:</td><td>22</td></tr><tr><td>Verkaufsfläche (ohne Leerstand):</td><td>ca. 12.325 m²</td></tr><tr><td>geschätzter Einzelhandelsumsatz:</td><td>ca. 61,2 Mio. €</td></tr><tr><td>Anteil an gesamtstädtischem Einzelhandelsumsatz</td><td>23,5 %</td></tr><tr><td>Leerstände (Stand: 11/2023):</td><td>1 Ladenlokal mit ca. 475 m² VKF</td></tr><tr><td>Umsatz mit</td><td></td></tr><tr><td> nicht innenstadtrelevanten Sortimenten</td><td>5,8 Mio. € 9,4 %</td></tr><tr><td> nahversorgungsrelevanten Sortimenten</td><td>45,1 Mio. € 73,8 %</td></tr><tr><td> sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten</td><td>10,3 Mio. € 16,8 %</td></tr></table> Großflächige Ankerbetriebe: Kaufland SB-Warenhaus, Lidl, Aldi		Anzahl Einzelhandelseinrichtungen:	22	Verkaufsfläche (ohne Leerstand):	ca. 12.325 m²	geschätzter Einzelhandelsumsatz:	ca. 61,2 Mio. €	Anteil an gesamtstädtischem Einzelhandelsumsatz	23,5 %	Leerstände (Stand: 11/2023):	1 Ladenlokal mit ca. 475 m² VKF	Umsatz mit		nicht innenstadtrelevanten Sortimenten	5,8 Mio. € 9,4 %	nahversorgungsrelevanten Sortimenten	45,1 Mio. € 73,8 %	sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten	10,3 Mio. € 16,8 %
Anzahl Einzelhandelseinrichtungen:	22																			
Verkaufsfläche (ohne Leerstand):	ca. 12.325 m²																			
geschätzter Einzelhandelsumsatz:	ca. 61,2 Mio. €																			
Anteil an gesamtstädtischem Einzelhandelsumsatz	23,5 %																			
Leerstände (Stand: 11/2023):	1 Ladenlokal mit ca. 475 m² VKF																			
Umsatz mit																				
nicht innenstadtrelevanten Sortimenten	5,8 Mio. € 9,4 %																			
nahversorgungsrelevanten Sortimenten	45,1 Mio. € 73,8 %																			
sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten	10,3 Mio. € 16,8 %																			
Entwicklungsziele	Erhalt der mittelzentralen Funktion der Stadt Frankenthal Ergänzung des kleinteiligen Angebots in der Innenstadt durch großflächige, z.T. discountorientierte Formate, die in der Innenstadt keinen Platz finden, in innenstadtverträglichem Ausmaß Bestandsschutz, aber keine Erweiterung des Einzelhandels mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten Flächendeckendes wohnungsnahes Nahversorgungsangebot im gesamten Stadtgebiet, keine Erweiterungen der vorhandenen Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes																			

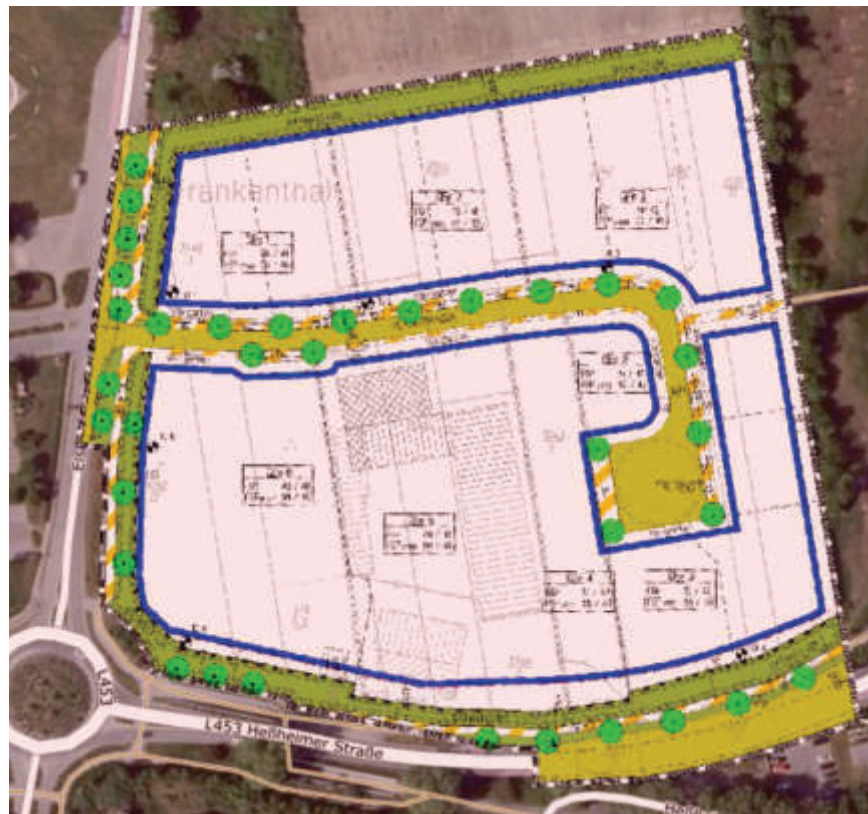
Flächennutzungsplan	
bisherige Festlegungen im FNP	4 Sonderbauflächen gem. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für großflächigen Einzelhandel, 2 x Einkaufszentrum, Baumarkt Gemeinbedarfseinrichtung (Stadtwerke) Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (G)
erforderliche Anpassungen des FNP (siehe auch Kap. 5.4.1)	Der vorhandene und im ERRN ausgewiesene Ergänzungsstandort an der nördlichen Wormser Straße sollte gemäß den vorherrschenden Nutzungen ausdifferenziert werden. Aldi (Wormser Str. 99, 1.200 m² VKF) und Lidl (Wormser Str. 97, 1.100 m² VKF) sollten in ihrer jetzigen Größe als Bestandsstandorte ohne Entwicklung (Nahversorgungsstandorte) ausgewiesen werden. Die in den beiden Sondergebieten „Einkaufszentrum“ (Kaufland, Wormser Str. 109 und Fachmarktzentrum „Nördlich des Nordrings“) vorgefundenen diskontierenden Verkaufsformen mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Drogeriemarkt, Haushaltswaren) widersprechen den Zielen des LEP IV und des Regionalplans für Ergänzungsstandorte. Sie stellen jedoch in dem vorhandenen Ausmaß eine notwendige und erwünschte Ergänzung der kleinteiligen Verkaufsformen in der Innenstadt dar. Dies wurde im Rahmen von Zielabweichungsverfahren festgestellt. Diese Nutzungen genießen

	Bestandsschutz im Rahmen der gültigen Baugenehmigungen. Sie sollen auch bei Neuvermietungen, Betriebsverlagerungen oder Erweiterungen im vertraglichen Rahmen Bestand haben, jedoch nicht ausgeweitet werden. Deshalb sollen sie als „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ ausgewiesen werden.														
Bebauungspläne															
Vorhaben- und Erschließungsplan Familia-Center Frankenthal (1998), Wormser Str. 107-109	bisherige Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung: Art der Nutzung: Einkaufszentrum Festsetzung der Flächen und Sortimente für Einzelhandel: Garten- und Heimwerkerfachmarkt: maximal 5.060 m² Verkaufsfläche (siehe Kap. 5.4.1) SB-Warenhaus mit Vollsortiment: maximal 4.860 m² Verkaufsfläche Integrierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe: maximal 2.090 m² VKF davon maximal 1.250 m² für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Auflistung in der textlichen Erläuterung des B-Plans. Optik und Sport werden ausgeschlossen notwendige Anpassungen: Derzeit wird das Einkaufszentrum modernisiert. Es ergeben sich geringfügige Verschiebungen der Flächennutzungen und der Verkaufsflächen zwischen den verschiedenen Nutzern. Der aktuelle Bestand nach der Modernisierung sollte in einem B-Plan festgeschrieben werden. Empfehlung: B-Plan aufstellen, innenstadtrelevante Sortimente gemäß aktuellem genehmigten und realisierten Bestand zum Schutz der Innenstadt begrenzen, Ausweitung des Angebots innenstadtrelevanter Sortimente vermeiden, Bestandsschutz Langfristiges Ziel: Innenstadtrelevante Sortimente bei Geschäftsaufgaben reduzieren, nur auf dem Verhandlungsweg zu erreichen														
Sondergebiet Fachmarktzentrum „Nördlich des Nordrings“ (2005), Wormser Str. 99a - 105	bisherige Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung: Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Drogeriartikel, Bekleidung/Textilwaren, Tiernahrung/Tierbedarf, Schuhe, Möbel, Computerbedarf, Unterhaltungselektronik und Getränke bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.620 m², durch Zielabweichungsverfahren bestätigt. notwendige Anpassungen des B-Plans: innenstadtrelevante Sortimente gemäß aktuellem Bestand zum Schutz der Innenstadt auf folgendes Maß begrenzen (Angaben gerundet): innenstadtrelevante Sortimente: <table> <tr> <td>Drogeriemarkt</td><td>727 m²</td></tr> <tr> <td>Haushaltswaren-Fachmarkt (Tedi)</td><td>349 m²</td></tr> <tr> <td>Bekleidungs-Fachmärkte (Takko, KIK)</td><td>1.029 m²</td></tr> <tr> <td>Zoo-Fachmarkt (Fressnapf)</td><td>578 m²</td></tr> <tr> <td>Dienstleister (Spielothek, kein Einzelhandel)</td><td>316 m²</td></tr> <tr> <td>alle verbleibenden Verkaufsflächen, derzeit 1 Ladenleerstand auf nicht innenstadtrelevante Sortimente begrenzen</td><td>621 m²</td></tr> <tr> <td>Summe</td><td>3.620 m²</td></tr> </table> Diese Begrenzungen sind auf dem Verhandlungsweg anzustreben.	Drogeriemarkt	727 m ²	Haushaltswaren-Fachmarkt (Tedi)	349 m ²	Bekleidungs-Fachmärkte (Takko, KIK)	1.029 m ²	Zoo-Fachmarkt (Fressnapf)	578 m ²	Dienstleister (Spielothek, kein Einzelhandel)	316 m ²	alle verbleibenden Verkaufsflächen, derzeit 1 Ladenleerstand auf nicht innenstadtrelevante Sortimente begrenzen	621 m ²	Summe	3.620 m ²
Drogeriemarkt	727 m ²														
Haushaltswaren-Fachmarkt (Tedi)	349 m ²														
Bekleidungs-Fachmärkte (Takko, KIK)	1.029 m ²														
Zoo-Fachmarkt (Fressnapf)	578 m ²														
Dienstleister (Spielothek, kein Einzelhandel)	316 m ²														
alle verbleibenden Verkaufsflächen, derzeit 1 Ladenleerstand auf nicht innenstadtrelevante Sortimente begrenzen	621 m ²														
Summe	3.620 m ²														

Flächennutzungsplan
1998, 12. Änderung
(Ausschnitt)



Bebauungsplan „Ge-
werbegebiet nördlich
der Heßheimer Straße“



**Erforderliche Anpas-
sungen von FNP und
B-Plan**

Bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans Sonderbaufläche gem. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für großflächigen Einzelhandel vorsehen
Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Heßheimer Straße“ erforderlich:
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im bisherigen Gewerbegebiet GEe 6 vorsehen
Art der baulichen Nutzung: Lebensmittel-Discounter
Verkaufsfläche auf 1.038 m² begrenzen
sonstige innenstadtrelevante Nebensortimente des Lebensmittelmarktes auf 10% der Verkaufsfläche begrenzen

5.5.8 Weitere kleinflächige Nahversorgungsstandorte

Das dargestellte Netz von Nahversorgungseinrichtungen wird durch weitere, kleinflächige Lebensmittelmärkte ergänzt. Diese sind von Bedeutung für die flächendeckende Nahversorgung und damit schützenswert. Die in Abbildung 9 dargestellte aktuelle und geplante Nahversorgungsstruktur stellt nahezu im gesamten besiedelten Bereich der Stadt eine wohnungsnahe Versorgung sicher. Künftig sollten etwaige weitere kleinflächige Vorhaben nur ausnahmsweise an Standorten genehmigt werden, die weitere Lücken in der Nahversorgung schließen.

Die folgende Tabelle zeigt den Bestand weiterer, in den vorigen Abschnitten noch nicht erwähnter Nahversorgungseinrichtungen und ihre Ausweisung als Bestandsstandort mit oder ohne Entwicklungspotenzial.

Tabelle 15: Weitere kleinflächige Lebensmittel- u. Getränkemärkte über 200 m² VKF

Bezeichnung	Adresse	Standorttyp: Bestandsstandort ...	Verkaufsfl. IST ca. m²
Edeka	Haardtstraße 2 (Flomersheim)	mit Entwicklungspotenzial	700
Netto	Mörscherstraße 143	ohne Entwicklungspotenzial	700
Norma	Am Kanal 1C	mit Entwicklungspotenzial	676
Netto	Eisenbahnstraße 23	mit Entwicklungspotenzial	667

Ansonsten sind aktuell (Stand 11/2023) keine Erweiterungen geplant; für Bestandsmärkte an Standorten, die in die Wohnbebauung integriert sind, werden im Rahmen der im Einzelfall festzustellenden vertraglichen Obergrenzen jedoch Erweiterungen nicht ausgeschlossen („Bestandsstandorte mit Erweiterungspotenzial“).

5.6 Planstandort

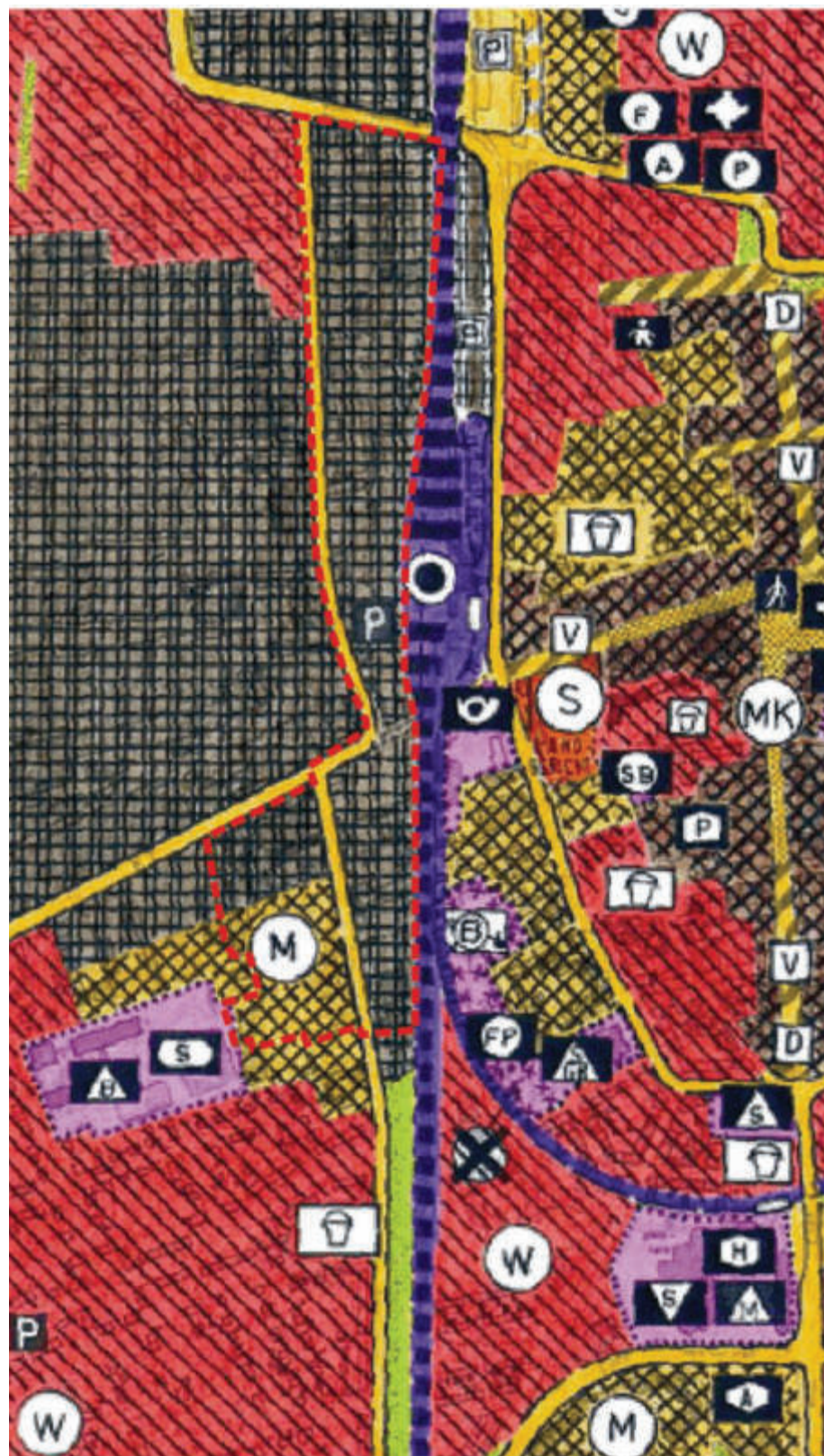
5.6.1 „Westlich der Bahn“

Bezeichnung	„Westlich der Bahn“
Standorttyp gemäß Z 1.7.3.1 ERRN	bisher: keiner; künftig: Grund- und Nahversorgungszentrum, integrierter Nahversorgungsstandort
Abgrenzung	siehe unten, Ausschnitt des FNP
Einzelhandelsbestand	keiner
Charakterisierung	Geplant ist die Errichtung eines Grund- und Nahversorgungszentrums als integrierter Nahversorgungsstandort zur Nahversorgung der bestehenden Wohngebiete westlich der Bahnlinie und des geplanten neuen Wohngebiets auf dem ehemaligen KBA-Parkplatz. Die Nahversorgung dieses Bereichs der Kernstadt ist bisher lückenhaft.
Entwicklungsziele	Es soll das umfangreiche, bisher überwiegend gewerblich genutzte Flächenpotenzial westlich der Bahnstrecke zwischen Heßheimer Straße, Albertstraße und Petersgartenweg genutzt werden. Unter anderem soll ein neuer Einzelhandelsstandort etabliert werden. Im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz soll ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer für diesen Bereich (Geltungsbereich s.o.) entwickelt werden. Hier soll dann auch das Thema Einzelhandel mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche mitgedacht werden. Erste städtebauliche Überlegungen und Grundlagen liegen bereits vor. Ziel: Schaffung eines neuen Grund- und Nahversorgungszentrums mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zur Etablierung einer wohnungsnahen, fußläufigen Lebensmittel-Nahversorgung der Wohngebiete des Stadtbezirks Lauterecken im Stadtteil West.
bisherige Festlegungen	FNP: Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (G) und M (gemischte Bebauung) (siehe Kartenausschnitt auf der nächsten Seite)
erforderliche Anpassungen	Der Standort wird als Planstandort ausgewiesen. Künftiger Standorttyp: Grund- und Nahversorgungszentrum
Bebauungsplan, erforderliche Anpassung	bisher kein Bebauungsplan Aufstellung geplant, darin parzellenscharfe Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel Festlegung von Art und Maß der Nutzungen: Großflächiger Einzelhandel, diskontierende Betriebsformen sind auszuschließen verträgliche Verkaufsflächenobergrenze: 1.500 m², davon bis zu 1.200 m² Nahrungs- und Genussmittel, bis zu 300 m² sonstige Nebensortimente

**Flächennutzungsplan
(Ausschnitt),**

rot gestrichelt:
Geltungsbereich für
geplantes
städtebauliches
Gesamtkonzept
Darin genaue
Festlegung der Lage
des Sondergebiets für
großflächigen
Einzelhandel

Planungsstand:
03/2024



5.7 Sonstige Standorte

5.7.1 Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten

Die Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels mit sonstigen innenstadtrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche steht im Widerspruch zum Ziel der Stadt Frankenthal, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten. Ferner widerspricht sie dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58) des LEP IV und den Zielen des ERRN und sollte künftig grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sollen vorrangig auf den oben dargestellten Ergänzungsstandort Wormser Straße/Eisenbahnstraße gelenkt werden.

Falls in diesem Ergänzungsstandort keine geeigneten Flächen für heute noch nicht absehbare, sinnvolle und nicht innenstadtschädliche Neuansiedlungen zur Verfügung stehen, kann die Ausnahmeregelung von Z 1.7.3.2, Satz 2 des ERRN angewendet werden. Diese besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise außerhalb der in der Raumnutzungskarte der im ERRN dargestellten „zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ oder „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ angesiedelt werden können. Voraussetzung ist, dass in letzteren keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in das kommunale Einzelhandelskonzept einfügt.

5.7.3 Einzelhandelsansiedlungen in den Stadtteilen

Das städtische Ziel der Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung gilt auch für die Stadtteile Eppstein, Flomersheim, Mörsch und Studernheim.

Derzeit wird der Stadtteil Flomersheim durch den kleinflächigen Edeka-Markt in der Haardtstraße und einzelne weitere kleinflächige Geschäfte versorgt. Die Stadtteile Eppstein, Mörsch und Studernheim verfügen über keine eigenen Lebensmittelmärkte oder Nahversorger. Mörsch wird im Prinzip durch den nahegelegenen Netto-Markt in der Mörscher Straße mit versorgt (siehe Kapitel 2.2.3).

Eine Ansiedlung kleinflächiger Lebensmittelmärkte in den unterversorgten Stadtteilen ist in der Vergangenheit nicht gelungen. Bis zu seiner Schließung hat das SB-Warenhaus real in Studernheim die Nahversorgungsfunktion für die südlichen Stadtteile übernommen. Ziel der Stadt Frankenthal ist es, in Studernheim eine bedarfsgerechte Versorgung mit Waren des periodischen und täglichen Bedarfs für den wachsenden Stadtteil Studernheim sowie auch für Eppstein und Flomersheim wiederherzustellen (siehe Kapitel 5.5.1).

Großflächiger Einzelhandel aller Art soll in den Stadtteilen Eppstein, Flomersheim und Mörsch zum Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und im Interesse einer gezielten Konzentration auf den Ergänzungsstandort nicht angesiedelt werden.