

Erweiterung der ALDI-Filiale und Ansiedlung einer Bäckerfiliale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1

Verträglichkeitsgutachten

erstellt im Auftrag von



ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim
Unternehmensgruppe ALDI SÜD
Rosengartenweg 11
67281 Kirchheim a. d. Weinstraße

01.08.2024

isoplan
:marktforschung

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

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

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

isoplan

:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Inhalt

1	Hintergrund und Methodik	4
1.1	Hintergrund und Fragestellung	4
1.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	5
1.3	Vorgaben des Einzelhandelskonzepts	7
1.4	Methodische Vorgehensweise	8
2	Rahmenbedingungen	10
2.1	Regionale Einordnung	10
2.2	Einzelhandelsangebot in Frankenthal.....	11
3	Das Vorhaben	11
3.1	Beschreibung des Vorhabens.....	11
3.2	Vorhabenbedingter Mehrumsatz.....	13
3.3	Tragfähigkeit des Vorhabens	14
4	Auswirkungen auf den bestehenden Handel.....	16
4.1	Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	16
4.2	Umsatzumverteilung	18
4.2.1	Worst-Case-Szenario	18
4.2.2	Real-Case-Szenario	20
5	Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept.....	22
5.1	Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs	22
5.2	Flächendeckendes Nahversorgungsnetz.....	22
5.3	Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten .	25
5.4	Einhaltung standortspezifischer Ziele	25
5.5	Aussagen der Bauleitplanung.....	26
6	Einhaltung der Ziele des LEP IV und des ERRN.....	27
6.1	LEP IV: Zentralitätsgebot (Ziel 57).....	27
6.2	Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58).....	28
6.3	Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60)	29
6.3.1	Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche	29

6.3.2	Auswirkungen auf schützenswerte Nahversorgungslagen	30
6.3.3	Auswirkungen auf das geplante Nahversorgungszentrum „westlich der Bahn“	30
6.4	ERRN: Verbrauchernahe Versorgung (G 1.7.1.1).....	31
6.5	ERRN: Kongruenzgebot (Z .7.2.4).....	32
7	Gutachterliches Fazit	32
	Haftungsausschluss	34

1 Hintergrund und Methodik

1.1 Hintergrund und Fragestellung

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim („Vorhabenträger“) beabsichtigt, ihre Filiale in der Frankenthal (Pfalz) in der Daniel-Bechtel-Straße 1 von ca. 866 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche zu erweitern und durch eine Bäckereifiliale (Fa. Görtz) mit 120 m² Nutzfläche und davon 30 m² Verkaufsfläche zu ergänzen („Vorhaben“). Dazu muss in einem vorhabenbezogener Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Der Vorhabenträger hat isoplan-Marktforschung beauftragt, für das Bebauungsplanverfahren ein Verträglichkeitsgutachten zu erstellen.

Die Stadt Frankenthal hat ihren Planungswillen bezüglich der Einzelhandelsentwicklung zuletzt in der Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzepts 2024 (Entwurf vom 21.05.2024) dargelegt.

Gegenstand ist die Analyse der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal. Da das Vorhaben großflächig ist, ist darüber hinaus die Einhaltung der relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERRN) für großflächigen Einzelhandel zu analysieren. Die vorliegende Auswirkungsanalyse umfasst dementsprechend folgende Punkte:

Grundlagenermittlungen

- Aktualisierung der Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Wirkungsbereich des Vorhabens und der relevanten Daten zur Kaufkraft der Bevölkerung und zur Einwohnerzahl
- Abschätzung des zu erwartenden zusätzlichen Umsatzes der Filiale gegenüber dem Status Quo
- Tragfähigkeit des Vorhabens durch die Bevölkerung im Einzugsbereich (Einhaltung von Ziel 57 des LEP IV)

Auswirkungsanalyse

- Ermittlung des Einwirkungsbereichs
 - Berechnung der Auswirkungen auf die gem. § 11 (3) BauNVO schützenswerten Versorgungsbereiche der Stadt Frankenthal und benachbarter Städte und Gemeinden im Einwirkungsbereich
 - Übereinstimmung des Vorhabens mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal
 - Bewertung der Einhaltung der relevanten Ziele des LEP IV sowie des ERRN für großflächigen Einzelhandel
 - Gutachterliches Fazit.
-

1.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Mit zusammen 1.230 m² Verkaufsfläche sind die geplanten Vorhaben als großflächig im Sinne von §11 (3) BauNVO einzustufen. Damit sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) von 2008 und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERRN) von 2014 für großflächigen Einzelhandel zu beachten.

Die übergeordneten Ziele der Landesplanung für die Ansiedlung und Erweiterung großflächigen Einzelhandels sind in Abschnitt 3.2.3 des LEP IV dargestellt.¹ Hieraus leiten sich die Rahmenbedingungen für die räumliche Planung von Einzelhandelsansiedlungen und die Bewertung geplanter Vorhaben ab.

Im Rahmen der Fragestellung zur Erweiterung des Einzelhandelsbestands der Stadt Frankenthal sind insbesondere die Ziele Z 57 (Zentralitätsgebot), Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) und Z60 (Nichtbeeinträchtigungsgesetz) zu beachten:²

- *Zentralitätsgebot (Ziel 57):* Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Zur Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren wohnungsnah erfolgen. Hierzu ist die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche möglich, sofern sie an integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot berücksichtigen.
- *Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58):* 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. 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

¹ Ministerium des Inneren und für Sport: Landesentwicklungsprogramm IV, Mainz, 2008, S. 96 f.

² Die Stadt Frankenthal (Pfalz) ist ein Mittelzentrum. Damit ist Ziel 57 (Zentralitätsgebot) erfüllt. Ziel 59 bezieht sich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und ist im vorliegenden Fall nicht relevant. Der Umgang mit Ziel 61 (Agglomerationsverbot) ist im Rahmen der Bebauungsplanerstellung bzw. -änderung mit der Landesplanung abzustimmen und wird im vorliegenden Auswirkungsgutachten nur bezüglich Aldi und der Bäckereifiliale untersucht.

auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

- *Nichtbeeinträchtigerungsverbot (Z60)*: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Durch diese Ziele und Grundsätze sollen schädliche Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die Versorgungsfunktion der eigenen Standortgemeinde und benachbarter Gemeinden begrenzt werden und die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Ordnung gewährleistet bleiben.

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) werden die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte dargelegt und begründet.³

Für Einzelhandelsgroßprojekte sind - über die ähnlich lautenden Ziele und Grundsätze des LEP IV hinaus - insbesondere die folgenden Regelungen der Regionalplanung relevant und zu überprüfen:

- Die verbrauchernahe Versorgung zur Deckungen des kurzfristigen und täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. (G 1.7.1.1.)
- Das *Kongruenzgebot* besagt, dass Verkaufsflächen, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde, deren Verflechtungsbereich und deren zentralörtliche Funktionsstufe abgestimmt werden sollen. (Z .7.2.4.)

³ 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.

1.3 Vorgaben des Einzelhandelskonzepts

Die Stadt Frankenthal hat ihre Planungsabsichten bezüglich der Entwicklung des Einzelhandels 2008 in einem Einzelhandelskonzept formuliert, das zuletzt 2024 fortgeschrieben wurde (Entwurf vom 21.05.2024).⁴

Das zu begutachtende Vorhaben muss im Einklang mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts stehen. Oberziele der Einzelhandelsentwicklung in Frankenthal sind:⁵

- Der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktion
- Die Stärkung und sinnvolle räumliche Organisation einer wohnungsnahen Grundversorgung.

Hieraus werden im Einzelhandelskonzept folgende strategischen Teilziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frankenthal abgeleitet:

- Erhalt und Stärkung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung
- Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs.

Im Einzelhandelskonzept werden darüber hinaus folgende, für das zu begutachtende Vorhaben relevante, spezifische Entwicklungsziele für den Vorhabenstandort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße formuliert:

- 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
- Abgesehen von den Bestandsmärkten kein weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment am Standort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße.⁶

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal wurden ortsspezifische innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente festgelegt („Frankenthaler Sortimentsliste“). Zur räumlichen Umsetzung der Einzelhandelsziele wurden der Zentrale Versorgungsbereich

⁴ isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024 der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption, Entwurf vom 21.05.2024, kurz: Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024

⁵ ebenda, S. 48

⁶ Ebenda, S. 77f.

Innenstadt, Bestandsstandorte mit und ohne Entwicklungspotenzial sowie weitere Einzelhandels-Standorttypen abgegrenzt. Für jeden Einzelhandelsstandort wurden Ansiedlungsregeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert.⁷ Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts wird in Kapitel 5 untersucht.

1.4 Methodische Vorgehensweise

Das **Untersuchungsgebiet** umfasst die Stadt Frankenthal sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens. Die Erhebung des **Einzelhandelsangebots** im Untersuchungsgebiet nach Verkaufsfläche und Sortimenten wurde 08/2024 durch isoplan-Marktforschung aktualisiert. Die Umsätze der erhobenen Einzelhandelseinrichtungen wurden anhand durchschnittlicher branchenüblicher Flächenproduktivitäten⁸ und der erhobenen Verkaufsflächen abgeschätzt. Zur **Analyse der Nachfrageseite** wurden Sekundärdaten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich nach Warengruppen⁹ und zu Einwohnerzahlen der Gemeinden¹⁰ herangezogen. Zur Beschreibung des **Vorhabens** wurden Angaben des Betreibers zum Bestand sowie zur geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen und zur Sortimentsstruktur ausgewertet.

Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Es wurde von der Annahme ausgegangen, dass in einem weitgehend gesättigten Markt das Vorhaben keine zusätzliche Kaufkraft generiert, sondern ausschließlich zu einer Umverteilung der Kaufkraft zwischen den Wettbewerbern im Einzugsbereich des Vorhabens führen wird. Dies ist eine konservative Annahme: Sollten aufgrund der steigenden Attraktivität des Einkaufsangebotes in Frankenthal durch die Projektrealisierung Ausgaben aus anderen Bereichen (Reisen, Dienstleistungen, Gastronomie usw.) zusätzlich in den Einzelhandel gelenkt werden, werden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandelsbestand entsprechend geringer ausfallen als modellhaft berechnet.

Einwirkungsbereich: Als Außengrenze des Gebiets, in dem das Vorhaben Auswirkungen auf Wettbewerber haben kann, wurde ein

⁷ Quelle: Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 60ff.

⁸ Quellen: BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München, 2013, S. 8ff.; Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024, Bergisch-Gladbach 2023, S. 31

⁹ GfK Nürnberg, Stand: 2023

¹⁰ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2023

Radius von 10 Minuten PKW-Fahrzeit angenommen. Wenn es von einem Betreiber mehrere Wettbewerber innerhalb dieses Radius gibt, wurde von der Annahme ausgegangen, dass nur der erste Ring von Wettbewerbern um den Vorhabenstandort betroffen ist. Dieser Abgrenzung liegt die Annahme zugrunde, dass ein Kunde in der Regel nicht an einem gleichartigen oder ähnlichen Markt vorbei zu einer weiter entfernten Filiale der gleichen Kette fahren wird.

Zur Ermittlung der **Betroffenheit der Wettbewerber** innerhalb des so bestimmten Gebietes wurde ein gravitationsbasiertes Rechenmodell in Abhängigkeit vom Übereinstimmungsgrad der Sortimente und der Entfernung der Wettbewerber vom Vorhabenstandort angewendet.¹¹ Der Grad der Übereinstimmung der Sortimente zwischen den Vorhabenmärkten und den Wettbewerbern wurde aufgrund einer Begehung der betroffenen Geschäfte ermittelt und in dem verwendeten Rechenmodell durch folgende Faktoren abgebildet:

Wettbewerber	Übereinstimmungsgrad der Sortimente mit Aldi
ALDI	100 %
andere Lebensmitteldiscounter	90 %
Lebensmittelvollsortimenter, -supermärkte, -geschäfte, Bäcker, Metzger	50 %
Lebensmittelabteilungen von SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten	30 %
Getränkfachmärkte	15 %
Drogeriefachmärkte	15 %

Quelle: isoplan-Erhebung, Begehungen aller relevanten Wettbewerber

¹¹ Die Umsatzumverteilung ΔU_i aus dem Geschäft i wurde nach folgender Formel berechnet:

$$\Delta U_i = \frac{U_i \cdot g_{s\bar{u}i} \cdot \Delta U_{ges}}{(d_i + \alpha)^\lambda \cdot \sum_i \frac{U_i \cdot g_{s\bar{u}i}}{(d_i + \alpha)^\lambda}}$$

mit U_i = Umsatz des Wettbewerbers i

$g_{s\bar{u}i}$ = Grad der Sortimentsübereinstimmung zwischen dem Vorhabenmarkt und dem Wettbewerber i in %

ΔU_{ges} = Umsatzumverteilung gesamt

d_i = Distanz zwischen Vorhabenstandort und Geschäft i , gemessen in Minuten PKW-Fahrzeit

α = 2 min (Mindestfahrzeit)

λ = 0,5 (empirisch ermittelter Faktor für die Berechnung des Distanzwiderstands).

Zur Bewertung der Auswirkungen der Ansiedlung einer Bäckereifiliale wurde von der Annahme ausgegangen, dass deren Sortiment zu 100 % mit dem Sortiment anderer Bäckereien und zu 5 % mit den Sortimenten von Lebensmittelmärkten übereinstimmt. Zur Bewertung der Auswirkungen wurde die zu erwartende Umsatzumverteilung durch das Vorhaben für jeden einzelnen Wettbewerber ermittelt und für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Einzelhandelsstandorte aggregiert.

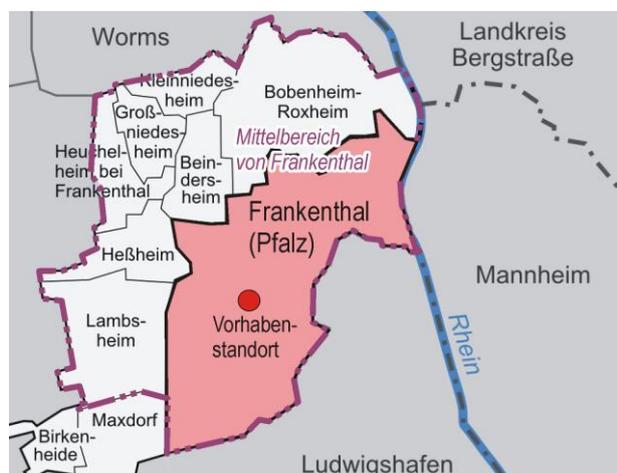
Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsbereiche wurden nach den in Kap. 1.2 genannten Kriterien des LEP IV und des ERRN bewertet. In die Bewertung der Schädlichkeit gingen auch die durch die Gutachter ermittelten ökonomischen und städtebaulichen Kriterien bezüglich der Wettbewerber ein (Kundenfrequenz, Lage, vermutetes Umsatzniveau).

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionale Einordnung

Der Vorhabenstandort liegt am Südwestrand der bebauten Lage des Stadtteils Kernstadt der Stadt Frankenthal (Pfalz). Die 49 148 Einwohner¹² zählende kreisfreie Stadt Frankenthal ist in der zentralörtlichen Hierarchie der rheinland-pfälzischen Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Der Mittelbereich der Stadt Frankenthal umfasst neben der kreisfreien Stadt selbst die Verbandsgemeinde Lambsheim-Heßheim und die verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim.

Abbildung 1: Lage im Raum



Kartengrundlage: © WP:KW, CC0 Creative Commons License, ergänzt durch isoplan-Marktforschung

¹² Stand: 30.06.2023, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

2.2 Einzelhandelsangebot in Frankenthal

In der Stadt Frankenthal wurden Ende 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.

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.

Ende 2023 gab es in der Kernstadt Frankenthal 15 Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche ab 400 m² sowie einige kleinere, überwiegend ethnische Lebensmittelgeschäfte in der Innenstadt. In den Stadtteilen werden diese durch einen Edeka-Markt in Flomersheim ergänzt. Abbildung 4 auf Seite 17 zeigt die Wettbewerber des Vorhabens ab 400 m² Verkaufsfläche in der Stadt Frankenthal und den angrenzenden Städten und Gemeinden (Stand: August 2024).

3 Das Vorhaben

3.1 Beschreibung des Vorhabens

ALDI betreibt in der Daniel-Bechtel-Straße 1 einen Lebensmitteldiscounter mit derzeit ca. 866 m² Verkaufsfläche. Der Markt befindet sich laut FNP in einem Gebiet mit gemischter Baufläche (M) gemäß §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Aldi plant, das vorhandene Gebäude abzubauen und auf dem bisherigen Grundstück sowie dem südlich angrenzenden Bereich ein neues Gebäude zu errichten, das einen neuen Lebensmittel-Discounter mit 1.200 m² Verkaufsfläche, in einem gesonderten Gebäude eine

Bäckereifiliale der Fa. Görtz mit 30 m² Verkaufsfläche sowie eine neue Kindertagesstätte für das südlich angrenzende Baugebiet umfassen soll (siehe Abbildung 3).

Für den Standort liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Da das Vorhaben großflächig ist, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen.

Abbildung 2: ALDI Filiale Daniel-Bechtel-Straße 1, Ist-Zustand



Foto: isoplan-Marktforschung

Abbildung 3: Vorhaben Abbruch und Neubau der ALDI-Filiale mit Kindertagesstätte



Quelle: IPB Finzel, Vorentwurf V.3, Lageplan, Stand: 11.04.2024, Ausschnitt, unmaßstäblich verkleinert

3.2 Vorhabenbedingter Mehrumsatz

Der vorhabenbedingte Mehrumsatz ergibt sich aus der Differenz des nach Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umsatzes und des derzeitigen Umsatzes des Bestandsmarktes.

Angaben zum Bestandsumsatz lagen nicht vor. Alle Umsätze wurden als Produkt aus der Verkaufsfläche und der angenommenen Flächenproduktivität (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) abgeschätzt.

Bestandsumsatz

In der Literatur wird für Aldi Süd in Deutschland aktuell eine mittlere Flächenproduktivität (brutto) von 8.770 €/m² Verkaufsfläche angegeben.¹³ Eine Begehung des Bestandsmarktes durch die Gutachter lässt vermuten, dass der Markt an diesem Standort eine Flächenproduktivität in dieser Größenordnung erzielt. Für die aktuelle Umsatzzuschätzung des Bestandsmarktes (Status Quo) wurde daher der bundesdeutsche Durchschnittswert angesetzt. Unter dieser Annahme liegt der Jahresumsatz des Bestandsmarktes bei 866 m² Verkaufsfläche derzeit bei ca. 7,6 Mio. €. Für die Bäckereifiliale wurde von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.000 €/m² Verkaufsfläche ausgegangen.¹⁴

Umsatzszenarien

Das Vorhaben sieht eine Erweiterung der Aldi-Filiale um 334 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit 30 m² Verkaufsfläche vor. Der zu erwartende Mehrumsatz nach Umsetzung des Vorhabens errechnet sich aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und der zu erwartenden Flächenproduktivität der Erweiterungsfläche der geplanten Einzelhandelseinrichtungen. Zur Ermittlung des zu erwartenden Mehrumsatzes wurden zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zu den erzielbaren Flächenproduktivitäten berechnet.

Aldi begründet den Erweiterungswunsch mit der Notwendigkeit der Optimierung der betrieblichen Abläufe und der großzügigeren Auslegung des Marktes, auch im Hinblick auf die barrierefreie Gestaltung für Senioren und Behinderte. Mit der Markterweiterung wird weiterhin beabsichtigt, die Waren großzügiger zu präsentieren und mehr Waren im Verkaufsraum vorzuhalten, um Einsparungen bei der Logistik und Belieferung zu ermöglichen.

¹³ Quelle: Hahn-Group (Hrsg.): Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024, Bergisch-Gladbach 2023, S. 38f.

¹⁴ Quelle: BBE Handelsberatung, in: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hg.), Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München, 18. Dezember 2020

Dem realistischen **Real-Case-Szenario** liegt deshalb die Annahme zugrunde, dass der künftige Umsatz der Aldi-Filiale nicht proportional zur Verkaufsfläche steigen wird. Aufgrund einer gegenüber dem Status Quo großzügigeren Auslegung mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen, einem großzügigeren Eingangsbereich und mehr unproduktiven Flächen wird davon ausgegangen, dass die Flächenproduktivität von Aldi nach der Erweiterung rund 10 % unter den bundesweiten Durchschnittswert der Aldi-Filialen sinken wird. Unter diesen Annahmen wird die Filiale einen Umsatz von 9,5 Mio. € erzielen. Hinzu kommt der Umsatz der Bäckereifiliale, der mit 0,15 Mio. € angenommen wurde. Der Mehrumsatz beider Geschäfte zusammen wird rund 2,0 Mio. € betragen.

Für das **Worst-Case-Szenario** mit den höchsten anzunehmenden Auswirkungen wird von dem höchsten denkbaren Umsatzzuwachs durch das Vorhaben ausgegangen. Es wird angenommen, dass Aldi die gleiche Flächenproduktivität wie vor der Erweiterung erzielen wird. Bei einer künftigen Verkaufsfläche von 1.200 m² ergibt sich ein maximal anzunehmender Umsatz der Filiale von 10,5 Mio. €. Zusammen mit dem wie im Real-Case-Szenario angenommenen Umsatz der Bäckereifiliale ergibt sich ein Mehrumsatz von ca. 3,1 Mio. €.

Tabelle 1: Voraussichtliche Umsatzsteigerung durch das Vorhaben

Warengruppen		Jahresumsatz (Mio. €)		
Bezeichnung	Anteil Aldi (%)	vor der Erweiterung	nach der Erweiterung Aldi und Ansiedlung Bäckereifiliale	
			Real-Case-Szenario	Worst-Case-Szenario
Nahrungs- und Genussmittel	80 %	6,08	7,72	8,57
Waren der Gesundheits- und Körperpflege	6 %	0,46	0,57	0,63
alle anderen Non-Food-Waren	14 %	1,06	1,33	1,47
Summe	100 %	7,60	9,62	10,67

Quelle: Eigene Berechnung, siehe Text

3.3 Tragfähigkeit des Vorhabens

Die Bevölkerung von Frankenthal verfügte 2023 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 302,5 Mio. € oder 6.202 € pro Kopf. Die Pro-Kopf-Kaufkraft lag 7 % unter dem Bundesschnitt von 6.667 € je Einwohner. Gut die Hälfte (52,7 % oder 159,4 Mio. €) wurde für Waren des periodischen Bedarfs aufgewendet; dabei entfielen 43,6 % auf Nahrungs- und Genussmittel und 9,1 % auf Waren der Gesund-

heits- und Körperpflege. 143,1 Mio. € oder 47,3 % ihrer Einzelhandelskaufkraft werden für Waren des aperiodischen Bedarfs verwendet (siehe Tabelle 2).¹⁵

Tabelle 2: 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%
Aperiodischer Bedarf	143,1	2.933,47	47,3%
Gesamt	302,5	6.202,11	100,0%

Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2023

Bei Einzelhandelsumsätzen in der Stadt von 259,8 Mio. € ergibt sich für das Jahr 2023 eine Kaufkraftbindungsquote von 85,9 %, d.h. per Saldo flossen 42,7 Mio. € Einzelhandelskaufkraft aus der Stadt Frankenthal (Pfalz) ab. Dieser Wert ist für ein Mittelzentrum, für Zuflüsse aus dem Mittelbereich zu erwarten wären, vergleichsweise niedrig, erklärt sich aber durch die Nähe zu den umfangreichen Einzelhandelsagglomerationen in Ludwigshafen und Mannheim und die Schließung des Verbrauchermarktes „real“ in Studernheim.

In der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ betrug die Kaufkraftbindung 2023 in Frankenthal 86,2 %, per Saldo ergeben sich Kaufkraftabflüsse von 18,2 Mio. €. In der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ betrug die Kaufkraftbindungsquote 90,9 % bei Abflüssen von 2,5 Mio. € per Saldo.¹⁶

Ziel der Stadt Frankenthal ist es, eine - für Mittelzentren immer noch moderate - Kaufkraftbindung von 105 % für Waren des periodischen Bedarfs zu erreichen. Daraus ergeben sich Erweiterungspotenziale von 24,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 3,9 Mio. € für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.¹⁷

Das Vorhaben würde die ermittelten Umsatzpotenziale mit den o.g. Mehrumsätzen in beiden Szenarien bei Weitem nicht ausschöpfen.

¹⁵ 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).

¹⁶ Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 28

¹⁷ Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 35

4 Auswirkungen auf den bestehenden Handel

4.1 Einwirkungsbereich des Vorhabens

Der Untersuchungsraum ist durch eine hohe Besiedlungsdichte und eine entsprechend hohe Dichte an Lebensmittelmärkten gekennzeichnet. Als Außengrenze des Gebiets, in dem das Vorhaben Auswirkungen auf Wettbewerber haben kann, wurde ein Radius von 10 Minuten PKW-Fahrzeit um den Vorhabenstandort angenommen. Dies resultiert aus einer angenommenen Fahrzeit von 5 Minuten, die in dicht besiedelten Räumen in der Regel für Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs maximal in Kauf genommen wird.

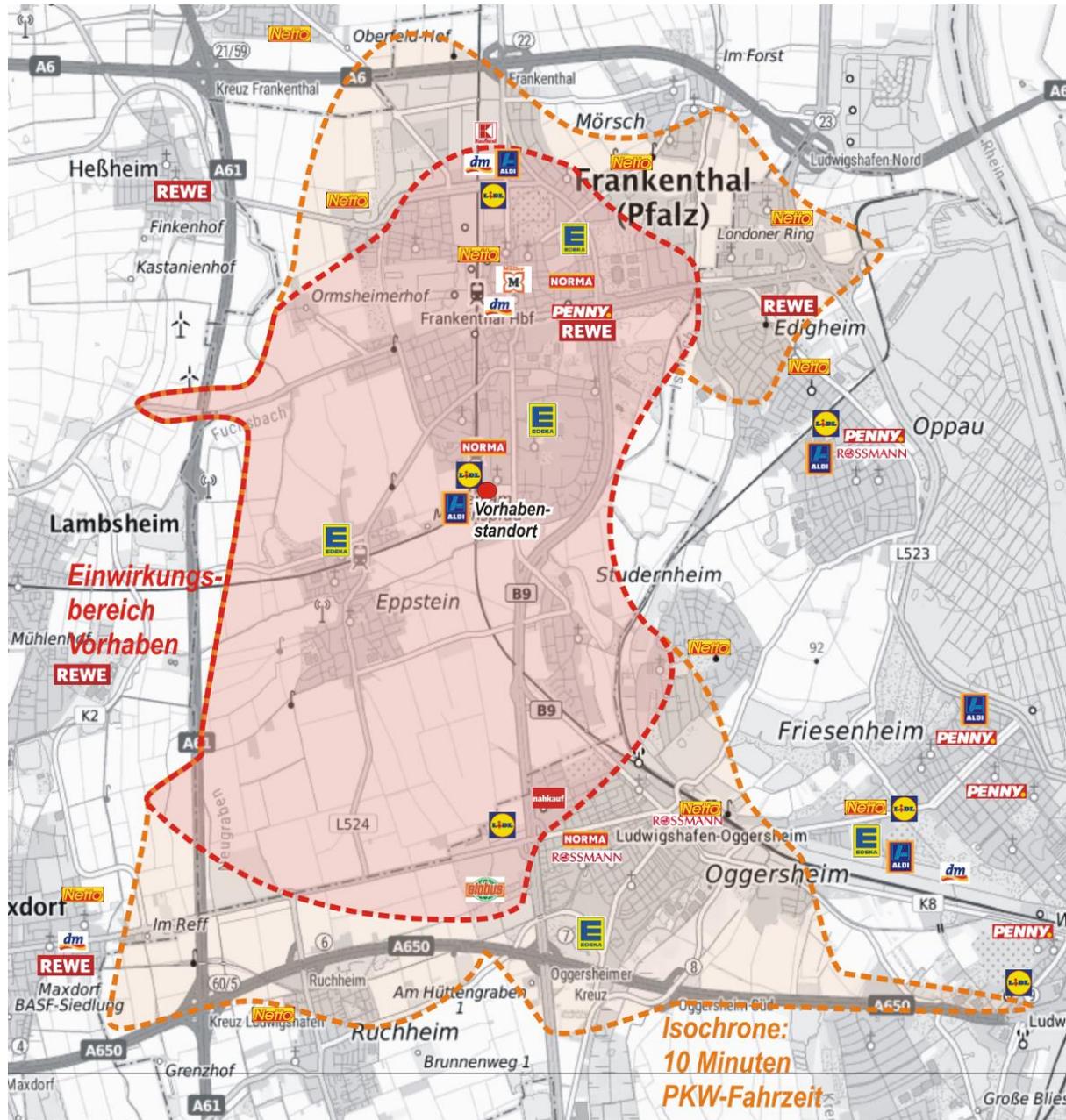
Wenn es von einem Betreiber mehrere Wettbewerber innerhalb dieses Radius gibt, wurde von der Annahme ausgegangen, dass nur der erste Ring von Wettbewerbern um den Vorhabenstandort betroffen ist. Dadurch wird der Einwirkungsbereich des Vorhabens gegenüber dem 10-Minuten-Radius weiter beschnitten (siehe Abbildung 4). Dieser Abgrenzung liegt die Annahme zugrunde, dass ein Kunde in der Regel nicht an einem gleichartigen Markt vorbei zu einer weiter entfernten Filiale der gleichen Kette fahren wird.

Der so abgegrenzte Einwirkungsbereich des Vorhabens umfasst alle Wettbewerber in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ in der Kernstadt, in den Stadtteilen Eppstein und Flomersheim sowie außerhalb der Stadt Frankenthal die Einkaufsagglomeration um das Globus-SB-Warenhaus in Oggersheim, die aufgrund ihrer Attraktivität zahlreiche Kunden aus Frankenthal anzieht. Nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen der Frankenthaler Stadtteil Mörsch sowie die Ludwigshafener Stadtteile Pfingstweide, Edigheim, Oppau und Oggersheim (außer der Agglomeration Globus). Wettbewerber, für die das Rechenmodell eine Umsatzumverteilung von unter 1 % ergibt, wurden als nicht betroffen ausgeschlossen.

Insgesamt sind in dem Einwirkungsbereich des Vorhabens unter diesen Annahmen 44 Wettbewerber mit zusammen rund 22.600 m² Verkaufsfläche und einem Gesamtumsatz von ca. 141 Mio. € von den Vorhaben betroffen. Rund vier Fünftel dieser Verkaufsfläche und 86 % des Umsatzes nehmen dabei 9 großflächige Betriebe ein.

Beide ehemaligen real-Filialen innerhalb der 10-Minuten-Isochrone (Frankenthal-Studernheim und Ludwigshafen-Oggersheim) sind zwischenzeitlich geschlossen worden. Nachfolgenutzungen sind jeweils geplant, jedoch noch nicht genehmigt bzw. realisiert. Eine Umsetzung kann voraussichtlich noch etliche Zeit in Anspruch nehmen. Für die Berechnung der Auswirkungen wurde daher vom Status Quo der Wettbewerbersituation im August 2024 ausgegangen.

Abbildung 4: Wettbewerber im Einwirkungsbereich des Vorhabens



Quelle: Erhebung isoplan-Marktforschung, Stand: 08/2024, Kartengrundlage: leaflet, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017, Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/Datenquelle_TopPlus_Open.pdf

4.2 Umsatzumverteilung

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen wurden für jeden Wettbewerber mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells für die zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zur künftigen Flächenproduktivität des Vorhabenmarktes berechnet und für die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und sonstige Bereiche zusammengefasst (Methodik und Annahmen siehe Kap. 1.4).

4.2.1 Worst-Case-Szenario

Bei einer Erweiterung der ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Str. 1 auf 1.200 m² Verkaufsfläche und einer gleich bleibenden Flächenproduktivität wird der Jahresumsatz der Filiale unter den oben genannten Worst-Case-Bedingungen voraussichtlich um rund 2,9 Mio. € auf 10,5 Mio. € steigen. Hinzu kommt der Einzelhandelsumsatz der geplanten Bäckereifiliale von rund 0,15 Mio. €.

Rund 51 % des voraussichtlich zu erzielenden Mehrumsatzes werden von Wettbewerbern aus Nahversorgungsstandorten in der Stadt Frankenthal umgeleitet werden und 19 % von sonstigen, nicht schützenswerten Bestandsstandorten in Frankenthal. Lediglich 3,2 % werden aus dem ZVB Innenstadt umgeleitet. Ca. 25 % werden aus Nachbargemeinden umgelenkt werden.

Aus dem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Innenstadt werden rund 0,1 Mio. € oder durchschnittlich 2,6 % des Umsatzes der betroffenen 18 Bestandsgeschäfte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zum Vorhaben umgeleitet.

Insbesondere aufgrund der geplanten Neuansiedlung der Bäckereifiliale werden 13 vorhandene Bäckereien im ZVB zwischen 2,8 und 3,5 % ihres Umsatzes einbüßen. Vier Metzgereien und ein Weingeschäft werden mit jeweils 1,5 bis 1,7 % Umsatzumverteilung geringfügig betroffen sein.

Andere zentrale Versorgungsbereiche liegen nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens und sind nicht betroffen.

Aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen in Frankenthal werden rund 1,56 Mio. € oder durchschnittlich 3,0 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Geschäfte umgeleitet. Am stärksten wird dabei die benachbarte Lidl-Filiale in der Schraderstraße mit 5,2 % und Norma in der Schraderstraße mit 4,8 % Umsatzeinbuße betroffen sein.

An sonstigen, nicht schützenswerten Einzelhandelsstandorten in Frankenthal sind Aldi und Lidl in der Wormser Straße mit 2,8 % bzw.

2,7 % Umsatzumlenkung betroffen. Aus diesen Märkten werden knapp 0,6 Mio. € in das Vorhaben umgelenkt.

Als einziger Stadtteil einer Nachbargemeinde wird der Ludwigshafener Stadtteil Oggersheim von dem Vorhaben betroffen sein. 3 Wettbewerber werden insgesamt 0,77 Mio. € oder 1,3 % ihres Umsatzes einbüßen. Wesentliche betroffene Märkte liegen an nicht schützenswerten Standorten: Lidl in der Flomersheimer Straße (Oggersheim) wird ca. 2,8 % seines Umsatzes einbüßen und Globus im Einkaufszentrum Oderstraße knapp 1 %. Darüber hinaus wird der nahversorgungsrelevante Nahkauf-Markt in Oggersheim mit etwa 0,03 Mio. € oder 1,5 % seines Umsatzes betroffen sein.

Die Umverteilungsquoten für die einzelnen Standorte liegen weit unter der allgemein angesetzten Schädlichkeitsschwelle von 10 %. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das Vorhaben nach dem Worst-Case-Szenario nicht unzulässig beeinträchtigt. Eine unzulässige Schädigung von gemäß § 34 (3) BauGB schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden, oder von Nahversorgungslagen, die i.S.v. § 11 (3) BauNVO schützenswert sind, wird voraussichtlich nicht eintreten. Insgesamt fällt die Umsatzumverteilung sowohl auf die Standorttypen gering und auf wenige Einzelgeschäfte mäßig aus.

Tabelle 3: Worst-Case-Szenario: Auswirkungen nach Standorttypen

Bereich	Betroffene Bestandsgeschäfte			Umsatz-Umverteilung		Anteil an Umverteilung
	Anzahl	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	Mio. €	% des Bestandsumsatzes	
ZVB Frankenthal Innenstadt	18	745	3,80	0,10	2,6%	3,2%
NVL Frankenthal Kernstadt	17	9.144	51,10	1,56	3,0%	50,7%
Sonstige Frankenthal Kernstadt	2	2.300	21,01	0,58	2,7%	18,8%
NVL FT-Mörsch	1	30	0,15	0,004	2,5%	0,1%
NVL FT-Flomersheim	3	750	3,97	0,07	1,6%	2,1%
NVL Ludwigshafen am Rhein	1	500	2,05	0,03	1,5%	1,0%
Sonstige Ludwigshafen am Rhein	2	9.150	59,12	0,74	1,2%	24,0%
Summe Betroffene	44	22.619	141,2	3,07	2,2%	100%

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, NVL = Nahversorgungslage

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen isoplan, siehe Text. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

4.2.2 Real-Case-Szenario

In dem mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Real-Case-Szenario wird von einem Rückgang der Flächenproduktivität von Aldi um 10 % ausgegangen. Bei einer Erweiterung der ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Str. 1 auf 1.200 m² Verkaufsfläche und einer um 10 % sinkenden Flächenproduktivität wird der Jahresumsatz der Filiale voraussichtlich um rund 1,9 Mio. € auf 9,5 Mio. € steigen. Für die Bäckereifiliale wird wie im Worst-Case-Szenario ein Einzelhandelsumsatz von 0,15 Mio. € angenommen.

Es werden die gleichen Wettbewerber wie im Worst-Case-Szenario mit geringeren Umsatzumlenkungen betroffen sein.

Aus dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt werden rund 0,07 Mio. € oder durchschnittlich 2,0 % des Umsatzes der betroffenen Bestandsgeschäfte umgeleitet. Die am stärksten betroffenen Wettbewerber in der Innenstadt sind wie im Worst-Case-Szenario die Bäckereien, die 2,3 bis 2,8 % ihres Umsatzes einbüßen werden.

Andere zentrale Versorgungsbereiche liegen nicht im Auswirkungsreich des Vorhabens und sind nicht betroffen.

Aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen in der Kernstadt von Frankenthal werden rund 1,0 Mio. € oder durchschnittlich 2,0 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Geschäfte umgeleitet. Am stärksten wird dabei die benachbarte Lidl-Filiale in der Schraderstraße mit 3,3 % Umsatzeinbuße betroffen sein.

Von den Wettbewerbern in sonstigen, nicht schützenswerten Einzelhandelsstandorten in der Kernstadt von Frankenthal werden knapp 0,4 Mio. € oder 1,8 % von deren Bestandsumsatz in das Vorhaben umgelenkt. In dieser Kategorie sind Lidl und Aldi in der Wormser Straße betroffen.

Als einziger Stadtteil einer Nachbargemeinde wird der Ludwigshafener Stadtteil Oggersheim von dem Vorhaben betroffen sein. 3 Wettbewerber werden insgesamt 0,5 Mio. € oder 0,8 % ihres Umsatzes einbüßen. Wesentliche betroffene Märkte liegen an nicht schützenswerten Standorten: Lidl in der Flomersheimer Straße (Oggersheim) wird ca. 1,8 % und Globus im Einkaufszentrum Oderstraße 0,6 % seines bisherigen Umsatzes einbüßen. Darüber hinaus wird der nahversorgungsrelevante Nahkauf-Markt etwa 1,0 % seines Umsatzes verlieren.

Die Umverteilungsquoten für die einzelnen Standorte liegen sehr weit unter der allgemein angesetzten Schädlichkeitsschwelle von 10 %. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das Vorhaben nach dem Real-Case-Szenario nicht unzulässig beeinträchtigt. Eine unzulässige Schädigung von gemäß § 34 (3) BauGB

schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden oder von Nahversorgungslagen, die i.S.v. § 11 (3) BauNVO schützenswert sind, wird voraussichtlich nicht eintreten. Insgesamt fällt die Umsatzumverteilung sowohl auf die Standorte insgesamt als auch auf die Einzelgeschäfte gering bis sehr gering aus.

Tabelle 4: Real-Case-Szenario: Auswirkungen nach Standorttypen

Bereich	Betroffene Bestandsgeschäfte			Umsatz-Umverteilung		Anteil an Umverteilung
	Anzahl	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	Mio. €	% des Bestandsumsatzes	
ZVB Frankenthal Innenstadt	18	745	3,80	0,07	2,0%	3,7%
NVL Frankenthal Kernstadt	17	9.144	51,10	1,02	2,0%	50,4%
Sonstige Frankenthal Kernstadt	2	2.300	21,01	0,37	1,8%	18,5%
NVL Mörsch	1	30	0,15	0,003	2,0%	0,2%
NVL Flomersheim	3	750	3,97	0,04	1,1%	2,2%
NVL Ludwigshafen am Rhein	1	500	2,05	0,02	1,0%	1,0%
Sonstige Ludwigshafen am Rhein	2	9.150	59,12	0,48	0,8%	24,0%
Summe Betroffene	44	22.619	141,2	2,01	1,4%	100%

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, NVL = Nahversorgungslage

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen isoplan, siehe Text. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

5 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, wurden als **Oberziele** für die Einzelhandelsentwicklung der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt und die Stärkung und sinnvolle räumliche Organisation einer wohnungsnahen Grundversorgung festgelegt. Hieraus wurden strategische **Teilziele** zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frankenthal abgeleitet, deren Einhaltung durch das Vorhaben im Folgenden geprüft wird:

- Erhalt und Stärkung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- Flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung, sowie
- Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs.¹⁸

5.1 Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs

Durch den Erhalt und die Stärkung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt soll v.a. die Kleinteiligkeit der Bestandsgeschäfte in der Innenstadt und die Aufrechterhaltung der Qualität dieser Geschäfte sichergestellt werden.

In Kapitel 4 wurde gezeigt, dass die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung aus dem zentralen Versorgungsbereich selbst im Worst-Case-Szenario lediglich 2,6 % des Bestandsumsatzes von 18 betroffenen Wettbewerbern ausmachen wird. Dies sind vorwiegend Bäckereien. Die Umverteilungsquote ist so gering, dass eine Schädigung oder gar Aufgabe der betroffenen Bestandsgeschäfte nicht zu erwarten ist. Das Vorhaben wird damit weder die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt noch einzelne schützenswerte Wettbewerber unzulässig schädigen.

Teilziel 1 des Einzelhandelskonzepts wird eingehalten.

5.2 Flächendeckendes Nahversorgungsnetz

Als zweites Teilziel wird im Einzelhandelskonzept der Ausbau der Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet zu einem flächendeckenden, verbrauchernahen Nahversorgungsnetz benannt. Im Stadtteil Studernheim und in Teilen der westlichen Kernstadt sind Nahversorgungsmärkte bisher nicht fußläufig erreichbar. In diesen Bereichen

¹⁸ Quelle: Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 45. Siehe auch Kap. 1.3.

soll die wohnungsnah Versorgung durch neue Nahversorger verbessert werden.

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.¹⁹

Der Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße ist für die wohnungsnah Versorgung der südlichen Kernstadt wichtig. Er wurde aus diesem Grund im Einzelhandelskonzept als Bestandsstandort mit Entwicklungspotenzial eingestuft. Als unschädliche Verkaufsfläche für die Erweiterung von Aldi wurde eine Obergrenze von 1.200 m² festgelegt.²⁰ Die Ansiedlung einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 30 m² wird im Entwurf des Einzelhandelskonzepts von 2024 nicht ausdrücklich behandelt. Sie entspricht jedoch grundsätzlich der Zielsetzung der Stärkung der Nahversorgung des Konzepts.

In Kapitel 3.3 wurde nachgewiesen, dass das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung Frankenthals für Nahrungs- und Genussmittel neben der Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes und der Ansiedlung der Bäckereifiliale noch genügend Spielraum für die Ansiedlung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen neuen Nahversorger für bisher unterversorgte Gebiete lässt.

Die Erweiterung von Aldi hält die im Einzelhandelskonzept vorgegebene Verkaufsflächenobergrenze für den Vorhabenstandort ein. Mit 30 m² wird die Verkaufsflächenobergrenze durch die zusätzlich geplante Ansiedlung einer Bäckereifiliale um 2,5 % überschritten. Diese Überschreitung ist geringfügig und unschädlich. Die Ansiedlung entspricht dem formulierten Ziel der Stärkung der Nahversorgung.

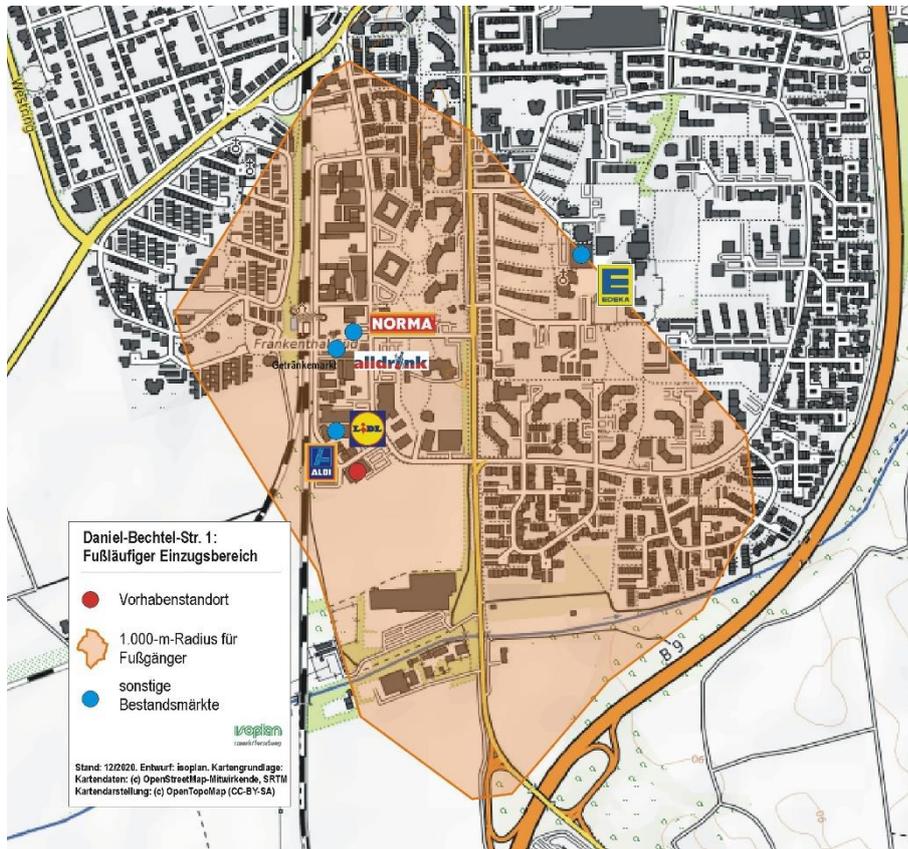
Der Vorhabenstandort grenzt an drei Seiten an vorhandene, dicht besiedelte Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung. Im Westen sind diese über eine Fußgängerbrücke über die Eisenbahntrasse an den Vorhabenstandort angebunden. Bereits jetzt versorgt der Aldi-Markt rund 2.000 Einwohner, die im fußläufigen Radius von 1.000 m leben. Die zu versorgende Wohnbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandorts wird in absehbarer Zeit weiter zunehmen, wenn das südlich angrenzende geplante Wohngebiet „Südliche Schraderstraße“ realisiert wird. Mittelfristig ist die Verlagerung des

¹⁹ Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 75

²⁰ ders., S. 79

Lebensmitteldiscounters Norma aus der Schraderstraße nach Stuedernheim geplant. In diesem Fall wird dem Aldi und der Bäckereifiliale eine noch wichtigere Nahversorgungsrolle für die genannten Wohngebiete zukommen.

Abbildung 5: Fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabenstandortes



Entwurf: isoplan-Marktforschung. Kartengrundlage:
Kartendaten: (c) OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: (c) OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Nach Angaben des Vorhabenträgers Aldi entspricht das vorhandene Gebäude nicht mehr den Anforderungen für einen wirtschaftlichen Betrieb. Für eine zeitgemäße, kundenfreundlichere, behindertengerechte Ausgestaltung der Verkaufsräume (breitere Gänge, niedrigere Regale, großzügigerer Eingangsbereich usw.) und eine rationellere Logistik (bessere Organisation der Belieferung, selteneres Nachfüllen der Regale) werden größere Verkaufsflächen benötigt. Aus diesen Gründen plant Aldi den Neubau und die Erweiterung der Filiale, um den Nahversorgungsmarkt auf Dauer wirtschaftlich betreiben und damit erhalten zu können. Hinzu kommt die Errichtung der Bäckereifiliale der Fa. Görtz zur Nahversorgung der Bevölkerung mit frischen Backwaren.

Das Vorhaben trägt zu einer Stabilisierung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung am Standort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße und damit des Nahversorgungsnetzes der Stadt Frankenthal bei.

5.3 Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten

Das dritte Teilziel des Einzelhandelskonzepts sieht eine Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs vor. Es bezieht sich auf die Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen („auf der grünen Wiese“). Diese soll zum Schutz der intakten Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte unterbleiben. Geringfügige, betriebsbedingte Erweiterungen oder Umnutzungen an Bestands- und Nahversorgungsstandorten sind zum Erhalt und zur Stabilisierung der Nahversorgung hingegen gestattet.²¹

Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung an einem peripheren Standort dar, sondern dient der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in der südwestlichen Kernstadt.

Das Vorhaben erfüllt das Teilziel der Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten der Stadt Frankenthal.

5.4 Einhaltung standortspezifischer Ziele

Im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, wird der Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße 1 zusammen mit dem Standort Schraderstraße 42 (Lidl) als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ eingestuft. Nach der beabsichtigten Erweiterung der Lebensmittelmärkte wird er zum „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ herabgestuft. Als ein spezifisches Ziel für diesen Standort wird die *Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung angrenzender Wohngebiete* formuliert. Diese Funktion soll durch eine Erweiterung der Bestandsmärkte von Aldi und Lidl auf jeweils bis zu 1.200 m² auch in Zukunft gesichert werden.²²

Das Vorhaben erfüllt das Ziel der zukunftsfähigen Entwicklung des Nahversorgungsstandorts Daniel-Bechtel-Straße.

²¹ Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 47

²² Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 74

Als weiteres spezifisches Ziel für den Standort wird im Entwurf der Fortschreibung 2024 des EHK die *Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein vertragliches Maß* formuliert. In Kapitel 3.3 wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung tragfähig ist. In Kapitel 4.2.1 wurde gezeigt, dass das Vorhaben Aldi-Erweiterung einschließlich der Ansiedlung der Bäckereifiliale vertraglich ist und keine unzulässigen schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand hat.

Das Vorhaben erfüllt das Ziel der Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein vertragliches Maß.

Als drittes spezifisches Ziel für den Vorhabenstandort wird in Einzelhandelskonzept die *Begrenzung der sonstigen innenstadtrelevanten Nebensortimente der Lebensmittelmärkte auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche* benannt, d.h. der nicht zum periodischen Bedarf zu rechnenden Sortimente. Die Bäckerei verkauft ausschließlich Lebensmittel und erfüllt das Ziel damit. Aldi führt im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und im Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege auf ca. 86 % seiner Verkaufsfläche. Diese Sortimente gehören zum periodischen Bedarf und dienen der Nahversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus führt Aldi im Nebensortiment auf rund 14 % seiner Verkaufsfläche Waren aller Art auf einem discountierenden Preis- und Qualitätsniveau. Rund ein Drittel davon sind Waren aus nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Schnittblumen, Garten, DIY, Kfz-Zubehör) sowie häufig im Haushalt benötigte Waren.

Die innenstadtrelevanten Sortimente des Vorhabens nehmen weniger als 10 % der Verkaufsfläche ein.

Das Vorhaben erfüllt die spezifischen Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, am Standort Daniel-Bechtel-Straße 1.

5.5 Aussagen der Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** legt bislang für den Vorhabenstandort als Nutzung „gemischte Baufläche“ (M) gemäß §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO fest. Auf gemischten Bauflächen ist kleinflächiger Einzelhandel zulässig. Für die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung muss in der Bauleitplanung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Anpassung entsprechend zu ändern.

Es ist ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** zu erstellen, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit den o.g. Bedingungen für Art und Maß der baulichen Nutzung ausweist.

6 Einhaltung der Ziele des LEP IV und des ERRN

6.1 LEP IV: Zentralitätsgebot (Ziel 57)

Gemäß Zentralitätsgebot des LEP IV (Ziel 57) ist großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig. Weiterhin verlangt Ziel 57, dass die Ansiedlung an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot berücksichtigen.²³

Der Vorhabenstandort liegt in der Stadt Frankenthal (Pfalz), dem gemäß LEP IV die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet ist. Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discounter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege als Nebensortiment. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein Nebensortiment aus Non-Food-II-Waren, vor allem Haushaltswaren und sonstige häufig benötigte Non-Food-Waren. Aldi hat ein dauerhaft breites Sortimentsangebot.

Die Notwendigkeit des geplanten Vorhabens am Mikrostandort Daniel-Bechtel-Straße kann aus den Zielen des Einzelhandelskonzepts hergeleitet werden. Sie ergibt sich aus der Nahversorgungsfunktion mit Waren des periodischen Bedarfs für die umgebenden bestehenden und geplanten Wohngebiete im südwestlichen Teil der Kernstadt Frankenthal. Diese wird durch das Vorhaben erhalten und gestärkt (siehe Kapitel 4).

Aus diesem Grund wird der Vorhabenstandort im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, vor der Erweiterung der Lebensmittelmärkte als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ ausgewiesen (siehe Kapitel 5). Im Interesse einer flächendeckenden wohnungsnahen und fußläufig erreichbaren Nahversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs werden diese bezüglich der Zulässigkeit großflächiger Nahversorgungsmärkte den integrierten Standorten (zentrale Versorgungsbereiche) gleichgestellt (siehe Kapitel 6.3). Das Vorhaben wird selbst unter den restriktiven Annahmen des Worst-Case -Szenarios keine unzulässigen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde Frankenthal und benachbarter zentraler Orte haben (siehe Kapitel 4).

Die Regelungen des Zentralitätsgebots werden durch das Vorhaben eingehalten.

²³ siehe LEP IV, a.a.O., S. 97

6.2 Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58)

Das Vorhaben ist mit insgesamt 1.230 m² Verkaufsfläche gemäß § 11 (3) BauNVO eindeutig als großflächig einzustufen. Hauptsortiment des Vorhabens sind Nahrungs- und Genussmittel, die gemäß der Frankenthaler Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen. 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. 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.

Die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs ist in einer Stadt mit der flächenhaften Ausdehnung wie Frankenthal nicht ausschließlich in *einem* zentralen Versorgungsbereich möglich. Die Stadt Frankenthal hat aus diesem Grund in ihrem Stadtgebiet mehrere städtebaulich integrierte Bereiche abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung des mittelzentralen Einzugsbereichs mit Waren des mittelzentralen, aperiodischen Bedarfs.

Zur flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Frankenthal mit Waren des periodischen Bedarfs wurden im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, weitere Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet abgegrenzt. Das Einzelhandelskonzept stellt jeweils Regeln für zulässige Einzelhandelsnutzungen dieser Versorgungsbereiche auf.²⁴ Solche Standorte sind für ein flächendeckendes Nahversorgungsnetz in der Stadt Frankenthal erforderlich und als wohnungsnaher Grund- oder Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO und Ziffer 1.7.2.4 ERRN schützenswert.

Der Vorhabenstandort in der Daniel-Bechtel-Straße 1 wurde im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, bis zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ festgelegt. Er soll auch in Zukunft die wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs für die Bevölkerung im Südwesten der Kernstadt gewährleisten.

Der Standort ist ein integrierter Nahversorgungsstandort. Das Vorhaben hält das städtebauliche Integrationsgebot des LEP IV im Sinne von § 11 (3) BauNVO und Ziffer 1.7.2.4 ERRN ein.

²⁴ Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 52 ff.

6.3 Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60)

6.3.1 Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche

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

In Kapitel 3.2 wurde gezeigt, dass die Erweiterung des ALDI-Marktes und die Ansiedlung einer Bäckereifiliale in der Daniel-Bechtel-Straße voraussichtlich zu einer Umsatzsteigerung am Standort um 2,0 Mio. € bis 3,1 Mio. € führen wird. Diese speist sich aus einer Umverteilung der Kaufkraftflüsse im Einwirkungsbereich des Vorhabens. In Kapitel 4 wurde dargestellt, welche Umsatzanteile das geplante Vorhaben dem Einzelhandel in den bestehenden Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der benachbarten Städte und Gemeinden voraussichtlich entziehen wird. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Bestandes wird dabei als zumutbar angesehen.

Die Modellrechnung hat ergeben, dass - je nach Szenario - etwa 2,0 % bis 2,6 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Lebensmittelgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Frankenthal durch die Erweiterung des ALDI-Marktes umverteilt werden. Aus den Nahversorgungslagen in der Kernstadt von Frankenthal werden 2,0 bis 3,0 % des Bestandsumsatzes der Wettbewerber umverteilt werden, aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen in den anderen Stadtteilen 1,6 bis 2,5 %.

Die betroffenen Wettbewerber in schützenswerten Nahversorgungslagen im Stadtteil Ludwigshafen-Oggersheim werden unter Worst-Case-Annahmen 1,5 % ihres Umsatzes einbüßen. Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Städte oder Gemeinden liegen aufgrund ihrer Entfernung vom Vorhabenstandort außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens und sind nicht betroffen (siehe Kapitel 4.1).

Weder einzelne Wettbewerber in den schützenswerten Versorgungsbereichen der Stadt Frankenthal oder benachbarten Gemeinden noch die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungsbereiche insgesamt werden durch das Vorhaben unzulässig geschädigt.

6.3.2 Auswirkungen auf schützenswerte Nahversorgungslagen

Die aktuelle Modellrechnung ergibt unter den oben dargelegten Annahmen, dass den betroffenen Wettbewerbern in den Nahversorgungslagen der Stadt Frankenthal im Worst-Case-Szenario durchschnittlich 1,6 % bis 3,0 % ihres Umsatzes entzogen werden.

Mit 5,2 % ihres Umsatzes ist die LIDL-Filiale in der Schraderstraße aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlichen Sortimentsgestaltung im Worst-Case-Szenario am stärksten betroffen. Norma in der Schraderstraße ist mit maximal 4,8 % Umsatzeinbuße am zweitstärksten betroffen. Alle anderen Einzelwettbewerber in der Stadt Frankenthal sind mit 4,1 % oder weniger betroffen.

Als einzige schützenswerte Nahversorgungslage in den Nachbarkommunen ist nahkauf in Ludwigshafen-Oggersheim vom Vorhaben betroffen. Der in einem Wohngebiet liegende Nahversorger wird selbst unter Worst-Case-Annahmen mit 1,5 % Umsatzumverteilung nur gering betroffen sein.

Die Umsatzumverteilung für betroffene Wettbewerber in den Nahversorgungslagen sowohl insgesamt als auch für jeden einzelnen Wettbewerber liegt selbst im Worst-Case-Szenario weit unter dem als Schädlichkeitsgrenze angenommenen Wert von 10 %.

Das Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigen, sondern durch eine zeitgemäße Aufwertung des Nahversorgungsstandortes Daniel-Bechtel-Straße 1 stabilisieren.

6.3.3 Auswirkungen auf das geplante Nahversorgungszentrum „westlich der Bahn“

Die Stadt Frankenthal plant zur Verbesserung der Nahversorgung in den westlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebieten der Kernstadt ein neues Nebenzentrum auf dem ehemaligen KBA-Parkplatz an der Lamsheimer Straße.²⁵ Vorhandene Kaufkraftpotenziale aus der westlichen Kernstadt sollen vorrangig dorthin gelenkt werden. Dennoch sollen auch andere Nahversorger im Bestand die Möglichkeit einer angemessenen Modernisierung und Erweiterung erhalten. Andere Vorhaben im Stadtgebiet sollen dabei mit dem durch die Stadt prioritär angestrebten Ziel eines neuen Nebenzentrums westlich der Bahn verträglich sein.

²⁵ Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, S. 85

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal wurden die kumulierten Auswirkungen aller Anfang 2024 der Stadtverwaltung bekannten Vorhaben zum Neubau oder der Erweiterung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet analysiert. Auf der Grundlage der Analyse wurden die Verkaufsflächenerweiterungen aller Vorhaben begrenzt. Für die Erweiterung des Aldi-Marktes am Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße 1 wurde eine Obergrenze von 1.200 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Entsprechend wurden auch die Verkaufsflächen der anderen Märkte begrenzt, so dass die zu erwartenden kumulierten Auswirkungen aller Vorhaben die Grenze der zulässigen Schädigung nicht überschreiten.

Das empfohlene Szenario schöpft die Erweiterungspotenziale in möglichst gerechter Weise aus. Die geplante Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit 30 m² Verkaufsfläche kommt am Standort hinzu. Die Verkaufsfläche von 30 m² ist den anderen geplanten Ansiedlungen und/oder Erweiterungen bezüglich der Größenordnung deutlich untergeordnet. In den vorigen Kapiteln wurde nachgewiesen, dass diese Ansiedlung tragfähig ist und nicht zu einer unzulässigen Schädigung des schützenswerten Einzelhandelsbestands führt.

Die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erstellte kumulierte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Vorhabenmarktes Aldi auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche die Realisierung des geplanten Nebenzentrums an der Lambsheimer Straße nicht behindern wird. Die Bäckereifiliale ist mit 30 m² Verkaufsfläche von untergeordneter Größe und wird die Realisierung des geplanten Nebenzentrums an der Lambsheimer Straße ebenfalls nicht behindern.

6.4 ERRN: Verbrauchernahe Versorgung (G 1.7.1.1)

Gemäß Grundsatz 1.7.1.1 des ERRN soll die verbrauchernahe Versorgung zur Deckungen des kurzfristigen und täglichen Bedarfs in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Necker gewährleistet und sichergestellt werden.

Das Vorhaben trägt zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Bereich der südwestlichen Kernstadt von Frankenthal bei. Andere Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen werden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht unzulässig beeinträchtigt.

Der Grundsatz G 1.7.1.1 (verbrauchernahe Versorgung) des Regionalplans wird durch das Vorhaben unterstützt und eingehalten.

6.5 ERRN: Kongruenzgebot (Z .7.2.4)

Nach dem *Kongruenzgebot* des ERRN sollen Verkaufsflächen, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf zentralörtliche Funktionsstufe abgestimmt werden.

Das Vorhaben ist als Nahversorgungsmarkt für die Bewohner der südwestlichen Kernstadt konzipiert und dimensioniert. Die Modellrechnung zur Ermittlung der Auswirkungen hat ergeben, dass der Vorhabenmarkt seinen Mehrumsatz zu 75 % aus Umsatzumverteilungen aus Geschäften innerhalb der Stadt Frankenthal speisen wird. Diese werden in einem verträglichen Rahmen liegen. Lediglich 25 % der Mehrumsätze werden aus Nachbargemeinden (Ludwigshafen-Oggersheim) umgelenkt werden (siehe Kapitel 4 und 6.3). Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist erst ab einem Kaufkraftzufluss von 30 % aus Nachbargemeinden anzunehmen.

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Vorhabens sind auf die Einwohnerzahl der Stadt Frankenthal abgestimmt. Das Vorhaben ist aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials tragfähig (siehe Kapitel 3.3). Es wird nur in einem geringen Umfang Umsätze von Wettbewerbern aus Nachbargemeinden umlenken.

Das Vorhaben hält das Kongruenzgebot ein.

7 Gutachterliches Fazit

Es konnte gezeigt werden, dass das Vorhaben „Neubau und Erweiterung der Aldi-Filiale und Ansiedlung einer Bäckereifiliale der Fa. Görtz“ in der Daniel-Bechtel-Straße in Frankenthal (Pfalz) selbst unter Worst-Case-Annahmen weder die zentralörtliche Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Frankenthal, noch die vorhandene Nahversorgungsstruktur in der Stadt Frankenthal unzulässig gefährdet. Andere zentrale Versorgungsbereiche sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Schädliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können insgesamt ausgeschlossen werden. Eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Orte durch das Vorhaben wird nicht eintreten.

Weiterhin ergaben die Analysen, dass das Vorhaben durch das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung von Frankenthal getragen werden kann. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal (Pfalz) von 2024 wurde festgestellt, dass in der Stadt Frankenthal ein Erweiterungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel und Waren der Körper- und Gesundheitspflege von 28,7 Mio. € besteht. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von maximal 1.230 m²

und einem Mehrumsatz von maximal 3,1 Mio. € wird das Vorhaben das vorhandene Erweiterungspotenzial nur zu einem Bruchteil ausschöpfen. Zudem wird mit 75 % der größte Teil des Mehrumsatzes aus Umverteilungen innerhalb des Bestands in der Stadt Frankenthal (Pfalz) resultieren.

Die Stadt Frankenthal verfolgt das Ziel, für Waren des periodischen Bedarfs eine flächendeckende wohnungsnaher Versorgung zu erreichen. Das Vorhaben wird zur Erreichung dieses Ziels beitragen.

Die Stadt Frankenthal plant auf dem ehemaligen KBA-Parkplatz an der Lamsheimer Straße westlich der Bahn den Bau eines Nebenzentrums zur Versorgung bisher unterversorgter Bereiche der Kernstadt. Das geplante Nahversorgungszentrum soll so dimensioniert werden, dass die Bestandsstandorte im Stadtgebiet, die die flächendeckende Nahversorgung sicherstellen, angemessene Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Diese sind im Gegenzug so zu dimensionieren, dass ein funktionsfähiges Nebenzentrum an der Lamsheimer Straße errichtet werden kann.

Die Analyse der kumulierten Auswirkungen aller derzeit anstehenden Lebensmittel-Vorhaben in der Stadt Frankenthal im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2024 hat ergeben, dass eine Erweiterung des Aldi-Marktes in der Daniel-Bechtel-Straße auf 1.200 m² die Planung des Nebenzentrums im Albert-Frankenthal-Quartier nicht schädigen wird. Auch die Ansiedlung einer von der Größenordnung mit 30 m² deutlich untergeordneten Bäckereifiliale ändert an dieser Feststellung nichts.

Unter Würdigung aller dargestellten Analyseergebnisse wird aus gutachterlicher Sicht die Umsetzung des Vorhabens (Erweiterung von Aldi an der Daniel-Bechtel-Straße 1 auf 1.200 m² Verkaufsfläche und Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit 30 m² Verkaufsfläche) empfohlen.

Haftungsausschluss

Dieser Bericht wurde durch isoplan-Marktforschung mit der gebotenen Sorgfalt und Gründlichkeit für den Kunden und für seine Zwecke erstellt. Die durchgeführten Analysen und Berechnungen beruhen auf Sekundärdaten und eigenen Erhebungen sowie Annahmen und Schätzungen, die die Autoren zum Zeitpunkt der Berichtserstellung auf dem verfügbaren Kenntnisstand nach bestem Wissen und Gewissen getroffen haben. Sie stellen keine verbindliche Umsatzberechnung, sondern eine Schätzung der vermutlich entstehenden Auswirkungen des Vorhabens dar.

isoplan-Marktforschung übernimmt keine Haftung für die ungeprüfte Anwendung der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens auf etwaige Planungen. isoplan-Marktforschung übernimmt ferner gegenüber Dritten, die über diesen Bericht oder Teile davon Kenntnis erhalten, keine Haftung. Es können aus dem vorliegenden Gutachten insbesondere von dritten Parteien gegenüber isoplan-Marktforschung keine Verpflichtungen abgeleitet werden.

Saarbrücken, 01.08.2024



Dr. Karsten Schreiber
Geschäftsführender Gesellschafter
isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR