

---

Gutachterliche Stellungnahme zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am Standort Fronhof II in Bad Dürkheim

## **Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt, Bad Dürkheim**

---



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Projektbearbeitung: B.Sc. Annika Dressler  
M.Sc. Teresa Hafner

Aalen | Bad Dürkheim, im Oktober 2023



imakomm AKADEMIE GmbH  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)  
[www.xing.com/companies/imakommakademie](http://www.xing.com/companies/imakommakademie)  
[www.facebook.com/imakommakademie](http://www.facebook.com/imakommakademie)  
[www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh](http://www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh)

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen  
Büro Stuttgart: Löffelstr. 22-24 | 70597 Stuttgart  
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:  
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.  
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

## Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Dürkheim hat die imakomm AKADEMIE im Juli 2023 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu einer möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiment) im Bebauungsplangebiet Fronhof II in Bad Dürkheim beauftragt.

### Hintergrund:

Für Bad Dürkheim besteht die Möglichkeit der Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 2.000 m<sup>2</sup> im Bebauungsplangebiet Fronhof II. Ein genaues Flächenlayout oder ein möglicher Anbieter stehen dabei noch nicht fest. Eine Zustimmung der Raumordnungsbehörden für eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> liegt bereits vor. Im Rahmen der nun geplanten größeren Verkaufsfläche besteht die Anforderung eine Auswirkungsanalyse zu erstellen und so die Raumverträglichkeit zu prüfen.

### Ziel:

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz sowie gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar notwendig. **Ziel der Auswirkungsanalyse ist es daher, bezüglich des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in Bad Dürkheim selbst, sowie auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Umlandgemeinden zu analysieren und zu bewerten.** Die einschlägigen Prüfkriterien sind Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot und Nichtbeeinträchtigungsgesetz (Beeinträchtigungsverbot) sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen auf Bad Dürkheim sowie auf Nahversorgungsstandorte im Umland zu bewerten.

Da **noch kein konkretes Flächenlayout** vorliegt, wird die **maximal mögliche Verkaufsfläche ermittelt**, mit der die Einhaltung der einschlägigen Prüfkriterien gewährleistet wird (= Sensitivitätsanalyse). Im Ergebnis liegt dann eine umfängliche und belastbare Auswirkungsanalyse zur Bewertung des Vorhabens vor.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Zentrale Ergebnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Die Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
2.1	Vorgaben der Raumordnung in Rheinland-Pfalz.....	8
2.2	Aussagen des Regionalplans .....	9
2.3	Übersicht zu zentralen Vorgaben der Raumordnung .....	12
2.4	Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.....	13
<b>3</b>	<b>Das Vorhaben .....</b>	<b>15</b>
3.1	Daten zum Vorhaben.....	15
3.2	Der Planstandort.....	16
3.3	Einordnung des Planstandortes .....	19
<b>4</b>	<b>Planobjektrelevante Nachfrage- und Angebotssituation .....</b>	<b>21</b>
4.1	Einzugsgebiet des Vorhabens .....	21
4.2	Ist-Analyse der Nachfragesituation .....	23
4.3	Ist-Analyse der Angebotssituation.....	25
<b>5</b>	<b>Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens .....</b>	<b>30</b>
5.1	Umsatz nach Flächenproduktivitäten .....	31
5.2	Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen .....	32
<b>6</b>	<b>Bewertung des Vorhabens.....</b>	<b>34</b>
6.1	Integrationsgebot.....	34
6.2	Zentralitätsgebot.....	37
6.3	Kongruenzgebot .....	38
6.4	Nichtbeeinträchtigungsgebot / Beeinträchtigungsverbot .....	39
<b>7</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise zur Methodik.....</b>	<b>52</b>
8.1	Methodischer Ansatz .....	52
8.2	Methodik der Kaufkraftberechnung: .....	55
8.3	Hinweise .....	56

## 1 Zentrale Ergebnisse

### Das Vorhaben – zentrale Hintergründe zur Standortentwicklung

In Bad Dürkheim ist die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am Standort Fronhof II geplant. Es liegt noch kein konkretes Flächenlayout für das Vorhaben vor. Gemäß ersten Planungen umfassen die wesentlichen Nutzungen einen Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) sowie ggf. einen integrierten Bäcker mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde festgestellt, dass eine maximal möglich Verkaufsfläche ermittelt werden muss, **für die raumordnerische Prüfkriterien** noch **eingehalten werden können**. Dies erfolgt **im Rahmen einer sogenannten Sensitivitätsanalyse**. Basis hierfür ist der maximal „verträgliche“ Umsatz.

Die Ergebnisse in Bezug auf die Verkaufsflächendimensionierung sind in nachfolgender Übersicht entsprechend bereits dargestellt.

#### Grafik: Zentrale Daten des geprüften Vorhabens

Vorhaben	geprüfte Verkaufsfläche <sup>1</sup>
<b>Supermarkt (inkl. Backshop)</b>	<b>ca. 1.820 m<sup>2</sup></b>
<b>davon Supermarkt</b>	bis zu ca. 1.770 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu ca. 1.590 m <sup>2</sup>
davon Randsortimente	ca. 10%, damit ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>davon Backshop</b>	bis zu ca. 50 m <sup>2</sup>
<b>oder</b>	
<b>Supermarkt (ohne Backshop)</b>	<b>ca. 1.840 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu ca. 1.660 m <sup>2</sup>
davon Randsortimente	ca. 10%, damit ca. 180 m <sup>2</sup>

*\* Hinweis: Gastronomisch genutzte Flächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den eigentlichen Verkaufsraum des Backshops (vor und hinter der Verkaufstheke) dar.*

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

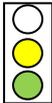
Das dargestellte Vorhaben wird im Rahmen der Auswirkungs- bzw. Sensitivitätsanalyse gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan sowie gemäß Regionalplan geprüft.

<sup>1</sup> Verkaufsfläche inklusive Kassen- & Vorkassenbereich, Windfang / Eingangsbereich.

### **Bewertung des Vorhabens auf einen Blick:**

*Hinweis: Details sind den einzelnen Bewertungskapitel zu entnehmen.*

#### Integrationsgebot:



**Das Integrationsgebot ist für den Standort „Fronhof II“ erfüllt. Es besteht aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:**

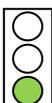
- **Der Standort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ wird aber im Einzelhandelskonzept explizit als Versorgungsstandort für das südliche Stadtgebiet empfohlen,**
- **keine städtebaulichen und verkehrlichen Beeinträchtigungen (die Zufahrtswege werden bereits heute zur Umfahrung Bad Dürkheims genutzt bzw. für den PKW-Verkehr in die umliegenden Wohngebiete hinein sowie für Versorgungsfahrten an andere Nahversorgungsstandorte),**
- **vorhandene verkehrliche Erschließung (PKW-, ÖPNV- und Fuß/Radverkehr. Andienung an den Standort bereits gegeben, von mehreren Seiten aus zu erreichen),**
- **Anschluss an Wohnbebauung im Norden und Osten,**
- **tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit für das derzeit unterversorgte südliche Stadtgebiet.**
- **überwiegende Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet sowie den unterversorgten Stadtteil Seebach.**

#### Zentralitätsgebot:



**Das Zentralitätsgebot wird für die geplante Ansiedlung eines Supermarktes mit Vollsortiment klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist.**

#### Kongruenzgebot:



**Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben Lebensmittelvollsortimenter am Standort Bad Dürkheim mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilskonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 77-78% der Umsätze aus Bad Dürkheim.**

Nichtbeeinträchtigungsgebot (Beeinträchtigungsverbot):



**Für Bad Dürkheim sind wettbewerbliche Umsatzverluste im Sortimentsbereich Lebensmittel nur für einen Standort in Gewerbegebietslage zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich ansonsten bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungslagen werden nicht gefährdet.**

**Im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im weiteren Umland sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne zu erwarten. Auch werden bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet.**

**Mit dem Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens sowie auch im weiteren Umland nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Beeinträchtigungsverbot) wird damit eingehalten.**

**Empfehlung:**

---

**Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Umsetzung des geplanten Vorhabens am Standort Fronhof II in Bad Dürkheim.**

Die Einhaltung der dargestellten raumordnerischen Prüfkriterien bezieht sich auf eine **Gesamtverkaufsfläche eines Supermarkt (inkl. Backshop)** mit insgesamt **ca. 1.820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**, wovon **ca. 1.590 m<sup>2</sup> auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** im Supermarkt entfallen (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Backshop).

Alternativ ist das Vorhaben Supermarkt ohne Backshop mit ca. 1.840 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche mit einer Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit ca. 1.660 m<sup>2</sup> umsetzbar.

## 2 Die Rahmenbedingungen

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung in Rheinland-Pfalz

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde/Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) sowie des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz sowie des Regionalplan „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ (siehe v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen. Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien**:

Das Landesentwicklungsprogramm trifft in Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) folgende relevante Aussagen:

#### **„Ziele und Grundsätze**

##### **G 56**

*Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.*

##### **Z 57**

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

##### **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 (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 59**

*Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an 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 60**

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

#### **Z 61**

*Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch 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.“*

## **2.2 Aussagen des Regionalplans**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2014 trifft in Kapitel 1.7 (Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe)) folgende relevante Aussagen:

### **1.7.2 Allgemeine Vorgaben**

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

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

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

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

*Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.*

#### **1.7.2.3 Kongruenzgebot (Z)**

*Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten*

sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

#### 1.7.2.4 Beeinträchtigungsverbot (Z) (=Nichtbeeinträchtigungsgebot gemäß LEP R-P)

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

#### 1.7.2.5 Integrationsgebot (Z)

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

#### 1.7.2.7 Erreichbarkeit (G)

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

### 1.7.3 Räumliche Zuordnung

#### 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

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

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

#### 1.7.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

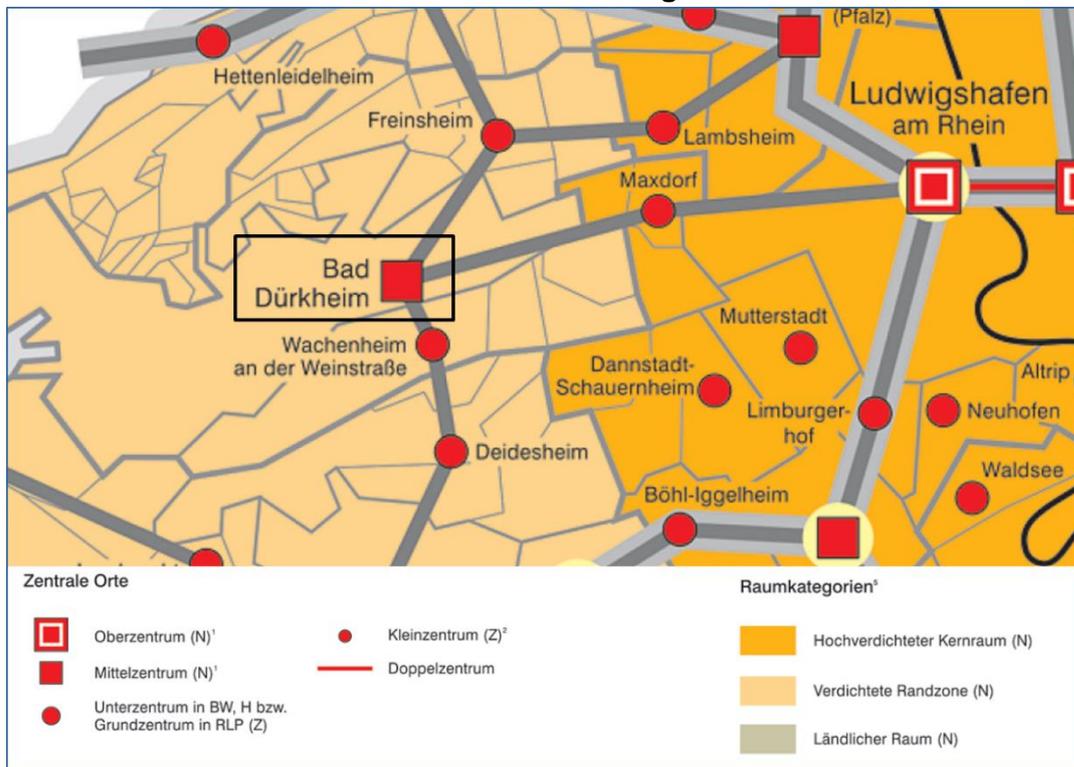
Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

#### 1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

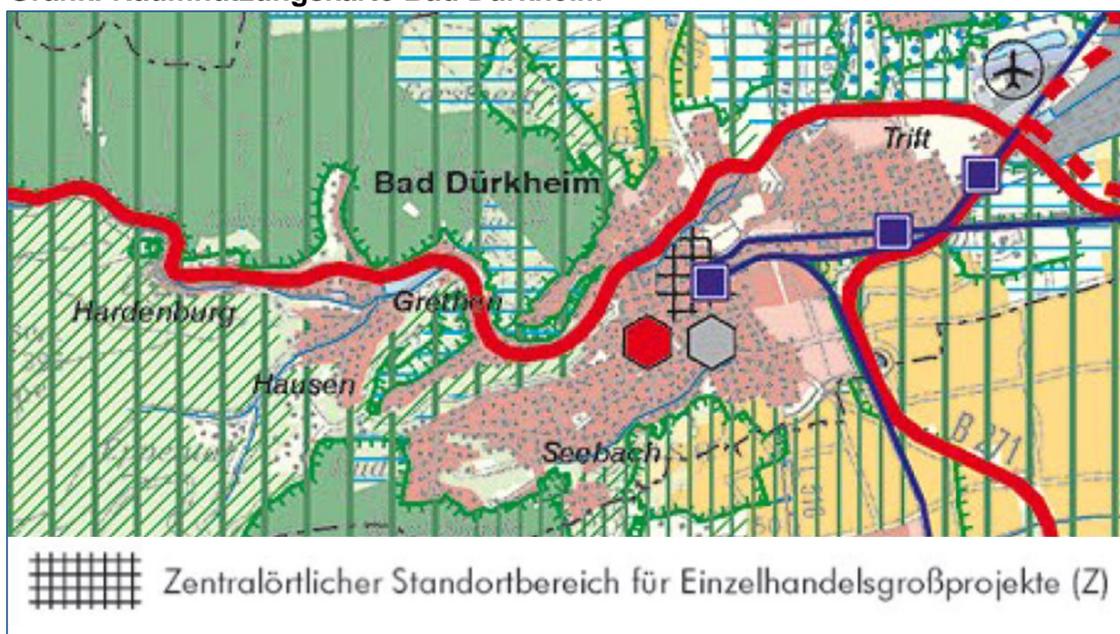
Bad Dürkheim ist gemäß Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Mittelzentrum ausgewiesen. Dem Mittelbereich sind die Nahbereiche der Unterzentren Wachenheim an der Weinstraße und Freinsheim zugeordnet, als eigener Nahbereich verbleibt damit das eigene Gemeindegebiet.

**Grafik: Zentralörtliche Funktion und Raumkategorie**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Nach Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar 2014, Raumstrukturkarte. Stand: Dezember 2014.

**Grafik: Raumnutzungskarte Bad Dürkheim**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Nach Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar 2014, Raumnutzungskarte. Stand: Dezember 2014.

## 2.3 Übersicht zu zentralen Vorgaben der Raumordnung

### Grafik: Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und des Regionalplan Rhein-Neckar

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust, der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs insbesondere für Innenstädte sowie auch des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.
- Das **Zentralitätsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Zentralen Orten realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Plansatz 3.2.3). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nur in Ober- und Mittelzentren möglich. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Das **Kongruenzgebot** gemäß „Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar“ fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden.

- Das **Nichtbeeinträchtigungsgesbot (Beeinträchtigungsverbot)** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. Begründung zu 1.7.2.4 im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar).

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

## 2.4 Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Für Bad Dürkheim erfolgt derzeit die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Entwurfsfassung liegt bereits vor, ein Beschluss des Konzepts ist noch nicht erfolgt. Angenommen eines noch folgenden Beschlusses, werden im Folgenden die zentralen Aussagen zum projektrelevanten Sortimentsbereich aufgelistet:

### 9.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

#### **Grundsatz 1: Stärkung der Innenstadt**

*Der Bereich der Innenstadt ist zu stärken und zu attraktiveren. Dies ist durch die exklusive Zulassung eines zentrenrelevanten Hauptsortiments im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu erreichen. Außerdem soll die Attraktivität der Innenstadt durch das Ausbauen der Infrastruktur sowie Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität erhöht werden.*

#### **Grundsatz 2: Erhaltung des Gewerbegebiets „Bruch“**

*Das bereits bestehende Gewerbegebiet „Bruch“ spielt durch die vielen dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe nach wie vor eine wichtige Rolle in der kurz- und mittelfristigen Versorgung der Stadt Bad Dürkheim und ist daher zu erhalten. Dies ist zu erreichen, indem das Gewerbegebiet „Bruch“ als „Bestandsstandort“ ausgewiesen wird und Einschränkungen im Sortiment erhält.*

#### **Grundsatz 3: Erhaltung und Versorgung der Stadtteile**

*Die Sicherung der Nahversorgung der einzelnen Stadtteile stellt eine der zentralen Aufgaben einer Stadt dar. In Bad Dürkheim ist diese nicht flächendeckend erfüllt. Zwar sind die Innenstadt und das Gewerbegebiet „Bruch“ gut abgedeckt, allerdings weisen die Stadtteile Seebach, Hardenburg, Leistadt und Ungstein teilweise große Defizite in diesem Bereich auf. Zudem **sollte ein neuer Nahversorgungsstandort in der Randlage „Fronhof“ ausgewiesen werden**, um die Nahversorgung für den südlichen Teil der Stadt zu sichern.*

#### **Grundsatz 4: Begrenzung der Randsortimente**

*Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu vermeiden, müssen die Sortimente der umliegenden Versorgungsbereiche eingeschränkt werden. Hierbei sind insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente so einzuschränken, dass sie nicht zu einer Abwanderung der Kaufkraft in der Innenstadt und damit verbundenen Schwächung der selbigen führen.*

## **9.2 Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) (ENTWURF)**

### **9.2.2 Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Dürkheim**

[...]

*Südlich der Innenstadt wird ein Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Fronhof (Planung) ausgewiesen. Hier soll die Möglichkeit bestehen einem Betrieb eine Ansiedlung zu ermöglichen, die als Nahversorgung die angrenzenden Wohngebiete versorgen.*

*Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Fronhof (Planung) wird in seiner Funktion bezüglich der zulässigen Sortimente für die weitere Entwicklung künftig auf die Nahversorgung beschränkt. Hier befinden sich im südlichen Bereich des Neubaugebietes Freiflächen, die sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes anbieten. Die Stadt Bad Dürkheim sieht hier in Ergänzung zum vorhandenen Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs einen geeigneten Standort, neben der reinen Flächenverfügbarkeit, die Versorgung insbesondere der Bevölkerung der südlichen Stadtteile mit nahversorgungsrelevanten Angeboten zu sichern. Die Verkaufsfläche ist im Zuge einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen. [...]*

### 3 Das Vorhaben

#### 3.1 Daten zum Vorhaben

Es liegt noch kein konkretes Flächenlayout für das Vorhaben vor. Gemäß ersten Planungen umfassen die wesentlichen Nutzungen einen Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) sowie ggf. einen integrierten Bäcker mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde für das Vorhaben zunächst die maximale Verkaufsflächen pro Sortiment angesetzt (damit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel). Im Ergebnis zeigt sich, dass das **raumordnerische Prüfkriterium** Nichtbeeinträchtigungsgesetz (Beeinträchtigungsgesetz) **nicht mehr eingehalten** werden kann.

In Konsequenz bedeutet dies, dass eine maximal möglich Verkaufsfläche ermittelt werden muss, **für die raumordnerische Prüfkriterien** (siehe insbesondere Beeinträchtigungsgesetz und Kongruenzgesetz) noch **eingehalten werden können**. Dies erfolgt **im Rahmen einer sogenannten Sensitivitätsanalyse**. Basis hierfür ist der maximal „verträgliche“ Umsatz.

Die Ergebnisse in Bezug auf die Verkaufsflächendimensionierung sind in nachfolgender Übersicht entsprechend bereits dargestellt.

#### Grafik: Zentrale Daten des geprüften Vorhabens

Vorhaben	geprüfte Verkaufsfläche <sup>2</sup>
<b>Supermarkt (inkl. Backshop)</b>	<b>ca. 1.820 m<sup>2</sup></b>
<b>davon Supermarkt</b>	bis zu ca. 1.770 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu ca. 1.590 m <sup>2</sup>
davon Randsortimente	ca. 10%, damit ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>davon Backshop</b>	bis zu ca. 50 m <sup>2</sup>
<b>oder</b>	
<b>Supermarkt (ohne Backshop)</b>	<b>ca. 1.840 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu ca. 1.660 m <sup>2</sup>
davon Randsortimente	ca. 10%, damit ca. 180 m <sup>2</sup>

\* Hinweis: Gastronomisch genutzte Flächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den eigentlichen Verkaufsraum des Backshops (vor und hinter der Verkaufstheke) dar.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Kassen- & Vorkassenbereich, Windfang / Eingangsbereich.

### 3.2 Der Planstandort

Anhand der folgenden Grafik wird der Planstandort stichwortartig analysiert.

#### Grafik: Analyse des Planstandortes

Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelvollsortimenter	
<b>Standort</b>	Bebauungsplangebiet Fronhof II, Ecke K7 / Friedelsheimer Straße
<b>Räumliche Lage</b>	Lage am südlichen Ortsrand der Kernstadt  In direktem Anschluss und räumlichem Zusammenhang an das Wohn-Neubaugebiet Fronhof II.
<b>Erreichbarkeit</b>	<u>via Pkw</u> : aufgrund der Andienung über die K7 und B271 sehr gute Erreichbarkeit gegeben.  <u>via ÖPNV</u> : Andienung in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden (Bushaltestelle an der Fronhofallee).  <u>fußläufig</u> : eine fußläufige Anbindung ist für die nördlich angrenzenden Wohngebietslagen gegeben. Diverse Fußwege führen bereits heute zum Planstandort und im Norden direkt entlang der Planungsfläche.  Eine verkehrliche Anbindung ist über das bestehende Straßennetz möglich. Im fußläufigen Einzugsbereich von 500 m ist Richtung Norden und Westen eine vorrangige Wohnnutzung festzuhalten.
<b>derzeitige Nutzung &amp; Funktion des Standortes</b>	Brachliegende Fläche in direktem Nutzungszusammenhang zum nördlichen Wohngebiet  Standort weist eine ebene Fläche mit einer ausreichend großen Gesamtfläche auf.
<b>Nutzungen im Standortumfeld</b>	Vorwiegend Wohnfunktion im Norden und Westen; landwirtschaftliche Flächen im Süden und Osten  Im Osten angrenzende Nutzung durch die Christliche Sozialstation und einen öffentlichen Basketball-Platz.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

## Grafik: Lage Planstandort in Bad Dürkheim



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

## Grafik: Planstandort mit Blickrichtung Westen aus der Fronhofallee



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

**Grafik: Lage (links im Bild) direkt angrenzend an das nördliche Wohngebiet**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

**Grafik: Derzeitige Einfahrt auf den Planstandort an der Friedelsheimer Straße, zwischen K7 und Fronhofallee**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

**Grafik: Bereits vorhandener Fußweg entlang des Planstandorts, Wegeführung aus dem Wohngebiet heraus**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

### 3.3 Einordnung des Planstandortes

Bereits nach Analyse des Planstandortes lassen sich folgende Aussagen für das Vorhaben ableiten:

#### Positive Standortfaktoren:

- Standort in einem derzeit mit Nahrungs- und Genussmitteln unterversorgten Teil der Stadt – Verbesserung der Versorgung für die angrenzenden Wohnlagen möglich
- sehr gute Einsehbarkeit
- fußläufig erreichbare Wohnbebauung unmittelbar im Umfeld im westlichen, etablierten Wohngebiet (Seebach) sowie dem direkt nördlich gelegenen Neubaugebiet Fronhof II. In diesem Gebiet werden aktuell noch letzte Baulücken geschlossen, ein Großteil der geplanten Wohnbebauung ist bereits fertiggestellt und bewohnt.
- gute infrastrukturelle Anbindung
  - sehr gute Erreichbarkeit per PKW, da direkt an einer Hauptverkehrsachse gelegen (B271 und K7)
  - ausreichende Parkierungsflächen aufgrund des Flächenzuschnitts möglich
  - Busanbindung in direkter Standortnähe, somit eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet
- Standort wird im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Versorgungsbereich empfohlen

#### Negative Standortfaktoren:

- Neuversiegelung derzeit ungenutzter Fläche erforderlich

Auf Basis dieser ersten Analyse ist es nun möglich den Planstandort in die Vorgaben der Regionalplanung (siehe ausgewiesenen Standorte für großflächige Vorhaben) und Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von Bad Dürkheim einzuordnen:

Lage des Standortes gemäß Regionalplan:

- Außerhalb des regionalplanerisch gebietsscharf abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte
  
- **Allerdings:**
  - Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung dienen, sind gemäß Regionalplan auch ausnahmsweise an anderen, integrierten Standorten möglich, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf die Standortgemeinde selbst sowie umliegende Kommunen zu erwarten sind
  - Somit gilt die formale Prüfung des Vorhabens mittels:
    - Räumliche Zuordnung zu Wohngebieten notwendig → **am Standort gegeben**
    - Städtebauliche Integration notwendig → **siehe Integrationsgebot**
    - Keine schädlichen Auswirkungen → **siehe Beeinträchtungsverbot**

Lage des Standortes gemäß Entwurf „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“:

- außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Standort wird als künftiger Versorgungsbereich des südlichen Stadtgebiets empfohlen
  
- **Konsequenzen:**
  - Sonstige integrierte Lage notwendig → **am Standort gegeben**
  - dient überwiegend der Versorgung des Gebiets und standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung → **zu prüfen, siehe Umsatzherkunft**

**Der Standort ist sowohl gemäß Regionalplan als auch gemäß Einzelhandelskonzept möglich, soweit angeführte Bedingungen erfüllt werden können.**

Inwieweit das geplante Vorhaben zu schädlichen Auswirkungen für bestehende Versorgungslagen führen könnte bzw. bis zu welcher Verkaufsflächengröße eben nicht von einer solchen Schädigung auszugehen ist, kann nur auf Basis der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich bewertet werden. Diese wird im Folgenden betrachtet.

## 4 Planobjektrelevante Nachfrage- und Angebotssituation

### 4.1 Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet wurde insbesondere auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstruktur, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes festgelegt.

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine **mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort** – auch angesichts der aktuellen Wettbewerbssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich – haben.

Aufgrund der genannten Einschätzungen kann von folgendem Einzugsgebiet der Vorhaben ausgegangen werden:

#### Grafik: Einzugsgebiet des Vorhabens sowie Untersuchungsraum

Zone	Kommunen	Einwohner <sup>3</sup>
<b>Zone 1</b>	<b>Bad Dürkheim</b>	18.818
	<i>davon <b>Kerneinzugsgebiet:</b></i> - Fronhof I und II * - Ortsteil Seebach - Kernstadt	ca. 9.393
	<i>davon <b>erweitertes Einzugsgebiet:</b></i> - weitere Ortsteile	ca. 9.425
<b>Zone 2</b>	<b>Nahes Umland (erweitertes Einzugsgebiet)</b> Wachenheim a.d. Weinstraße	4.561
<b>erweitertes Einzugsgebiet</b>		<b>33.336</b>
<b>Zone 3</b>	<b>Weiteres Umland</b> Deidesheim, Forst a.d. Weinstraße, Friedelsheim, Gönnsheim, Niederkirchen	9.957
<b>Untersuchungsraum</b>		<b>33.336</b>

\* Hinweis: Für das Wohnbaugebiet Fronhof I und II wird an dieser Stelle der Status Quo dargestellt. Für zusätzliche Wohneinheiten in Fronhof II können zusätzlich ca. 545 Einwohner eingerechnet werden. Diese werden nachfolgend im Rahmen der Berechnungen der Umsatzumverteilungen berücksichtigt.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2022, Datenabruf September 2023.

In Bad Dürkheim konzentriert sich das Einzugsgebiet vor allem auf das umliegenden Wohngebiet **Fronhof I und II** sowie die **Kernstadt** (v.a. weitere südliche Bereiche) und den im Westen liegenden **Stadtteil Seebach**, da hier wesentliche **verkehrliche Anbindungen** über die Seebacher Straße und Schillerstraße **nur in Richtung Kernstadt** und damit neben der Innenstadt auch in Richtung des Planstandortes ausgerichtet sind. Der Planstandort bildet damit den **nächstgelegenen verkehrlich gut erreichbaren Nahversorgungsstandort**.

Im **nahen Umland** ist die Stadt Wachenheim an der Weinstraße als Teil des Einzugsgebiets zur berücksichtigen, da die Zufahrt nach Bad Dürkheim über die L516 als auch die B271 in der Nähe des geplanten Vorhabenstandorts entlangführt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mögliche Kunden aus Wachenheim über die L516 zunächst am einzigen in Wachenheim bestehenden Lebensmittelvollversorger vorbeifahren müssen.

Weiter entfernt liegende Standorte können zwar noch Kaufkraftverflechtungen zum geplanten Standort aufgrund der Nähe des Planstandortes zur B271 aufweisen, sind aber nicht mehr zum Einzugsgebiet hinzuzurechnen (Zone 3). Hier bestehen insbesondere in Deidesheim sehr umfangreiche Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welche räumlich näher zu erreichen sind (Forst an der Weinstraße, Niederkirchen, Deidesheim).

Aus Friedelsheim und Gönheim ist hinsichtlich der Fahrtstanz der Planstandort ebenso gut zu erreichen, wie andere Einkaufsstandorte in Bad Dürkheim selbst bzw. Einkaufsstandorte im weiteren Umland. Somit werden auch hier noch Kaufkraftverflechtungen möglich sein, zum Einzugsgebiet können diese Standorte aber nicht mehr gezählt werden. Hier bestehen im Gewerbegebiet Bruch umfangreichere Angebote mit einer größeren „Sogwirkung“.

## 4.2 Ist-Analyse der Nachfragesituation

Folgende Grafik zeigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftsituation in Bad Dürkheim auf:

### Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

	Kaufkraftkoeffizient	Kaufkraft <sup>4</sup> pro Einwohner im Jahr in €	Kaufkraft in Mio. €	Bewertung
Bad Dürkheim	107,1	6.995	131,6	überdurchschnittlich
Deutschland	100	6.531	--	--

*Hinweis: Für das Wohnbaugebiet Fronhof I und II wird an dieser Stelle der Status Quo dargestellt. Für zusätzliche Wohneinheiten in Fronhof II können zusätzlich ca. 545 Einwohner eingerechnet werden. Diese werden nachfolgend im Rahmen der Berechnungen der Umsatzumverteilungen berücksichtigt.*

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietzahlen ergeben sich folgende **Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet** im für das Vorhaben planobjektrelevanten Sortiment:

### Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet nach Zonen

Sortiment	Anteil an der Gesamtkaufkraft	Kaufkraft in Mio. €			
		Zone 1	Zone 2	Einzugsgebiet	Zone 3
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	43-44%	57,5	13,9	71,4	30,4

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

<sup>4</sup> Für die Kaufkraftberechnung wurde hier der Kaufkraftkoeffizient der IHK Pfalz / mb Research (2023) für den Landkreis Bad Dürkheim verwendet.

Differenziert nach Ortsteile ergeben sich für Bad Dürkheim folgende Kaufkraftkennzahlen nach Stadtteile:

<b>Stadtteile</b>	<b>Kaufkraft in Mio. € Nahrungs- und Genussmittel</b>
<b>Kernstadt</b>	<b>20,7</b>
davon Fronhof I und II (Status Quo)	4,1
zzgl. Fronhof II - Erweiterung	1,7
<b>Seebach</b>	<b>7,9</b>
<b>westliche Stadtteile</b> (Grethen-Hausen, Hardenburg)	<b>12,6</b>
<b>nördliche Stadtteile</b> (Leistadt, Ungstein)	<b>16,2</b>

### 4.3 Ist-Analyse der Angebotssituation

#### Angebotssituation in Bad Dürkheim:

In Bad Dürkheim ist der relevante Sortimentsbereich durch verschiedene Anbieter vertreten. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung in den Sortimentsbereichen zu berücksichtigen:

#### **Grafik: Angebotssituation in Bad Dürkheim – Nahrungs- und Genussmittel**

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots
<b>SB-Warenhaus / Großer Supermarkt</b> (> 2.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	HIT Markt
<b>Supermarkt</b> (400- 2.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Edeka Stiegler
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Aldi Süd, Lidl, Netto, Netto (Ortsteil Hausen)
<b>Sonstige Angebote</b>	Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Biolebensmittel, Markthalle, spezialisierte Lebensmittelbetriebe (u.a. Weinhändler, Obstladen, internationale Spezialitäten), Randsortimentsangebote

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Damit ergeben sich für Bad Dürkheim folgende zentrale Ausstattungskennziffern:

*Hinweis: Im Vergleich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dürkheim, sind Umsatz und Zentralität in dieser Analyse höher. Das Einzelhandelskonzept greift zur Umsatzermittlung auf branchenspezifische Mittelwerte der IHK Pfalz aus dem Jahr 2021 zurück, entsprechend sind Umsatzsteigerungen der vergangenen Jahre noch nicht berücksichtigt sowie auch anbieterspezifisch deutlich höhere Flächenproduktivitäten. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse werden anbieterspezifische Werte genutzt, welche je nach Betriebstyp deutlich über den im Einzelhandelskonzept verwendeten Branchenmittelwerten liegen (Flächenproduktivität, z.B. Aldi Süd ca. 8.380 € / m<sup>2</sup> und Lidl 9.320 € / m<sup>2</sup> ungefähr doppelt so hoch! – siehe auch Hinweise zur Methodik im Anhang).*

**Grafik: Ausstattungskennziffern in Bad Dürkheim nach relevanten Sortimenten**

Sortiment	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Kaufkraft- bindungs- quote	Bewertung
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	58,5	102%	83-84%	vor Ort vorhandene Kaufkraft kann gebunden wer- den

**Hinweise zu den Ausstattungskennziffern:**

Es werden sortimentsscharfe Verkaufsflächen verwendet. Das heißt es fließen nur Verkaufsflächen und Umsätze des untersuchten Sortiments pro Betrieb in die Kennzahlen ein.

Die Zentralitätskennziffer des Standortes gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes<sup>1</sup>. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune (beispielsweise in nahe gelegene Mittel- bzw. Oberzentren) per Saldo überwiegen. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte größer 100 geben somit an, dass dem jeweiligen Einzelhandelsstandort ein Bedeutungsüberschuss gegenüber seinem Umland zukommt. Rückschlüsse auf die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes allein anhand dieser Kennziffer sind nur bedingt möglich, da nur die Einzelhandelsausstattung in Bezug auf die eigene Standortkommune wiedergespiegelt wird. Weist eine Kommune einen großen zugewiesenen Verflechtungsbereich auf (Gebiet das die Kommune aus raumordnerischer Sicht versorgen soll), kann selbst bei einer zunächst überdurchschnittlich wirkenden Zentralität die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Gesamttraum unterdurchschnittlich sein.

Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Indikator dafür, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune selbst (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des (sortimentsspezifischen) Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Zentralitätskennziffer, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten (sortimentsspezifischen) Kaufkraft der Einwohner der Kommune. Die Kaufkraftbindung wurde durch eine Abschätzung der Umsatzherkunft der einzelnen relevanten Betriebe in der Standortkommune ermittelt. Das heißt anhand Größe, Angebot und Wettbewerbssituation nach Betriebsformen wurde abgeschätzt, welcher Kundenanteil von vor Ort stammt und welcher Umsatz von außen zufließt. Aus der Gesamtbetrachtung lässt sich daraus eine möglichst realistische Kaufkraftbindung ermitteln.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

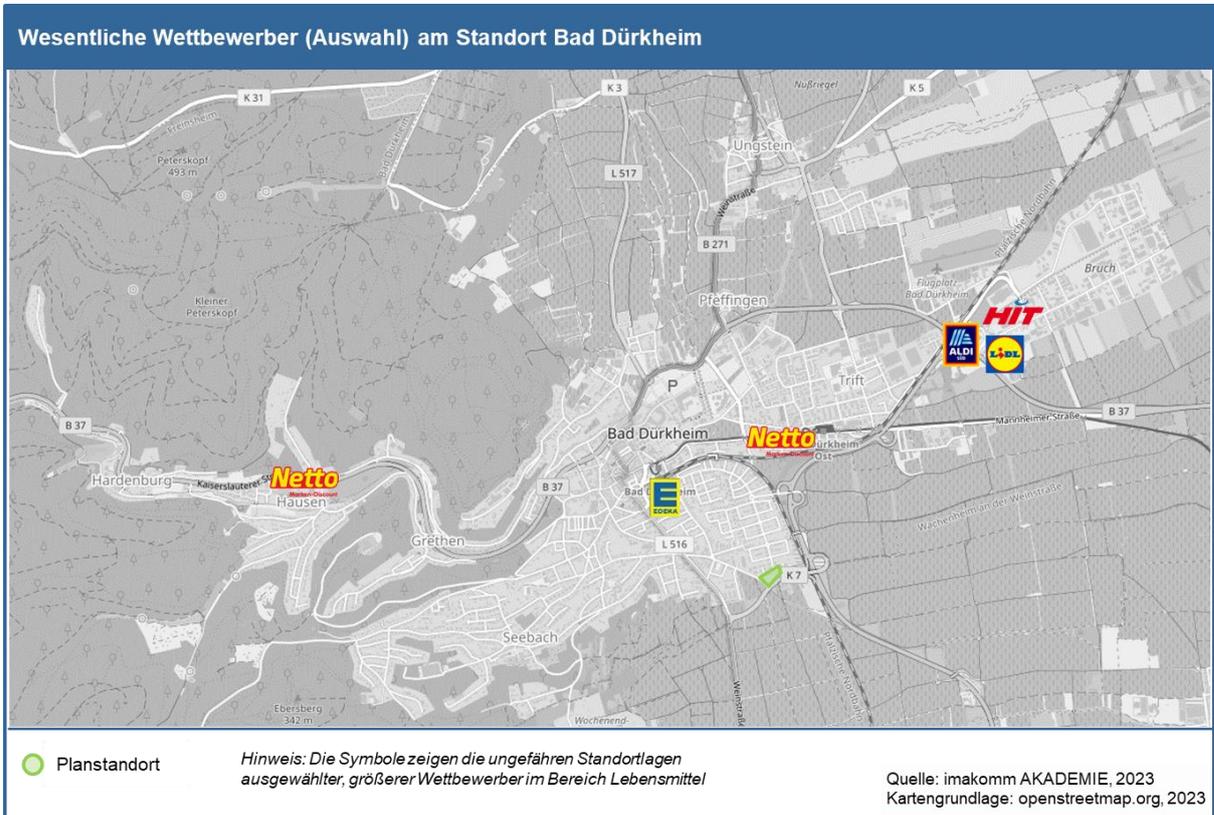
Im Rahmen der Entwicklung des Wohnbaugebiets **Fronhof II** ist mit **zusätzlich ca. 545 Einwohnern** zu rechnen. Dies bedeutet **eine zusätzlich zur Verfügung stehende Kaufkraft** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von **ca. 1,7 Mio. €**. Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Kaufkraft ist eine **Zentralität von insgesamt ca. 99% in Bad Dürkheim** festzustellen.

Insgesamt ist zudem auf ein räumliches Ungleichgewicht in der Versorgung zu verweisen. Die westlichen Ortsteile weisen einen Lebensmitteldiscounter auf, die Kernstadt besitzt im Zentralen Versorgungsbereich einen Supermarkt, die östliche Kernstadt einen weiteren Lebensmitteldiscounter. Die nördlichen Stadtteile sowie das südliche Stadtgebiet weisen aktuell kein eigenes Versorgungsangebot auf. Eine zentrale Rolle in der Lebensmittelversorgung übernimmt heute das aus allen Richtungen gut erreichbare Gewerbegebiet Bruch mit einem umfangreichen Angebot.

Ein klares **Versorgungsdefizit** besteht neben der **südlichen Kernstadt mit Fronhof I und II** auch im Ortsteil **Seebach**.

Folgende Grafik zeigt zudem die räumliche Lage der wesentlichen Wettbewerber.

### Grafik: Zentrale Wettbewerber in Bad Dürkheim – Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Angebotssituation im Einzugsgebiet:

**Grafik: Angebotssituation in Wachenheim – Nahrungs- und Genussmittel**

Zone	Umsatz in Mio. €	Zentra- lität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
Zone 2	6,7	48%	<u>Betriebstypen:</u> Supermarkt, Bäcker, Metzger, speziali- sierte Lebensmittelbetriebe  <u>Größere Anbieter:</u> Rewe (Wachenheim)	Kaufkraft fließt ab, Ver- sorgung noch ausbaufähig

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

In Wachenheim ist ein **Kaufkraftabfluss** festzustellen. Zugleich zeigt sich damit auch, dass der bestehende **Lebensmittelvollversorger aktuell eigentlich vorhandene Kaufkraftpotenziale noch nicht ausreichend binden kann.**

Angebotssituation im Untersuchungsraum:

**Grafik: Angebotssituation im Untersuchungsraum – Nahrungs- und Genussmittel**

Zone	Umsatz in Mio. €	Zentra- lität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
Zone 3	30,1	99%	<u>Betriebstypen:</u> Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Hofladen  <u>Größere Anbieter:</u> Aldi, Lidl, Wasgau (Deidesheim)	vor Ort vorhandene Kaufkraft kann gebun- den werden

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Im weiteren Umland als Untersuchungsraum ist v.a. das Angebot in Deidesheim relevant. Deidesheim selbst weist im Lebensmittelbereich eine Zentralität in Höhe von ca. 248% auf und übernimmt damit eine klare überörtliche Versorgungsfunktion. Der Gesamttraum weist insgesamt eine Vollversorgung auf.

Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation

**Grafik: Zusammenfassende Bewertung der Ausstattung im Einzugsgebiet**

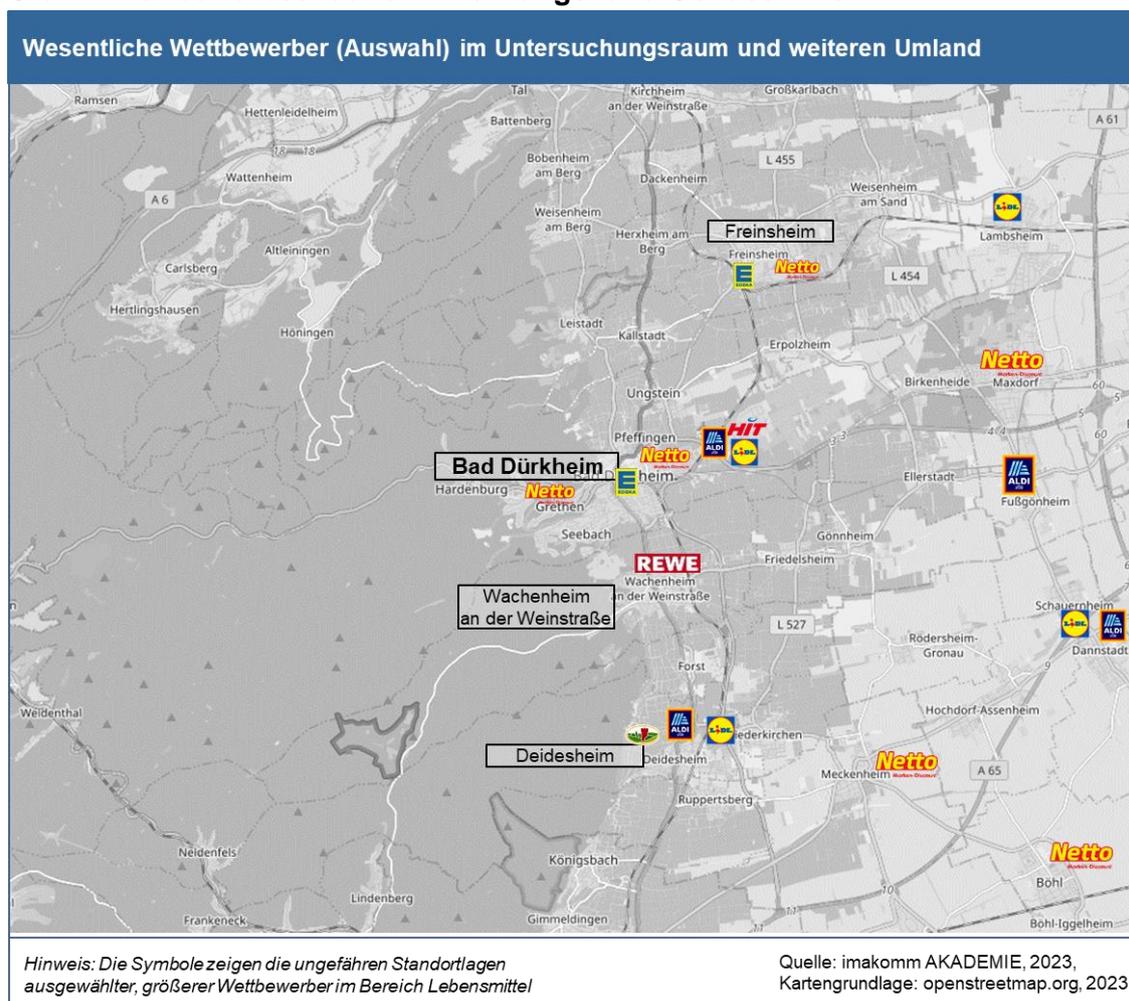
Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Einzugsgebiet (Zone 1 und 2)	gesamter Untersuchungsraum
Zentralität	102%	48%	99%	91%	94%
Kaufkraftverflechtungen	Vollversorgung	Kaufkraftabfluss	Vollversorgung	leichter Kaufkraftabfluss	leichter Kaufkraftabfluss

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Es ist festzuhalten, dass Bad Dürkheim derzeit insgesamt ein **durchschnittliches Versorgungsniveau** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aufweist. Eine **überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt das Mittelzentrum rechnerisch bisher kaum**.

Auch bei Betrachtung des gesamten Untersuchungsraums ist festzustellen, dass **noch kein erhöhter Wettbewerbsdruck** besteht.

**Grafik: Wettbewerbssituation – Nahrungs- und Genussmittel**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

## 5 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens

**Für den Planstandort liegt noch kein konkretes Flächenlayout vor.** Vor diesem Hintergrund wird eine so genannte **Sensitivitätsanalyse notwendig** – eine Auswirkungsanalyse für ein Gebiet (und eben nicht für ein detailliert schon feststehendes Flächenlayout). Die Vorgehensweise entspricht jener einer Auswirkungsanalyse (also beispielsweise Prüfung sämtlicher raumordnerischer und städtebaulicher Prüfkriterien), es werden aber im Unterschied dazu bei kritischer Verkaufsflächendimensionierung die gerade noch verträgliche Verkaufsflächendimensionierung definiert.

**Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde für die Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel maximal mögliche Umsätze ermittelt, für die sowohl das Beeinträchtigerungsverbot als auch das Kongruenzgebot noch eingehalten werden können.**

Die **Ableitung dieser maximalen Umsätze** erfolgte anhand der **Umsatzherkünfte nach dem Marktanteilskonzept**. Diese wurden zugleich anhand der Berechnung der **Umsatzerwartungen nach Flächenproduktivitäten** auf Plausibilität überprüft.

### Methodische Hinweise:

Die Marktanteilsabschätzung erfolgt über die Berücksichtigung branchenüblicher Marktanteile einzelner Betriebsformen laut offizieller Quellen wie EHI, anhand einer Annäherung über Verkaufsflächenrelationen sowie jeweils unter Berücksichtigung u.a. der Lage des Planstandortes und der Entfernung einzelner Marktgebietszonen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation in den Marktgebietszonen.

Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!).

## 5.1 Umsatz nach Flächenproduktivitäten

Insgesamt konnte im Rahmen der **Sensitivitätsanalyse** als **maximaler Umsatz** für das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel ca. 8,5 Mio. €** ermittelt werden:

Umgerechnet in Verkaufsfläche bedeutet dies dann pro Flächenlayout folgende zu erwartende Gesamtumsätze und maximale Verkaufsflächen. Als Randsortimentsanteil wird dabei ein für einen Lebensmittelvollsortimenter üblicher Anteil von ca. 10% angesetzt.

### Grafik: Umsatzerwartung der Einzelvorhaben nach der Flächenproduktivität

Anbieter	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität <sup>5</sup> in € / m <sup>2</sup>	erwarteter Verkaufsflächenanteil in %	Umsatz in Mio. €
	1=3/2	2		3
<b>Supermarkt <u>mit</u> Backshop</b>	<b>ca. 1.820</b>	<b>5.170</b>	-	<b>9,4</b>
<b>Supermarkt</b>	<b>ca. 1.770</b>	<b>5.130</b>		<b>9,1</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 1.590		ca. 90%	8,2
davon Randsortimente	ca. 180		ca. 10%	0,9
<b>Backshop *</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>	<b>6.500</b>		<b>0,3</b>
<b>Supermarkt <u>ohne</u> Backshop</b>	<b>ca. 1.840</b>	<b>5.130</b>	--	<b>9,4</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 1.660		ca. 90%	8,5
davon Randsortimente	ca. 180		ca. 10%	0,9

\* Hinweis: Gastronomisch genutzte Flächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den eigentlichen Verkaufsraum des Backshops (vor und hinter der Verkaufstheke) dar

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

<sup>5</sup> Quelle: EHI Handelsdaten.de und Hahn Gruppe Real Estate Report 2022/2023. Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter wurde die Flächenproduktivität des auf den m<sup>2</sup> leistungsfähigeren Anbieters aus dem Supermarktbereich verwendet (damit Anbieter Edeka, welcher pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als leistungsfähiger als beispielsweise Anbieter Rewe angegeben wird). Damit kann sichergestellt werden, dass unabhängig vom tatsächlichen Anbieter ausreichend Umsatzerwartungen angesetzt wurden (damit anbieterunabhängige Betrachtung). Für einen Bäcker kann von einem leistungsfähigen Anbieter ausgegangen werden, hierbei sind Umsätze von ca. 0,3 Mio. € für einen durchschnittlichen Bäcker in Umfeld eines Lebensmittelmarktes an einem frequentierten Standort anzusetzen (höherer Umsatz als in der Regel in einem Standort ohne zusätzliche Lebensmittelangebote erzielt werden kann).

## 5.2 Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen

Über das so genannte Marktanteilkonzept kann sowohl die **Umsatzerwartung** als auch die **Umsatzherkunft** des Vorhabens abgeschätzt werden. Hierbei werden die Marktanteile in der Standortkommune Bad Dürkheim selbst als auch im Einzugsgebiet sowie Umsätze aus dem Umland und weitere Streuumsätze berücksichtigt.

### Grafik: Umsatzerwartung nach dem Marktanteilkonzept

Einzugsgebietszonen:	Nahrungs- und Genussmittel					
	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone (Zentralität)	Einkaufstendenz zum Planstandort	Marktanteile in %	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile am Planumsatz in %
<b>Zone 1</b>	59,1	99% <sup>6</sup>	+	10-15	6,6	77-78
davon Fronhof I und II (inkl. Erweiterung)	5,8		++	45-50%	2,6	32-33%
davon sonstige Kernstadt	16,6		o	5-10%	1,2	13-14%
davon Seebach	7,9		+	30-35%	2,6	30-31%
davon sonstige Stadtteile	16,2		--	<1%	0,1	1-2%
<b>Zone 2</b>	13,9	48%	o	5-10	1,0	12-13
<b>weiteres Umland</b>					0,8	ca. 10
davon Zone 3	30,4	99%	-	<5	0,8	8-9
davon Streuumsätze	Keine Angaben	Keine Angaben	--	Keine Angaben	<0,1	ca. 1
<b>Gesamtes Vorhaben:</b>					<b>8,5</b>	<b>100</b>

++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

<sup>6</sup> Zentralität inkl. die zu erwartenden Bewohner des Wohnneugebiets Fronhof II - Erweiterung.

**Grafik: Umsatzerwartung für die Randsortimente und das Gesamtvorhaben nach dem Marktanteilkonzept**

Einzugsge- bietszonen	Randsortimente Gesamtumsatzanteil = ca. 10%		Gesamtvorhaben	
	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile in %	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile in %
<b>Zone 1</b>	0,7	77-78	7,3	77-78
<b>Zone 2</b>	0,1	12-13	1,2	12-13
<b>weiteres Umland</b>	0,1	ca. 10	0,9	ca. 10
<b>Gesamtes Vorhaben:</b>	0,9	100	9,4	100

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Bei Betrachtung der Umsatzanteile nach einzelnen Stadtteilen wird deutlich, dass vom Standort eine **ganz wesentliche Nahversorgungsfunktion** ausgehen wird. Dies gilt dabei sowohl für das Wohngebiet **Fronhof I und II** als auch für den bisher nicht versorgten Stadtteil **Seebach** sowie ergänzend für **Teile der Kernstadt**. Insgesamt sind **aus diesen Bereichen ca. 76-77% der Umsätze** zu erwarten.

Damit kann festgehalten werden: **Der Standort dient überwiegend der Versorgung des umliegenden Gebiets sowie bisher in Bad Dürkheim unterversorgter Bereiche (siehe Seebach).**

Nach der Ermittlung des möglichen Planumsatzes ist neben der Prüfung des Integrationsgebotes und Zentralitätsgebots nun auch eine Prüfung des Vorhabens anhand der Prüfkriterien Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot gemäß der aufgezeigten raumordnerischen / planungsrechtlichen Vorgaben möglich.

## 6 Bewertung des Vorhabens

### 6.1 Integrationsgebot

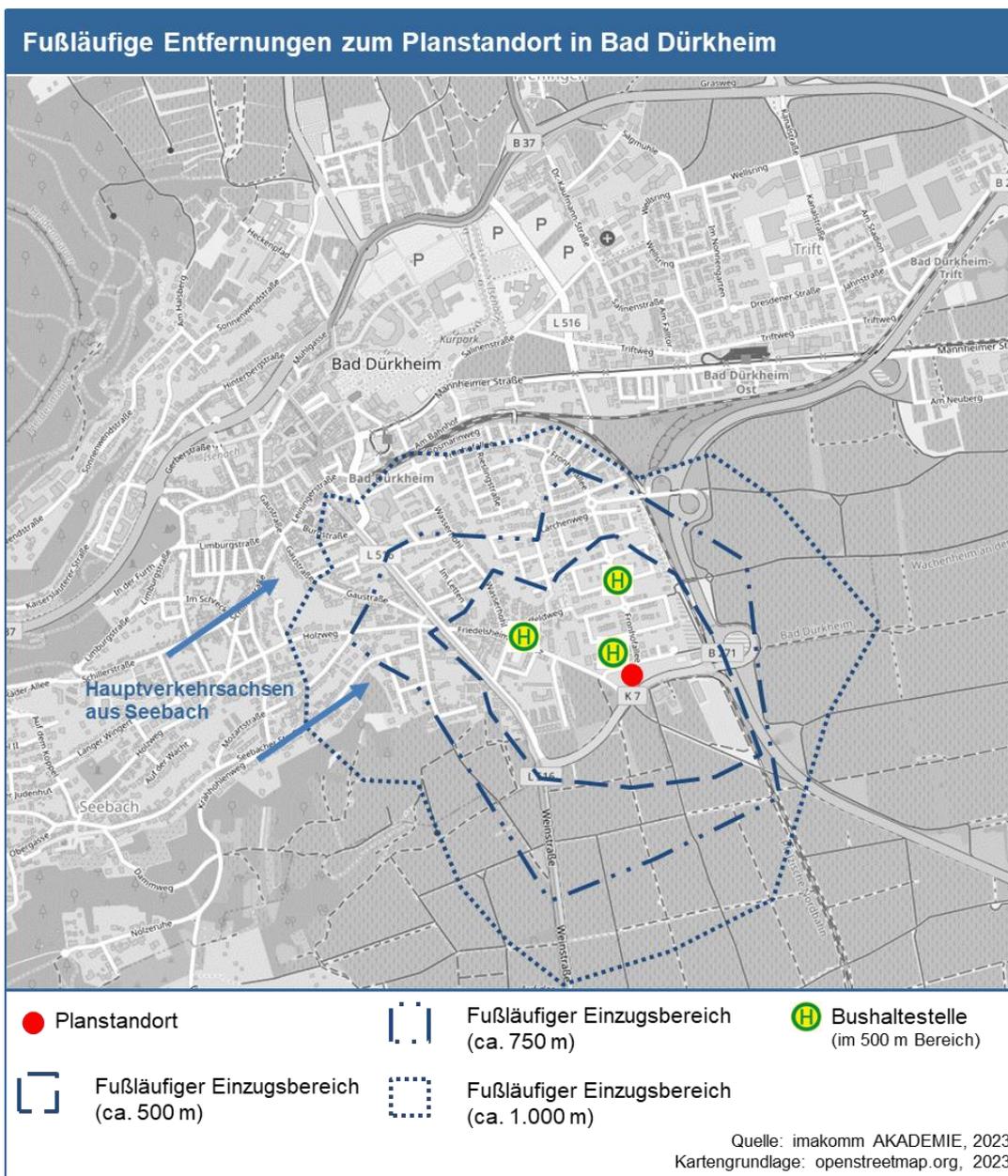
Nach dem als Soll-Ziel (Z 58) ausgestatteten Integrationsgebot in Plansatz 3.2.3 LEP 2008 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

#### Analyse:

- Der Planstandort befindet sich in Ortsrandlage und ist dabei **verkehrlich voll erschlossen**. Es besteht eine Andienung über die B271, welche vor allem Kundenströme aus dem nördlichen Stadtgebiet sowie dem südlichen Umland an den Planstandort führt. Über die K7 und L516 ist eine zügige Erreichbarkeit aus dem südlichen Umland gegeben sowie über die Südspange oder die Denisstraße / Friedelheimer Straße aus dem Stadtteil Seebach. Zudem ist eine direkte **Anbindung an den ÖPNV** nördlich am Standort gegeben (Bushaltestelle Thymianweg).
- Ein weiträumiges **fußläufiges Einzugsgebiet** kann erschlossen werden. Der Planstandort liegt mit Entwicklung des Gebiets Fronhof II künftig innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und schließt in nördlicher und östlicher Richtung unmittelbar an Wohnbebauung an. Hier liegt das Neubaugebiet Fronhof II welches derzeit vervollständigt wird, weitere Wohneinheiten befinden sich im Bau. Im Osten des Planstandortes befindet sich die Christliche Sozialstation Bad Dürkheim sowie eine Freizeitfläche (Basketballplatz). Mit der Realisierung des Vorhabens kann die fußläufige Nahversorgung für das Gebiet deutlich verbessert werden.
- Die im Süden und Westen bestehenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt, ein landwirtschaftlicher Betrieb inklusive Wohngebäude befindet sich im Süden des Planstandortes.
- Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage an einer Hauptverkehrsachse (B271 und K7) können **städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen** werden.

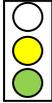
- Der Standort wird im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Versorgungsbereich empfohlen
- Der Standort wird **überwiegend der Versorgung des umliegenden Gebiets** sowie des bisher **unterversorgten Stadtteils Seebach** dienen, dessen Verkehrsachsen nur in Richtung Kernstadt und damit auch dem Planstandort ausgerichtet sind. Damit gelingt eine Reduktion von zusätzlichen Verkehren durch das Stadtgebiet (u.a. auch in Richtung Gewerbegebiet Bruch)

**Grafik: Fußläufige Entfernungen zum Planstandort**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Bewertung:



**Das Integrationsgebot ist für den Standort „Fronhof II“ erfüllt. Es besteht aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:**

- **Der Standort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ wird aber im Einzelhandelskonzept explizit als Versorgungsstandort für das südliche Stadtgebiet empfohlen,**
- **keine städtebaulichen und verkehrlichen Beeinträchtigungen (die Zufahrtswege werden bereits heute zur Umfahrung Bad Dürkheims genutzt bzw. für den PKW-Verkehr in die umliegenden Wohngebiete hinein sowie für Versorgungsfahrten an andere Nahversorgungsstandorte),**
- **vorhandene verkehrliche Erschließung (PKW-, ÖPNV- und Fuß/Radverkehr. Andienung an den Standort bereits gegeben, von mehreren Seiten aus zu erreichen),**
- **Anschluss an Wohnbebauung im Norden und Osten,**
- **tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit für das derzeit unterversorgte südliche Stadtgebiet.**
- **überwiegende Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet sowie den unterversorgten Stadtteil Seebach.**

## 6.2 Zentralitätsgebot

### Analyse:

Im Regionalplan für die Region Rhein-Neckar (Kapitel 1.7.2) wird der Plansatz 3.2.3 des LEP Rheinland-Pfalz aufgegriffen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- und Mittel- sowie in Baden-Württemberg auch in Unterzentren realisiert werden sollen. Da Bad Dürkheim die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist, kann das Zentralitätsgebot für das Planvorhaben klar eingehalten werden.

### Bewertung:



**Das Zentralitätsgebot wird für die geplante Ansiedlung eines Supermarktes mit Vollsortiment klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist.**

### 6.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich **mindestens 70% des Planumsatzes** im betrachteten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel **aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune** stammen müssen. Bad Dürkheim ist ein **Mittelzentrum**, zu dessen **Nahbereich** nur die Standortkommune selbst zählt.

Grundsätzlich gilt: **Für die Bewertung nach dem Prüfkriterium Kongruenzgebot ist das Gesamtvorhaben relevant.**

#### Analyse:

- Die Umsatzherkünfte werden prozentual dargestellt. Sie ergeben sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung der Umsatzerwartung aus einer Zone und dem gesamten möglichen Planumsatz. Zur Nachvollziehbarkeit dienen die Daten in den Tabellen des Kapitels „Umsatzerwartung und Umsatzherkunft“.
- Insgesamt werden dabei **ca. 77-78% der Umsätze des Gesamtvorhabens** (ca. 7,3 Mio. € von 9,4 Mio. €) **aus Bad Dürkheim** selbst erwartet.

**Somit werden für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung aller Sortimentsbereiche deutlich mehr als 70% der Umsätze innerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs von Bad Dürkheim generiert.**

#### Bewertung:



**Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben Lebensmittelvollsortimenter am Standort Bad Dürkheim mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilkonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 77-78% der Umsätze aus Bad Dürkheim.**

## 6.4 Nichtbeeinträchtigungsgebot / Beeinträchtigungsverbot

### Bewertungsweg Kaufkraftströme und Auswirkungen:

In der folgenden Darstellung wird aufgezeigt, wie detailliert Kaufkraftströme und die daraus resultierenden Auswirkungen in den einzelnen Zonen berücksichtigt werden, sowie auch für die einzelnen Standortlagen. Die Ergebnisse sind in tabellarischer Form dargestellt.

Bei dem in der vorliegenden Auswirkungsanalyse betrachteten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein **nahversorgungsrelevantes Sortiment**. Damit ist von **nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen bei einem Umsatzverlust ab ca. 10%** (Orientierungswert) auszugehen.

Insbesondere im Bereich der **Nahversorgung** findet eine differenzierte Betrachtung nach Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, statt. Hier ist im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu unterscheiden zwischen dem regionalplanerisch abgegrenzten Versorgungskern sowie den weiteren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen. Dabei findet eine detaillierte Betrachtung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte im gesamten Einzugsgebiet statt.

*Hinweis: Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt in der tabellarischen Übersicht mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“; hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!). Dies führt dazu, dass in der folgenden Darstellung einzelne Umverteilungsquoten bei dieser „ca.-Darstellung“ zu hoch oder zu niedrig scheinen. Grund sind die damit verbundenen Rundungsdifferenzen aufgrund der Darstellung. Die Quoten wurden aber mit den genauen Werten errechnet.*

### Umsatzumverteilungen – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Eine rechnerische Kaufkraftrückholung **Bad Dürkheimer** Kaufkraft ist in geringem Umfang zu erwarten. Diese wird aber ganz überwiegend auf zusätzliche Einwohner aus der Erweiterung des Wohnbaugebiets Fronhof II entfallen, welche damit nicht umverteilungswirksam einzustufen sind. Ergänzend werden sich Umsatzumverteilungen durch eine Kaufkraftrückholung vorwiegend gegen Standortlagen in Zone 2 richten, da hier ein vergleichbarer Anbieter im Norden Wachenheims liegt. Dieser Supermarkt wird heute lediglich von Bad Dürkheimer Kunden vorwiegend aus dem südlichen Kernstadtgebiet zur Nahversorgung genutzt, dies aber nur in geringem Umfang. Der Markt ist wenig zeitgemäß aufgestellt und weist keine überdurchschnittlichen Umsätze auf, obwohl eigentlich ausreichend Kaufkraftpotenziale alleine durch Wachenheimer Kaufkraft vorhanden sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies auch, dass der Anreiz gezielt an den Standort zu fahren gering ist. Kaufkraftströme aus den südlichen Teilen von Bad Dürkheim fließen heute stärker an Standorte im Gewerbegebiet Bruch ab. Entsprechend werden Umsatzumverteilungen vor allem hier innerhalb von Bad Dürkheim zu erwarten sein. Der innerstädtische Nahversorgungsstandort in Bad Dürkheim ist weniger autokundenorientiert ausgerichtet, sondern profitiert von der guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der Nähe zum Bahnhof. Entsprechend werden hier verhältnismäßig wenig Wochenkäufe umverteilungswirksam werden, sondern vor allem Einkäufe, die aufgrund der Standortnähe getätigt werden.

In Wachenheim (Zone 2) sind Umsatzumverteilungen zu erwarten. Diese werden sich aber nicht nur gegen den bestehenden Lebensmittelstandort richten, sondern auch gegen Standorte in Bad Dürkheim selbst (siehe Gewerbegebiet Bruch) sowie auch gegen Standortlagen im Umland (siehe Deidesheim). Dies darauf zurückzuführen, dass der bestehende weniger leistungsfähige Markt, die vorhandenen Umsatzpotenziale aus Wachenheim selbst nicht umfassend binden kann. Entsprechend fließt von dort Kaufkraft an andere Standorte ab, die durch ein Angebot im Süden von Bad Dürkheim aufgrund der Standortnähe umgelenkt werden.

Umsätze aus dem weiteren Umland (siehe Zone 3), werden sich vorwiegend gegen die jeweils dort bestehenden Standortlagen richten, wobei vor allem der Standort Deidesheim betroffen ist, da hier ein entsprechend umfangreiches Angebot besteht auch mit einem in der Größe vergleichbaren Supermarkt. Umverteilungen sind hier vor allem aufgrund von vorhandenen Wegebeziehungen am geplanten Standort vorbei, zu erwarten und nur untergeordnet durch Zieleinkäufe (siehe eigenes, attraktives, räumlich näheres Angebot).

Weitere Umsätze durch Streuumsätze können nicht genauer räumlich verortet werden. Diese werden im Rechenmodell vollständig zu Lasten der benachbarten größeren Standorte gewertet umfassen aber absolut nur einen sehr geringen Umfang.

### Tabellarische Übersicht – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Detail auf.

Umsatzherkunft		Angaben in Mio. €			
<b>Umsatzerwartung</b>		<b>8,5</b>			
davon Umsatz aus		<b>Zone 1</b> (Bad Dürkheim)	<b>Zone 2</b> (Wachenheim)	<b>Zone 3</b> (weiteres Umland)	<b>Streuumsätze</b>
		6,6	1,0	0,8	<0,1
Kaufkraftströme					
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote	von	83-84%	* Von der rein rechnerischen Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote entfällt ein erheblicher Teil auf die zusätzlich durch die Erweiterung des Wohngebiets Fronhof II vorhandenen Kaufkraft (ca. 1,7 Mio. €). Diese ist dabei gegenüber bestehenden Standortlagen nicht umverteilungswirksam. Die tatsächlich vorhandene tatsächliche Kaufkraftrückholung wird weniger als 1% umfassen, da am Standort Bad Dürkheim bereits alle Betriebstypen vorhanden sind.		
	auf	87-88%			
<b>Kaufkraftrückholung</b>		2,0 *			
davon aus		1,7* <sup>7</sup>			
Zone 1 *		0,4 *			
Zone 2		--			
Zone 3					
Umverteilungen gegen		Umsatz aus			
		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Streuumsätze
<b>Zone 1</b> (Bad Dürkheim)		4,6	0,6		
<b>Zone 2</b> (Wachenheim)			0,1		
<b>Zone 3</b> (weiteres Umland)			0,4	0,8	<0,1 <sup>8</sup>

Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

<sup>7</sup> Hinweis: rechnerisch in Mio. €  $1,66 + 0,37 = 2,03$ , damit gerundet:  $1,7 + 0,4 = 2,0$

<sup>8</sup> Streuumsätze sind räumlich nicht genauer zu verorten. Rechnerisch werden diese im Sinne einer kritischen Betrachtung dem weiteren Umland (Zone 3) zuaddiert.

Umverteilungen						Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	aus Zone 1	aus Zone 2	aus Zone 3	durch Streu- umsätze	durch Kaufkraft- rückholung	<b>GESAMT</b>
<b>Zone 1</b> (Bad Dürkheim)	4,6	0,6				<b>5,2</b>
<b>Zone 2</b> (Wachenheim)		0,1			0,4	<b>0,5</b>
<b>Zone 3</b> (weiteres Umland)		0,4	0,8	<0,1		<b>1,2</b>
Umverteilungsquoten						Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz vor Ort	Ø-Umverteilungsquote			
<b>Zone 1</b> (Bad Dürkheim)	5,2	58,5	<b>8-9%</b>			
<b>Zone 2</b> (Wachenheim)	0,5	6,7	<b>7-8%</b>			
<b>Zone 3</b> (weiteres Umland)	1,2	30,1	<b>3-4%</b>			

Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Umverteilungsquoten im Detail			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote	
<b>Zone 1</b> (Bad Dürkheim)	<b>5,2</b>	<b>8-9%</b>	
<b>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB)</b>	<b>0,4</b>	<b>5-6%</b>	
Nahversorgungsstandort Bahnhof v.a. Anbieter Edeka	0,3	7-8%	
Sonstige Standortlagen im ZVB	0,1	2-3%	
<b>Kernstadt – integrierte Standortlagen</b>	<b>0,3</b>	<b>5-6%</b>	
Nahversorgungsstandort West (Mannheimer Straße) v.a. Anbieter Netto	0,3	7-8%	
sonstige integrierte Standortlagen v.a. Lebensmittelhandwerk, Tankstellen	<0,1	1-2%	
<b>nicht integrierte Standortlagen gesamt</b>	<b>4,4</b>	<b>11-12%</b>	
Gewerbegebiet Bruch v.a. Anbieter HIT, Aldi Süd, Lidl	4,4	11-12%	
sonstige nicht integrierte Standortlagen	<0,1	3-4%	
<b>Ortsteile</b>	<b>&lt;0,1</b>	<b>&lt;1%</b>	
Ortsteil Hausen v.a. Anbieter Netto	<0,1	<1%	
Sonstige Ortsteile	<<0,1	<1%	

In Bad Dürkheim liegen die Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen über dem kritischen Schwellenwert von 10%. Dieser ist als Orientierungswert zu betrachten. Entsprechend werden nachfolgend alle Standortlagen mit Umsatzumverteilungen von mehr als 7% im Detail betrachtet.

#### Details zum Nahversorgungsstandort Bahnhof (Anbieter Edeka):

Der innerstädtische Supermarkt des Anbieters Edeka in Bad Dürkheim ist zentral gelegen, innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

Der Markt befindet sich im Bahnhofsumfeld, weist aber lediglich Parkierungsflächen über ein Parkhaus auf, was als Hemmnis für autokundenorientierte Wocheneinkäufe zu bewerten ist. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie den nördlich und südlich des Bahnhofs gelegenen Wohnlagen, stellt der Markt den einzigen größeren Nahversorger dar und erschließt somit ein umfassendes (auch fußläufig erreichbares Einzugsgebiet). Hier ist die gesamte Innenstadtlage (nördlich begrenzt durch die B37) bis zum Kurpark sowie die Wohnbereiche im Süden besonders zu nennen.

Der Markt weist zwar eine Verkaufsfläche von nur knapp unter 800 m<sup>2</sup> auf, ist aber im Innenbereich sehr zeitgemäß aufgestellt. Die Ladeninneneinrichtung, Warenpräsentation und Kundenlenkung sind modern und sauber. Neben einem gepflegten Frischobst- und Gemüsebereich weist der Markt auch eine Selbstbedientheke für Salate und Kaffee auf, welches eine ideale Möglichkeit der Versorgung zur Mittagszeit darstellt. Insgesamt sind im Markt verhältnismäßig hohe Kundenfrequenzen festzustellen.

Der Markt kann trotz seiner geringen Größe als leistungsfähig und zeitgemäß aufgestellt eingestuft werden. Durch die zentrale Lage verfügt er über ein eigenes, fußläufiges Einzugsgebiet, welches den Markt auch weiterhin zu großen Teilen aufsuchen wird. Die Umverteilungen resultieren zu großen Teilen aus den wenigen PKW-orientierten Versorgungsfahrten aus den bisher unterversorgten Gebieten Seebach und Fronhof I und II. Hier werden geringfügig innerstädtische Verkehrsströme umgelenkt. Entsprechend ist bei den ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in Höhe von ca. 7-8% auch tatsächlich nicht von schädlichen Auswirkungen gegenüber diesem Nahversorgungsstandort auszugehen. Die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs mit einem auch weiterhin bestehenden Lebensmittelmarkt wird erhalten bleiben.

**Grafik: Außenansicht des Edeka Marktes in der Innenstadt mit dem anschließenden Parkhaus**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

**Grafik: Innenansicht: moderne und zeitgemäße Inneneinrichtung**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

### Details zum Nahversorgungsstandort Mannheimer Straße, Anbieter Netto:

Der Lebensmitteldiscounter des Anbieters Netto im Osten von Bad Dürkheim liegt an der Mannheimer Straße, welche die direkte Zufahrt zur Innenstadt im Osten darstellt. Der Markt ist nördlich der Mannheimer Straße zwar durch die Bahngleise vom dortigen Wohngebiet getrennt, jedoch besteht eine fußläufige Querungshilfe der Gleise auf Höhe des Marktes sowie zwei Zufahrtstraßen jeweils westlich und östlich des Anbieters (ca. 250 m Entfernung im Westen Gutleutstraße, ca. 500m Entfernung im Osten Kanalstraße). Somit ist insgesamt eine gute Erreichbarkeit des gesamten nördlichen Wohngebiets gegeben.

Der Markt befindet sich trotz des vorhandenen fußläufigen Einzugsgebiets vorwiegend in autokundenorientierter Lage, da die Mannheimer Straße eine zentrale Verbindungsachse in die Innenstadt und wieder heraus darstellt. Die Lage ist zudem für den Pendelverkehr und damit verbundene Einkäufe gut gelegen. Die Andienung des vorhandenen Parkplatzes über die Mannheimer Straße ist gegeben.

Der Markt weist eine Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> auf und ist der einzige große Lebensmittelanbieter in dieser Lage. Der Markt selbst weist eine zeitgemäße Aufstellung auf, die Marktgröße für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounters insbesondere für den vorhandenen Anbieter nicht unüblich. Die Ladeninneneinrichtung, Warenpräsentation und Kundenlenkung sind insgesamt ordentlich aufgestellt. Ebenso befindet sich ein Backshop im Vorkassenbereich.

Umverteilungen werden vor allem durch autoorientierte Kaufkraftrückholungen an den Standort Fronhof ausgelöst, da der Standort über die B271 relativ schnell erreichbar ist. Im Vergleich zum Gewerbegebiet Bruch mit einem deutlich umfangreicheren Angebot, ist die heutige Einkaufstendenz durch Kunden aus dem Bereich Fronhof aber deutlich schwächer einzustufen.

Der Markt kann damit als **leistungsfähig und zeitgemäß auf-gestellt** eingestuft werden. Es wird auch künftig ein umfassendes Kundenpotenzial durch die Wohngebietslagen im Umfeld des Standortes am Standort gebunden werden können. Zudem werden durch die Lage an der Hauptverkehrsachse in Richtung Innenstadt auch weiterhin weitere Umsätze dem Standort zufließen. Entsprechend ist bei den ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in Höhe von ca. 7-8% auch tatsächlich nicht von schädlichen Auswirkungen gegenüber diesem Nahversorgungsstandort auszugehen. Eine Gefährdung der Nahversorgungsfunktion ist nicht erkennbar.

Details zum Standort Gewerbegebiet Bruch:

Die Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Gewerbegebiet Bruch (v.a. Anbieter Aldi Süd, Lidl, HIT) verfügen über kein fußläufiges Einzugsgebiet. Der Standort stellt einen rein autoorientierten Versorgungsstandort dar. Eine Andienung über die B37 sowie die B 271 ist im Süden gegeben, das Gebiet verkehrlich voll erschlossen. Die Märkte befinden sich damit in autokundenorientierter Lage. **Wettbewerbliche Auswirkungen** sind in Summe am Standort zu erwarten (siehe Umverteilungsquoten in Höhe von ca. 11-12%), allerdings kann aufgrund der Leistungsfähigkeit und der attraktiven Angebotsstruktur am Standort nicht vom Wegfall einzelner Anbieter ausgegangen werden. **Das Nichtbeeinträchtigungsgebot / Beeinträchtigungsverbot umfasst ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz.** Eine Nahversorgungsfunktion kann am Standort durch seine räumliche Lage nicht gefährdet werden, die autoorientierte Versorgungsfunktion wird am Standort auch nach Umsetzung des Planstandortes erhalten bleiben.

**Fazit:**

**Einzelne Nahversorgungstandorte werden im gesamten Stadtgebiet von Bad Dürkheim damit nicht gefährdet.**

Umverteilungsquoten im Detail		Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
<b>Zone 2</b>	<b>0,5</b>	<b>7-8%</b>
<b>Wachenheim</b>	<b>0,5</b>	<b>7-8%</b>
Nahversorgungsstandort Ortsmitte v.a. Lebensmittelhandwerk	<<0,1	1-2%
sonstige integrierte Lage v.a. Lebensmittelhandwerk, spezialisiertes Angebot	<0,1	2-3%
Nahversorgungsstandort Weinstraße v.a. Anbieter REWE	0,4	9-10%
<b>Zone 3</b> (weiteres Umland)	<b>1,1</b>	<b>3-4%</b>
<b>Deidesheim</b>	<b>1,2</b>	<b>4-5%</b>
Nahversorgungsstandort Ortsmitte v.a. Lebensmittelhandwerk	<<0,1	<1%
Nahversorgungsstandort Schlosswiese v.a. Anbieter Wasgau	0,5	5-6%
sonstige nicht integrierte Lage v.a. Anbieter Aldi Süd, Lidl	0,7	3-4%
<b>Friedelsheim</b>	<b>&lt;&lt;0,1</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>Gönnheim</b>	<b>&lt;&lt;0,1</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>Niederkirchen</b>	<b>&lt;&lt;0,1</b>	<b>&lt;1%</b>

In Wachenheim liegen die Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen noch unter dem kritischen Schwellenwert von 10%. Dieser ist als Orientierungswert zu betrachten. Entsprechend wird nachfolgend die betroffene Standortlage mit Umsatzumverteilungen von mehr als 7% im Detail betrachtet.

#### Details zum Nahversorgungsstandort Weinstraße in Wachenheim:

In **Wachenheim** handelt es sich beim **Nahversorgungsstandort Weinstraße** um den Standort eines Supermarktes (Anbieter REWE). Der Markt weist dabei mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> eine für den Betriebstyp geringe Verkaufsflächendimensionierung auf. Der Markt stellt allerdings nicht nur den einzigen großflächige Anbieter der Kommune dar, sondern überhaupt das einzige Angebot im Bereich des umfassenden Lebensmittelsortiments (Supermarkt- oder Discounterangebot).

Der Markt ist bezüglich des inneren Flächenlayouts, der Warenpräsentation und Atmosphäre **nicht vollständig zeitgemäß aufgestellt**. Ein **Kaufkraftabfluss** aus Wachenheim **an andere Versorgungsstandorte**, primär nach Bad Dürkheim und Deidesheim, ist aufgrund der gesamten Ausstattung des Marktes **heute schon gegeben**.

Betrachtet man die gesamte Marktsituation des Marktes zeigt sich allerdings, dass der **Standort Wachenheim ein sehr umfangreiches Kaufkraftpotenzial zur Weiterführung des Marktes auch bei einer Standortentwicklung des Planstandortes bietet**. Insgesamt weist Wachenheim ein Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 13,9 Mio. € auf. Aktuell kann der Markt im Rahmen der angesetzten Umsätze ca. 30% der vorhandenen Kaufkraft binden.

Zum Vergleich: Supermärkte können im Vergleich zu andere Betriebstypen des Lebensmittelhandels einen Umsatzanteil von in Deutschland durchschnittlich ca. 31,6% bei einer bestehenden Wettbewerbssituation binden.<sup>9</sup> Weitere 10,8% werden durch Große Supermärkte abgedeckt. Damit wird deutlich, dass ein Lebensmittelmarkt des Betriebstyps Supermarkts, wenn er der einzige Lebensmittelmarkt am Standort ist, durchaus gut Marktanteile von mehr als 30% erreichen kann, auch wenn die Rahmenbedingungen einer sehr großen Verkaufsfläche nicht gegeben sind.

Insbesondere ist dabei darauf zu verweisen, dass **im gesamten Untersuchungsraum noch kein erhöhter Wettbewerbsdruck** festzustellen ist (siehe Zentralität im Untersuchungsraum aktuell bei ca. 94%, Zone 1 und 2 bei ca. 91%). Auch nach Realisierung des geplanten Standortes ist unter Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen nur in Bad Dürkheim selbst noch kein erhöhter Wettbewerbsdruck im Umland festzustellen (Zentralität Untersuchungsraum ca. 97%, Zone 1 und 2 ca. 96%).

Auch ist darauf zu verweisen, dass in Friedelsheim und Gönheim kein umfassendes Lebensmittelangebot vorhanden ist, hier somit zusätzlich Kaufkraftpotenziale (ca. 9,3 Mio. €) bei einer qualitativen Attraktivierung des Angebots gebunden werden können.

In Summe muss festgehalten: Für den bestehenden Supermarkt können Umsätze, die einem Marktanteil von 30-40% alleine aus Wachenheim entsprechen, auch nach Realisierung des Planvorhabens aufgrund der vorhandenen Kaufkraftpotenziale realistischerweise erreicht werden. Dies entspricht dabei bereits durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten des Betriebstyps Supermarkt.

Bei den festgestellten Umsatzumverteilungsquoten ist damit **nicht von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgungsstandortes in Wachenheim** auszugehen. Die Umsatzverluste können durch betriebliche Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Angebotsquali-

---

<sup>9</sup> Quelle: EHI handelsdaten, 2023: Entwicklung der Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland in den Jahren 2012 bis 2022 nach Betriebsformen.

tät durch eine stärkere Marktdurchdringung am Standort Wachenheim selbst, aber auch im nahen Umland sogar kompensiert werden. Ein **ausreichendes Kaufkraftpotenzial** verbunden mit einem **nicht erhöhten Wettbewerbsdruck** ist gegeben.

**Fazit:**

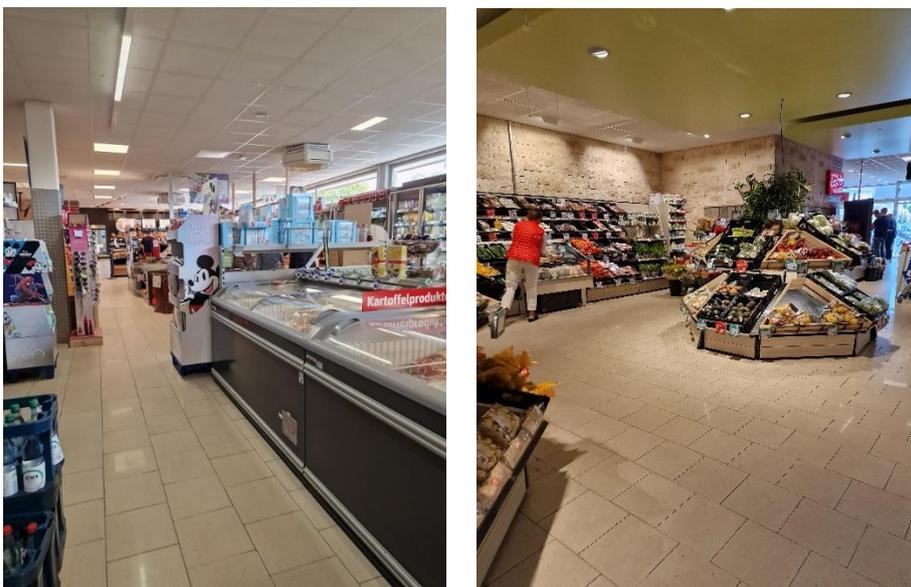
**Einzelne Nahversorgungsstandorte werden sowohl in Wachenheim als auch im weiteren Umland nicht gefährdet. Bestehende Nahversorgungsstrukturen werden erhalten bleiben.**

**Grafik: REWE Markt in Wachenheim**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

**Grafik: Innenansicht: aktuelle Warenpräsentation im REWE Markt Wachenheim**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Bewertung:



**Für Bad Dürkheim sind wettbewerbliche Umsatzverluste im Sortimentsbereich Lebensmittel nur für einen Standort in Gewerbegebietslage zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich ansonsten bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungslagen werden nicht gefährdet. Im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im weiteren Umland sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen werden gefährdet.**

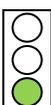
Bewertung der Randsortimente:

Der Betriebstyp Supermarkt bietet außer dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel in geringem Umfang wie dargestellt auch Non-Food-Artikel an. Insgesamt werden im Planobjekt im Bereich dieser Randsortimente ca. 0,9 Mio. Euro Umsatz erwartet. Im Vergleich zu anderen Angebotsformen im Lebensmittelbereich (siehe SB-Warenhaus, siehe Lebensmitteldiscounter umfassen die Randsortimentsangebote bei eine Supermarkt einen geringeren Umfang. Entsprechend werden hier die Umsatzumverteilungen prozentual niedriger ausfallen, als dies im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel der Fall ist.



**Bei den Non-Food-Angeboten sind somit durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Bad Dürkheim, der Zone 2 sowie im Umland zu erwarten.**

Bewertung Gesamtvorhaben:



**Mit dem Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens sowie auch im weiteren Umland nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Beeinträchtungsverbot wird damit eingehalten.**

## **7 Fazit**

**Das Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt am Standort Fronhof II in Bad Dürkheim wird eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation in der südlichen Kernstadt von Bad Dürkheim sowie auch für den Stadtteil Seebach mit sich bringen. Da aktuell eine klare Konzentration der Angebote im nordöstlichen Stadtgebiet in Gewerbegebietslage gegeben ist, kann aus strategischer Sicht dem Vorhaben zugestimmt werden. Die Nahversorgungssituation im südlichen Stadtgebiet wird dadurch deutlich verbessert und die Standortlage Fronhof I und II erhält eine tatsächliche Nahversorgung (wie auch der bisher unterversorgte Stadtteil Seebach).**

**Für Bad Dürkheim sind durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem abgeleiteten Planumsatz sowie der sich daraus ergebenden Verkaufsflächendimensionierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.**

**Auch für das Einzugsgebiet sind für das Umland keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten.**

**Die relevanten raumordnerischen Prüfkriterien Integrationsgebot, Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot und Nichtbeeinträchtigungsgesetz (Beeinträchtigungsverbot) können eingehalten werden.**

**Das Vorhaben kann damit aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden.**

## 8 Hinweise zur Methodik

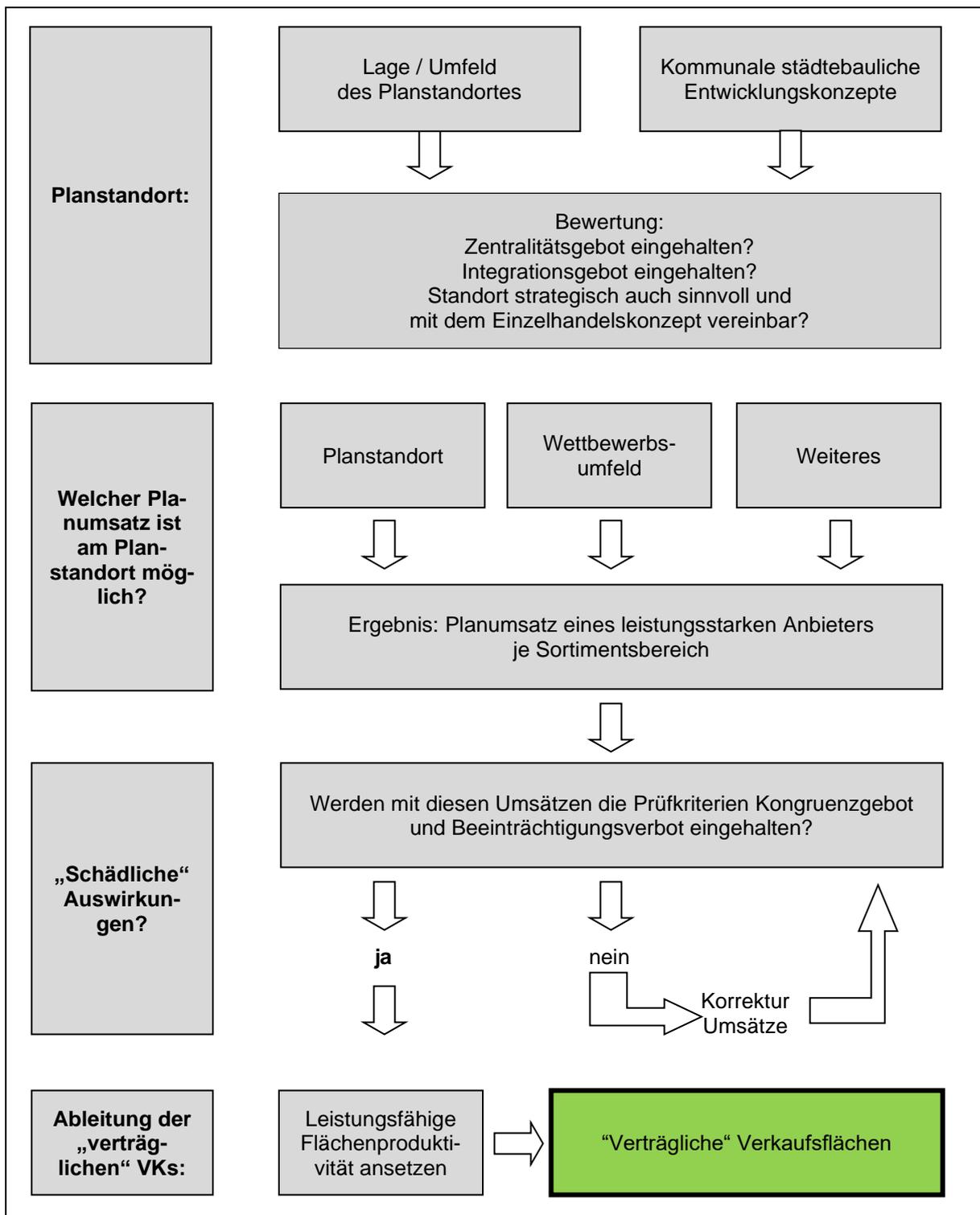
### 8.1 Methodischer Ansatz

Für eine valide und fundierte Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende **Schritte** vorzunehmen:

- Kurze Darstellung des Rechtsrahmens in Form von Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus,
- nähere Definition des Vorhabens (Daten zum Vorhaben, Planstandort),
- Begehung des Planstandortes und Erfassung Bestandsdaten / Wettbewerbssituation,
- Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation,
- Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens durch Analyse der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens sowie durch die Darstellung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen,
- Bewertung des Vorhabens gemäß der relevanten raumordnerischen Prüfkriterien.

Die folgende Übersicht stellt zudem den methodischen Ansatz und damit die Logik der Bearbeitungsschritte einer **Sensitivitätsanalyse** schematisch dar:

**Grafik: Bearbeitungsschritte Sensitivitätsanalyse**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

### Daten und Unterlagen:

Für die Auswirkungsanalyse wurden v.a. folgende **Daten und Unterlagen** verwendet und berücksichtigt:

- „Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz“ als raumordnerische Bewertungsgrundlage (2008, v.a. Abschnitt 3.2.3),
- „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (2014, v.a. Abschnitt 1.7),
- „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Bad Dürkheim“ (Entwurfsfassung), isu (2023),
- „Retail Real Estate Report 2022/2023“ (anbieterspezifische Flächenproduktivitäten), Hahn Gruppe in Kooperation mit EHI, bulwiengesa, CBRE (2022)

### Datengrundlage Bestandsdaten:

Quantitative und qualitative Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im nahen Umland als Untersuchungsraum. Erfassung der Angebotsstruktur im weiteren Umland auf Basis von Sekundärdaten gemäß vorliegender Einzelhandelskonzepte (siehe Bad Dürkheim) sowie gemäß Desktoprecherche.

#### *Hinweise:*

*Die imakomm AKADEMIE wendet grundsätzlich das Verfahren einer sortimentsscharfen Bestandserhebung an, d.h. es werden bei einem Anbieter sowohl Haupt- als auch wesentliche Randsortimente erfasst. Diese gehen differenziert in die Bestandsdaten (Verkaufsflächen) ein. Ebenso wie im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgt durch die imakomm AKADEMIE eine sortimentsscharfe Bestandserfassung. Abweichungen bei den Bestandszahlen der Umsätze sind auf die Methodik zurückzuführen. Die imakomm AKADEMIE greift dabei auf anbieterspezifische Flächenproduktivitäten zurück, während im Einzelhandelskonzept die Umsatzermittlung gemäß einer Mittelwertanalyse gemäß branchenspezifischer Angaben IHK Pfalz aus dem Jahr 2021 durchgeführt wurde.*

*In Konsequenz sind damit sowohl in den letzten beiden Jahren erhebliche Steigerungen von Flächenproduktivitäten im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht berücksichtigt als auch anbieterspezifisch vorhandene sehr hohe Flächenproduktivitäten. Beispielsweise werden für Nahrungs- und Genussmittel im Einzelhandelskonzept Flächenproduktivitäten im Bereich zwischen 2.800 -5.700 € / m<sup>2</sup> angegeben. Der Maximalwert ist dabei auch für*

eine Großteil der Betriebstypen aktuell, einzelne Anbieter weisen aber deutlich höhere anbieterspezifische Flächenproduktivitäten auf (siehe beispielsweise Aldi Süd 8.380 € / m<sup>2</sup>, Lidl 9.320 € / m<sup>2</sup>), wodurch ungefähr doppelt so hohe Umsätze alleine bei diesen Anbietern anzunehmen sind, wie dies gemäß von Durchschnittswerten der Fall wäre.

## 8.2 Methodik der Kaufkraftberechnung:

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** eines Einzelhandelsstandortes sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dessen Marktgebiet lässt sich theoretisch aus der verfügbaren Kaufkraft (synonym: Verfügbares Einkommen) und letztlich der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Das folgende Schema zeigt die **Zusammenhänge zwischen einzelnen Kaufkraftbegriffen**.

**Grafik: Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe**

Primäreinkommen	Transfer-einkommen	Vermögens-verbrauch	Konsumkredit-aufnahme
potenzielle Kaufkraft			
<b>verfügbare Kaufkraft = verfügbares Einkommen</b>			Steuern + Sozial-versicherungsbeiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
ungebundene (freie) Kaufkraft		gebundene Kaufkraft <sup>10)</sup>	
<b>einzelhandels- relevante Kaufkraft</b>	dienstleistungs- relevante Kaufkraft		

Quelle: Statistisches Landesamt, zur Verfügung gestellt von Referat 61, verändert.

Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hierfür werden in der Regel Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) oder von Michael Bauer Research (mbResearch) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Die imakomm

<sup>10</sup> Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte.

verwendet GfK-Daten, welche allgemein anerkannt sind und in der Regel leicht unter den Werten vom mbResearch liegen. Daher wird auch im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf diese Daten zurückgegriffen.

(Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemeinden berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und sowohl von der GfK als von mbResearch errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Ein Kaufkraftkoeffizient über 100,0 gibt an, dass in der entsprechenden Kommune eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner und damit auch insgesamt zur Verfügung steht. Ein Kaufkraftkoeffizient unter 100,0 gibt an, dass hier eine im Bundesvergleich nur unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Konsumausgaben in diesem Bereich zur Verfügung steht.

### 8.3 Hinweise

#### Hinweise zu Begrifflichkeiten:

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Begriffe „Lebensmittel“ bzw. Food-Bereich und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet. Gleiches gilt für die Begriffe „Gesundheit / Körperpflege“ und „Drogeriewaren“.

#### Hinweise zu Berechnungen:

Um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden, wird praktisch an allen Stellen im Rahmen der Untersuchung mit „ca.-Werten“ gearbeitet. Rundungsdifferenzen sind somit nicht zu vermeiden, sie haben aber keinerlei Auswirkung auf die zentralen Ergebnisse / Aussagen.

Für sämtliche Berechnungen von Umsätzen (Planumsätze, Bestandsumsätze) werden grundsätzlich belastbare Durchschnittswerte v.a. folgender Quellen wie EHI (EuroHandels-Institut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE (Ermittlung zentraler Struktur- und Marktdaten für Baden-Württemberg und Bayern) verwendet. Diese Durchschnittswerte werden dann auf die jeweilige Vor-Ort-Situation angewandt und ggf. leicht korrigiert. Die verwendeten Quellen werden an entsprechender Stelle der Untersuchung dokumentiert.