Einzelhandelskonzept Bad Dürkheim

Grundsätze der Steuerung des Einzelhandels

- Ziel: Erhalt der Innenstadtstandorte (zentralen Versorgungsbereiche)

- deshalb Regulierung der Standorte „auf der grünen Wiese“

- Rahmensetzung zur Steuerung des Einzelhandels auf raumordnerischer Ebene durch Ziele und Grundsätze

-konkrete Verortung und Umsetzung durch die kommunale Bauleitplanung

Sortimente

innenstadtrelevant

nahversorgungsrelevant

nicht innenstadtrelevant

Rechtliche Einordnung

- Gutachten
- Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geplant
- Abwägungsbelang in der Bauleitplanung
- Instrument um schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich abwehren zu können
- Somit Grundlage um etwaige Ansiedlungsvorhaben von Nachbargemeinden, die negative Auswirkungen auf die Innenstadt haben könnten, abwehren zu können.

Inhalte des Einzelhandelskonzeptes

- Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen
- Bad Dürkheim als Einzelhandelsstandort in der Region
- Angebotssituation des Einzelhandels
- Nachfragesituation des Einzelhandels
- Städtebauliche Situation des Einzelhandels
- Gutachterliche Auswertung
- Modelle der Einzelhandelsentwicklung
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Planungsrechtliche Empfehlungen

Angebotssituation des Einzelhandels

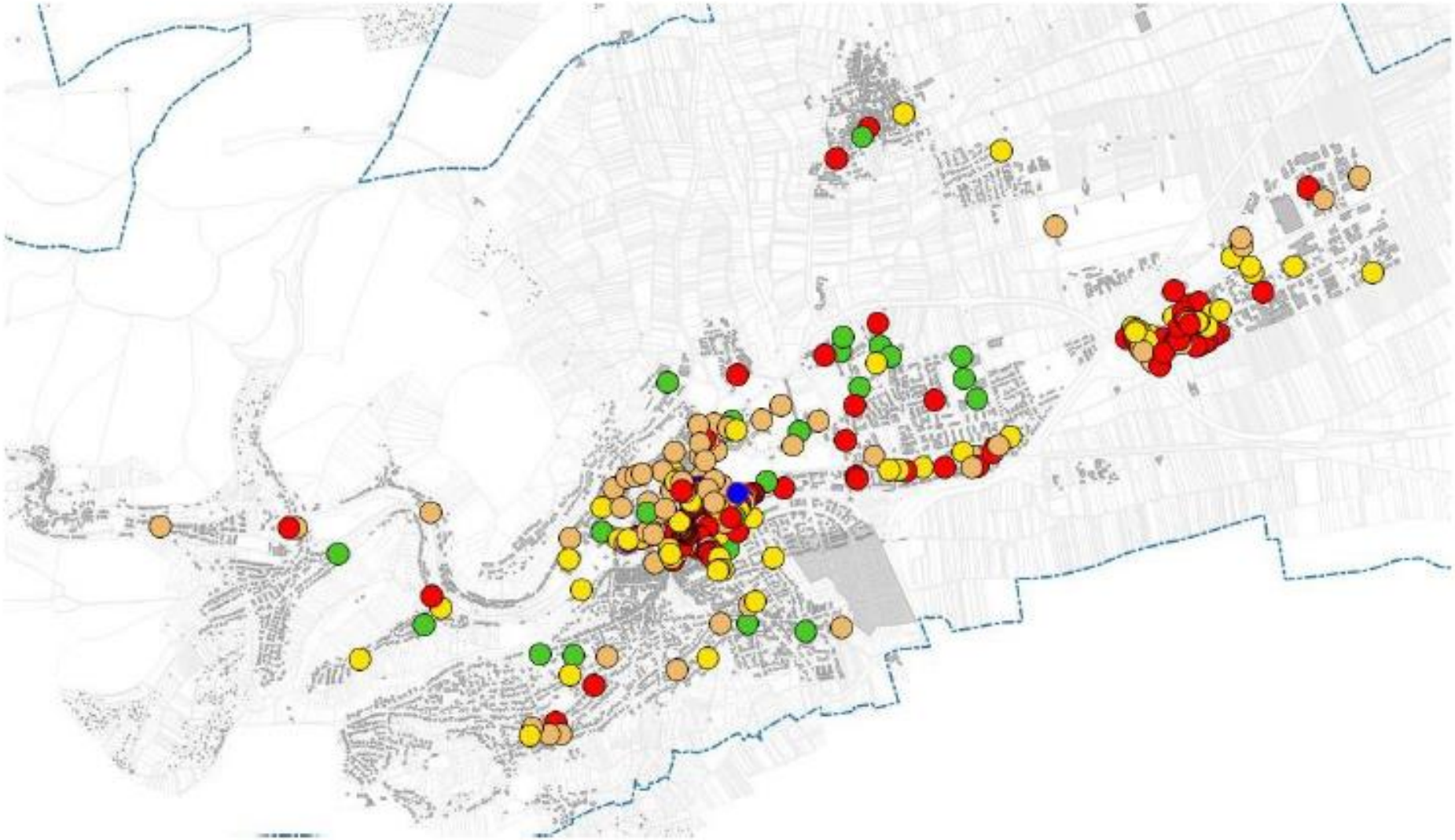

Abbildung 14: **Ausschnitt: Bestandskartierung im Stadtgebiet Bad Dürkheim**
(Quelle: Grundkarte der Stadt Bad Dürkheim | eigene Darstellung | Stand November 2018)

Warengruppen	Verkaufsfläche innerhalb der Stadt Bad Dürkheim in m² (ca.)
Baumarktspezifische Waren	8.750
Bekleidung	5.546
Einrichtungsbedarf	960
Bücher / Schreibwaren	377
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	17
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	259
Spielwaren / Hobby	391
Foto / Optik	952
Schuhe / Lederwaren	1.350
Informationstechnologie	0
Sport / Camping	215
Glas / Porzellan / Keramik	291
Uhren / Schmuck	248
Telekommunikation	160
Baby- / Kinderartikel	304
Summe	**19.820**

Tabelle 2: **Verkaufsflächen für Waren des mittelfristigen Bedarfs in der Stadt Bad Dürkheim**
(Quelle: eigene Erhebung)

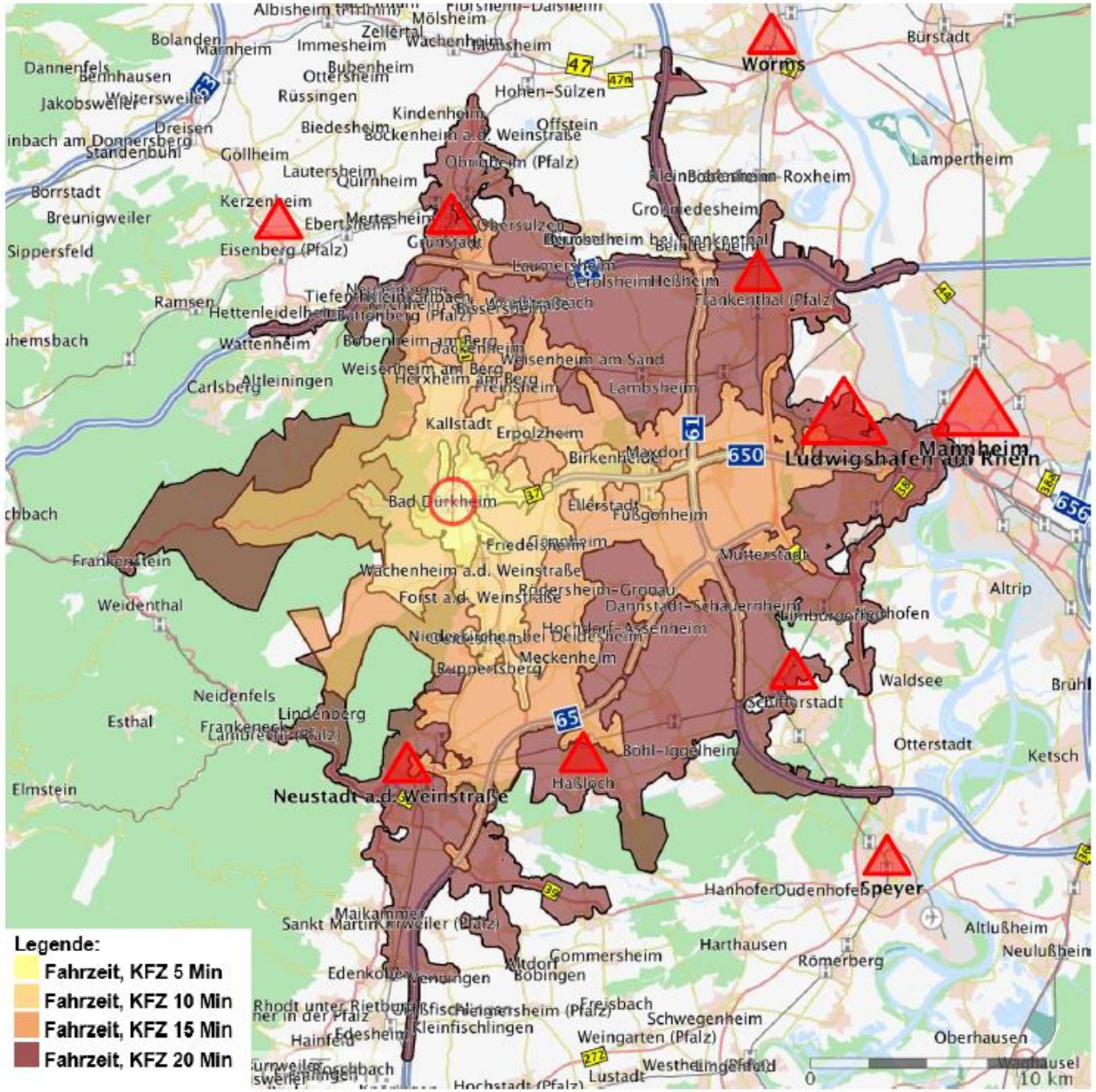

Abbildung 20: **Raumbedeutsames Einzelhandelsangebot um die Kreisstadt Bad Dürkheim zur Darstellung vorläufig erkennbarer Konkurrenzstandorte. ▲: Standorte mit Magnetwirkung**
(Quelle: Potenzialanalyse | on-geo AG | 22.10.2018)

Nachfragesituation des Einzelhandels

Warengruppe	Kaufkraft in €*	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft in der Stadt Bad Dürkheim in €	Kaufkraft im Mittelbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	2877	108,8	58.067.696	-
Gesundheits- und Körperpflege	501	108,8	10.111.605	-
Bücher / Schreibwaren	246	108,8	4.968.096	6.826.747
Baby-/ Kinderartikel	17	108,8	344.973	474.033
Bekleidung	351	108,8	7.075.277	9.722.261
Glas / Porzellan / Keramik	111	108,8	2.235.159	3.071.370
Sport / Camping	147	108,8	2.971.733	4.083.511
Spielwaren / Hobbys	128	108,8	2.585.380	3.552.615
Schuhe / Lederwaren	80	108,8	1.623.331	2.230.647
Foto / Optik	104	108,8	2.095.272	2.879.150
Informationstechnologie	125	108,8	2.528.658	3.474.673
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	173	108,8	3.492.120	4.798.583
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	257	108,8	5.186.908	7.127.421
Uhren / Schmuck	69	108,8	1.391.196	1.911.667
Telekommunikation	65	108,8	1.314.894	1.806.819
Einrichtungsbedarf	506	108,8	10.216.772	14.039.044
Baumarktspezifische Waren	710	108,8	14.335.455	19.698.598
			130.544.524	**85.697.139**
			216.241.663	

Tabelle 4: **Kaufkraft im Einzugsbereich der Kreisstadt Bad Dürkheim.**
Im Rahmen: Nahversorgungsrelevante Sortimente; Blau: kurzfristiger Bedarf; Grün: mittelfristiger Bedarf; Rot: langfristiger Bedarf
(Quelle: eigene Berechnung)

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraft-bindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	58,07	47,13	81,2
Gesundheits- und Körperpflege	10,11	8,02	79,3
Bücher / Schreibwaren	11,79	2,86	**24,2**
Bekleidung	16,80	15,81	**94,1**
Glas / Porzellan / Keramik	5,31	0,42	**8,0**
Baby-/ Kinderartikel	0,82	0,61	**74,2**
Sport / Camping	7,06	0,71	**10,1**
Schuhe / Lederwaren	3,85	3,51	**91,1**
Spielwaren / Hobbys	6,14	1,06	**17,2**
Foto / Optik	4,97	3,04	**61,2**
Baumarktspezifische Waren	34,03	12,76	**37,5**
Informationstechnologie	6,00	0,00	**0,0**
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	10,69	0,65	**6,1**
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	8,61	0,06	**0,7**
Uhren / Schmuck	3,30	1,29	**39,0**
Telekommunikation	3,12	0,40	**12,8**
Einrichtungsbedarf	24,26	2,48	**10,2**
Summe	**216,24**	**100,80**	

Tabelle 5: Kaufkraftbindung im Einzugsbereich. **Im Rahmen**: Nahversorgungsrelevante Sortimente; Blau: kurzfristiger Bedarf; Grün: mittelfristiger Bedarf; Rot: langfristiger Bedarf
(Quelle: eigene Berechnungen)

Gutachterliche Auswertung

- Räumlich funktionale Entwicklungsspielräume
  - innerstädtische Potenziale
  - Bestandsstandort Bruch
  - Gesamtstädtische Potenziale
    - Standort Fronhof II

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

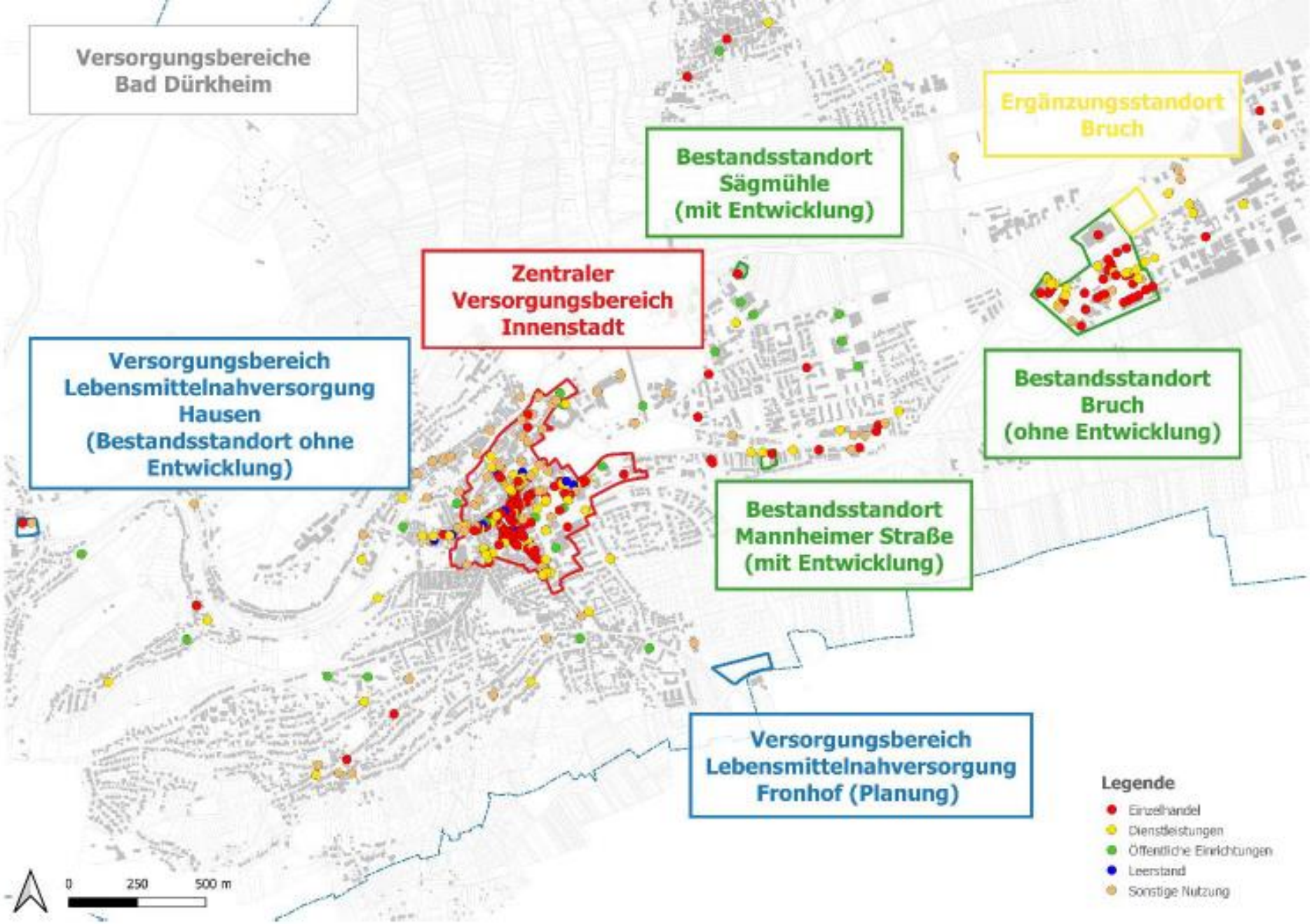

Abbildung 33: **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Bad Dürkheim**
(Quelle: Grundkarte der Stadt Bad Dürkheim | eigene Darstellung | Stand September 2018)

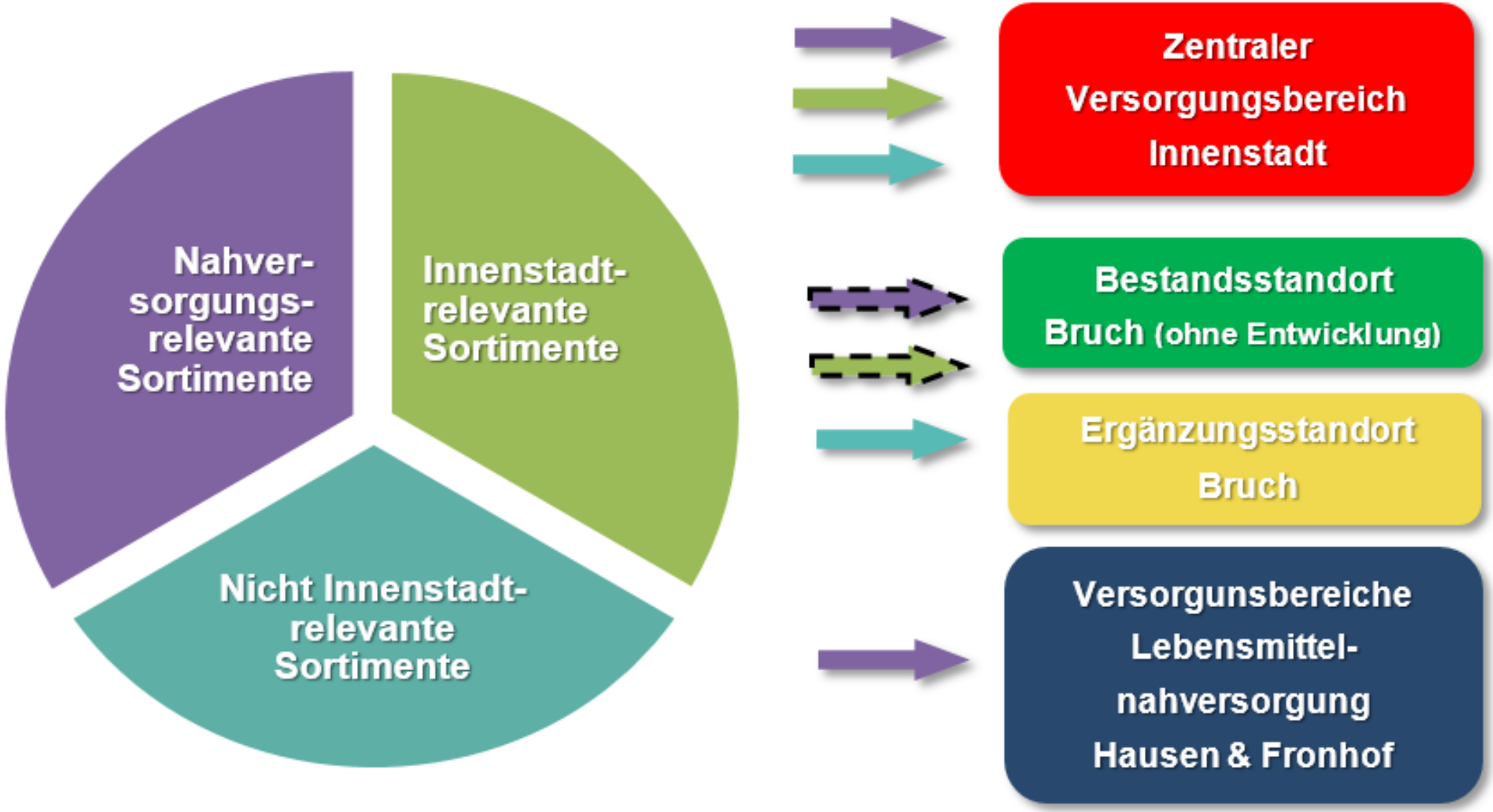

Abbildung 35: **Zuordnungshierarchie von Sortimenten zu den unterschiedlichen Versorgungsbereichen**
(Quelle: eigene Darstellung)

mit Einschränkung

Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente

Warengruppe	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungsmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
Drogeriewaren / Kosmetikartikel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Blumen (als Randsortiment)	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Bücher / Schreibwaren (als Randsortiment)	Zeitungen und Zeitschriften

→ innenstadtrelevante Sortimente

Warengruppe	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden, Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.Ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele, Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.Ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Spielwaren / Sportartikel / Musikalienhandel	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Sammlerbriefmarken und Münzen, Musikinstrumente und Zubehör
Foto / Optik	Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.Ä.
Kunst / Antiquitäten	Kunst, Antiquitäten
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, …), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck	Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Baby- / Kinderartikel	Babybekleidung, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen
Blumen	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Gesundheitsartikel / Sanitätswaren	Salben, Bandagen, Gymnastikgeräte

→ Nicht-innenstadtrelevante Sortimente

Warengruppe	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke
Bekleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)
Baumarktspezifische Waren	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, …), Eisenwaren, Beschläge, Elektroartikel und –installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen...), und sonstige Elektrohaushaltsgeräte außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote
Zooartikel, Tiernahrung, Tiere	Zoologischer Bedarf

Tabelle 6: **Sortimentslisten der Stadt Bad Dürkheim**
(Quelle: eigene Darstellung)

Planungsrechtliche Empfehlungen

- Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans
- Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne
- Empfehlungen zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche Pull-Maßnahmen)