
Gutachterliche Stellungnahme zur notwendigen Festsetzung von Randsortimenten des geplanten Lebensmittelmarkts Fronhof II zum Schutz innerstädtischer Betriebe, insbesondere dem zentralen innerstädtischen Drogeriemarkt als Frequenzbringer

Stellungnahme „Vorgaben zur Festsetzung von Randsortimenten“, Lebensmittelmarkt in Bad Dürkheim, Standort Fronhof II



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Aalen/Bad Dürkheim, im Juli 2024



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
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.

1. Ausgangssituation

Geplante Entwicklungen am Standort Fronhof II:

Am Standort Fronhof II in Bad Dürkheim ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Das Gesamtvorhaben wurde bereits im Zuge einer Auswirkungsanalyse geprüft. Als zulässige Gesamtverkaufsfläche wurde eine Verkaufsfläche von ca. 1.840 m² ermittelt, wobei eine Begrenzung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf 1.660 m² notwendig ist. Zusätzlich wurden für das Vorhaben Randsortimente in Höhe von maximal 10%, damit 180 m² im Rahmen der gutachterlichen Prüfung angesetzt.

Ziel der Stellungnahme:

Die Stellungnahme soll die Vereinbarkeit der am Standort möglichen Randsortimente des Lebensmittelmarktes mit dem Einzelhandelskonzept prüfen und die Auswirkungen der Randsortimente gegenüber den für den zentralen Versorgungsbereich zentralen Frequenzbringer Drogeriemarkt bewerten

Die Stellungnahme soll eine fundierte Grundlage für die notwendige Festsetzung im Bebauungsplanverfahren oder Vorgaben im Vergabeverfahren zur Auswahl des Betreibers darstellen. Zudem sollen Formulierungsvorschläge zu einer ggf. notwendigen Begrenzung von einzelnen Sortimenten erfolgen.

Bewertungsgrundlage:

Als Bewertungsgrundlage dienen im Wesentlichen:

- „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Bad Dürkheim“, ISU-Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, 2023 (im Folgenden: Einzelhandelskonzept),
- „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt, Bad Dürkheim“, imakomm 2023 (im Folgenden: Auswirkungsanalyse).

Methodik:

Im Rahmen der Bewertung wurden zur Prüfung der Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit dem innerstädtischen Drogeriemarkt

- das Sortiment des Drogeriemarkt
- und
- übliche Flächenlayouts inklusive Randsortimentsangebote von verschiedenen Supermarktanbietern in vergleichbarer Größe erfasst.

Auf dieser Basis erfolgt ein Abgleich der Randsortimentsangebote mit dem Angebot des Drogeriemarkts. Hierbei wurden folgende Prüfschritte vorgenommen:

1. **Ermittlung von Ansiedlungspotenzialen** in den betroffenen Sortimenten für den Standort Bad Dürkheim
2. Ableitung von **nutzbaren Ansiedlungspotenzialen für einen Standort außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.**
3. Prüfung der **Verträglichkeit der ermittelten Ansiedlungspotenziale in Bezug auf den innerstädtischen Drogeriemarkt, bei Bedarf Begrenzung einzelner Sortimente.**
4. **Ausweisung verträgliches Flächenlayout** für den Supermarkt und Abgleich mit üblichen Supermarkt-Flächenlayouts („Realisierbarkeits-Check“)

Vorgaben der Raumordnung:

Im Rahmen der Prüfung der Randsortimente sind folgende Ziele der Raumordnung von Relevanz:

Landesentwicklungsprogramm,

Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

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.

→ im Rahmen der Auswirkungsanalyse geprüft. Nachfolgend Detailprüfung für einzelne Sortimente.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Kapitel 1.7 (Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe)

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 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

→ Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche vorgegeben.

Vorgaben des Einzelhandelskonzepts:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Dürkheim trifft zu Einzelhandelsprojekten folgende zentralen Aussagen:

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.

→ Prüfung der relevanten zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Einzelhandelskonzept erforderlich.

2. Analyse

Relevante Sortimente:

Sortimentsbezeichnung Bezeichnung gemäß Sortimentsliste Einzelhandelskonzept	Zentrenrelevanz nv = nahversorgungs- relevant i = innen- stadtrelevant nz = nicht zentrenrelevant	Vorhanden im Supermarkt	Vorhanden im Drogeriemarkt
Lebensmittel Nahrungsmittel: Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren	nv	✓ Hauptsortiment	✓
Gesundheit / Körperpflege Drogeriewaren / Kosmetikartikel: Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf	nv	✓	✓ Hauptsortiment
PBS Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren: Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften	i ¹	✓ v.a. Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren	✓ v.a. Papier / Schreibwaren, Büroartikel
Spielwaren Spielwaren: Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Baby- / Kinderartikel: Babybekleidung, Baby Spielwaren, Babymöbel, Kinderwagen	i	✓	✓
Bekleidung Bekleidung: Strümpfe und Strumpfwaren, Kurzwaren, Handarbeitswaren Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Unterwäsche und Miederwaren, Bademoden,	i	✓ v.a. Strumpfwaren ✓ v.a. „Tchibo-Eck“	✓ v.a. Strumpfwaren ✓
Elektrowaren 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	i	✓ v.a. kleinteilige Elektrowaren	✓ v.a. kleinteilige Elektrowaren, Foto + Media (Bild und Tonträger)
Haushaltswaren Haushaltswaren / Glas / Porzellan: Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs	i	✓	✓

¹ Hinweis: Zuordnung als innenstadtrelevant, da Zeitungen und Zeitschriften als Randsortiment nahversorgungsrelevant, sonst innenstadtrelevant.

Gesundheitsartikel / Sanitätswaren: Salben, Bandagen, Gymnastikgeräte			✓
Blumen: Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke		✓	
Blau = zur Prüfung relevante Sortimente			

Das Sortiment Lebensmittel wurde bereits im Rahmen der Auswirkungsanalyse geprüft.
Geprüft werden damit die für das Vorhaben relevanten Sortimente:

<u>Sortiment:</u>	<u>Zentralität</u> gemäß Einzelhandelskonzept
Gesundheit / Körperpflege	79%
PBS	24%
Spielwaren	17%
Bekleidung	94%
Elektrowaren	6%
Haushaltswaren	8%

Vorgaben Grundsätze der Steuerung:**1. Ermittlung von Ansiedlungspotenzialen** in den betroffenen Sortimenten

Auf Basis der Daten des Einzelhandelskonzepts werden nun Entwicklungspotenziale für die Stadt Bad Dürkheim in den betroffenen Sortimenten mit Sortimentsüberschneidung ermittelt. Umsätze und Potenziale werden dabei mit durchschnittlichen Flächenproduktivitäten² pro Sortiment berechnet:

Sortiment	Durchschnittliche Flächenproduktivität In € / m ² im Jahr
Gesundheit / Körperpflege	5.500
PBS	4.000
Spielwaren	3.400
Bekleidung	3.300
Elektrowaren	5.000
Haushaltswaren	2.300

Unter Berücksichtigung der Lage Bad Dürkheims zwischen den stärkeren Standorten Mannheim und Kaiserslautern kann davon ausgegangen werden, dass eine komplette Marktdurchdringung in den innenstadtrelevanten Sortimenten seitens der Stadt Bad Dürkheim nicht stattfinden wird können. Für die Errechnung des freien Kaufkraftpotenzials für Bad Dürkheim wird somit von einer Zielzentralität von 90% ausgegangen. Zusätzlich erfolgt ein Abzug der Kaufkraft, welche pro Sortiment durchschnittlich in den Online-Handel fließt und deshalb für den stationären Handel nicht genutzt werden kann. Daraus ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten freien Potenziale, welche über die angeführten Flächenproduktivitäten als Flächenpotenzial in m² dargestellt werden

Sortiment	Freies Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)	Flächenpotenzial (in m ²)
Gesundheit / Körperpflege	kein Potenzial	--
PBS	0,6	160
Spielwaren	0,8	245
Bekleidung (Wäsche, Strumpfwaren)	kein Potenzial	--
Elektrowaren	1,3	255
Haushaltswaren	1,2	530

² Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020.

Hinweis: Darstellung gerundeter Wert, Berechnung mit genauen Werten, daher Abweichungen bei Addition von gerundeten Werden möglich.

Hinweis: im Sortiment Bekleidung liegen für das relevante Sortiment Wäsche, Strumpfwaren keine gesamtstädtischen Angaben im Einzelhandelskonzept vor. Daher werden hier der übliche Kaufkraftanteil innerhalb des Sortiments Bekleidung für Wäsche, Strumpfwaren in Höhe von ca. 15-20% als Kaufkraft- und auch als Umsatzreferenzwert angesetzt.

2. Ableitung von **nutzbaren Ansiedlungspotenzialen für einen Standort außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.**

Die dargestellten Ansiedlungspotenziale stellen dabei Werte für den Gesamtstandort Bad Dürkheim dar. Diese sollten insbesondere bei den innenstadtrelevanten Sortimenten für Standorte im Zentralen Versorgungsbereich genutzt werden (siehe Zulässigkeit innenstadtrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept).

Da es sich beim Vorhaben Lebensmittelmarkt um die Umsetzung von Randsortimenten handelt, sollte hier unter der Berücksichtigung der insgesamt vorhandenen Begrenzung auf 10% der Gesamtverkaufsfläche (damit max. 180 m²), das Potenzial jedes Sortiment mindestens zu gleichen Teilen auch in der Innenstadt umgesetzt werden können. Daher werden die Flächenpotenziale pro Sortiment für das Vorhaben Lebensmittelmarkt halbiert.

Sortiment	Flächenpotenzial (in m ²)
Gesundheit / Körperpflege	--
PBS	80
Spielwaren	120
Bekleidung (Wäsche, Strumpfwaren)	--
Elektrowaren	130
Haushaltswaren	265

Hinweis: Darstellung gerundeter Wert, Berechnung mit genauen Werten, daher Abweichungen bei Addition von gerundeten Werden möglich.

3. Prüfung der **Verträglichkeit der ermittelten Ansiedlungspotenziale in Bezug auf den innerstädtischen Drogeriemarkt.**

Neben der Ermittlung von freien Flächenpotenzialen, welche zunächst nicht zu Lasten von einem bereits vorhandenen Anbieter zu rechnen sind, kann auch durch einen erhöhten Wettbewerb Flächenpotenzial genutzt werden.

Hierbei wird zunächst geprüft, ob das **Sortiment im Zentralen Versorgungsbereich als Hauptsortiment oder als wesentliches Randsortiment vorhanden** ist. Dies ist in allen Sortimenten der Fall, v.a. durch den innerstädtischen Drogeriemarkt.

Zur Ermittlung der maximalen wettbewerbsorientierten Flächenpotenziale, werden gegenüber dem innerstädtischen Drogeriemarkt maximale Umverteilungen von 7% angesetzt. Dies erfolgt gemäß den als Orientierungswert vorgegebenen 10% Umverteilungen nach dem Beeinträchtigungsverbot, ergänzt um einen Puffer von 3%. Damit kann gewährleistet werden, dass schädliche und damit bestandsgefährdende Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden können.

Auf Basis dieser anbieterspezifischen 7% Umverteilungen erfolgt eine Hochrechnung gemäß der Verkaufsflächenrelation des innerstädtischen Drogeriemarkts und der Gesamtstadt, so dass daraus für den innerstädtischen Drogeriemarkt nicht schädliche Umverteilungen ermittelt und in Flächenpotenziale umgerechnet werden können (= Sensitivitätsanalyse).

Sortiment	Umverteilungen (in Mio. €)	Flächenpotenzial „Wettbewerb“ (in m ²)
Gesundheit / Körperpflege	0,4	90
PBS	0,1	25
Spielwaren	0,1	25
Bekleidung (Wäsche, Strumpfwaren)	0,2	70
Elektrowaren	0,1	20
Haushaltswaren	<0,1	20

Hinweis: Darstellung gerundeter Wert, Berechnung mit genauen Werten, daher Abweichungen bei Addition von gerundeten Werten möglich.

Auf dieser Basis ergeben sich damit folgende **verträgliche Verkaufsflächen** (auf 5 m² gerundet) gemäß der angesetzten Flächenproduktivitäten:

- **Gesundheit / Körperpflege** **90 m²**
- **PBS** **105 m²**
- **Spielwaren** **145 m²**
- **Bekleidung (Wäsche, Strumpfwaren)** **70 m²**
- **Elektrowaren** **150 m²**
- **Haushaltswaren** **285 m²**

4. Ausweisung verträgliches Flächenlayout für den Supermarkt und Abgleich mit üblichen Supermarkt-Flächenlayouts („Realisierbarkeits-Check“)

Auf Basis der dargestellten verträglichen Verkaufsflächen pro Randsortiment zeigt sich, dass die insgesamt mögliche Verkaufsfläche für alle Randsortimente mit 180 m² nicht durch jedes Sortiment erreicht wird. Damit ist es erforderlich eine weitere Differenzierung der zulässigen Verkaufsflächen innerhalb des „Randsortimentsbudgets“ vorzunehmen.

Zugleich stellt sich die Frage, ob ermittelte Obergrenzen für Randsortimente von Supermärkten überhaupt von entsprechender Relevanz sind oder diese deutlich unterhalb der Verkaufsflächenobergrenzen verbleiben. Folgende Übersicht gibt daher einen Überblick über durchschnittliche Verkaufsflächen pro Sortiment von ähnlichen großen Supermärkten³ und deren Flächenlayouts.

Randsortimente	Ø-Verkaufsfläche (in m ²)	min. Verkaufsfläche (in m ²)	max. Verkaufsfläche (in m ²)	Verkaufsflächenobergrenze (in m ²)
Gesundheit / Körperpflege	85	20	125	90
PBS	10	5	20	105
Spielwaren	10	5	15	145
Bekleidung (Wäsche, Strumpfwaren)	5	5	10	70
Elektrowaren	5	5	5	150
Haushaltswaren	10	5	20	285
Sonstige Randsortimente	10	5	10	--
Randsortimente gesamt	130	35	200	180

Hinweis: Darstellung gerundeter Wert, Berechnung mit genauen Werten, daher Abweichungen bei Addition von gerundeten Werten möglich.

Insgesamt zeigt sich, die maximale Verkaufsflächenobergrenze pro Sortiment wird in keinem der Flächenlayouts bei der angestrebten Verkaufsfläche tatsächlich ausgeschöpft. Größere Randsortimentsangebote sind erst bei noch größeren Flächenlayouts (siehe Großer Supermarkt ab 2.500 m² oder SB-Warenhaus ab 5.000 m²) zu erwarten.

³ Vergleichswerte von Supermärkten der Anbieter Edeka, Rewe und Tegut mit Verkaufsflächen von ca. 1.500-2.100 m².

3. Konsequenzen

Eine entsprechende Vorgabe für Randsortimente des Supermarkts ist vor allem in Bezug auf die Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen pro Sortiment notwendig, damit einzelne Sortimente bei Ausreizen der 10% Randsortimentsanteil mit 180 m² nicht schädliche Auswirkungen nach sich ziehen. Eine wesentliche Relevanz für übliche Supermarktflächenlayouts besteht dabei nicht.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, eine möglichst einfache Vorgabe für zulässige Randsortimente zu treffen. Hierbei kann zwischen innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterschieden werden.

Bei den **innenstadtrelevanten Sortimenten** liegt die geringste ermittelte Verkaufsflächenobergrenze von ca. 70 m² bei **knapp über einem Drittel von insgesamt maximal 180 m²** für Randsortimente. Daher kann für alle innenstadtrelevanten Randsortimente ein maximaler Randsortimentsanteil von einem Drittel der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche angesetzt werden (entspricht ca. 60 m²). Damit ist zugleich sichergestellt, dass das **Randsortiment aus mindestens drei verschiedenen Sortimenten bestehen muss** und somit ein innenstadtrelevantes Sortiment nicht näherungsweise einen dominanten Anteil erreichen kann. Eine Ausweisung von **maximalen Verkaufsflächen pro Sortiment** wird **mangels nicht notwendiger Anforderung des Betriebskonzepts Supermarkt als nicht notwendig erachtet**.

Für **nahversorgungsrelevante Randsortimente** (hier lediglich Gesundheit / Körperpflege), welche **gemäß Einzelhandelskonzept auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zulässig** sind, kann auf die **ermittelte maximale Verkaufsfläche von ca. 90 m²** zurückgegriffen werden. Dies **entspricht 50% der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche**.

Für **nicht zentrenrelevante Sortimente** ist **keine weitere Beschränkung mangels Relevanz** erforderlich.

4. Empfehlung

Für das geplante Vorhaben Lebensmittelmarkt am Standort Frohnhof II sollten daher folgende Begrenzungen für Randsortimente erfolgen:

Begrenzung der Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche (damit max. ca. 180 m²), dabei

- **Begrenzung innenstadtrelevanter Sortimente auf pro Sortiment ein Drittel der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche** (damit ca. 60 m²)
- **Begrenzung nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf insgesamt 50% der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche** (damit ca. 90 m²)

Eine Umsetzbarkeit des Vorhabens Supermarkt wird damit nicht gefährdet, zugleich erfolgt ein ausreichender Schutz des Angebots im Zentralen Versorgungsbereich und insbesondere des als zentralen Frequenzbringer dort vorhandenen Drogeriemarkts.