

VERBANDSGEMEINDE RÖMERBERG-DUDENHOFEN

EINZELHANDELSKONZEPT

SEPTEMBER 2017

INHALT

1. Anlass für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	6
2.3 Raumordnerische Vorgaben	7
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)	7
2.3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
3. Planungsrechtliche Instrumentarien zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	9
4. Bestehendes Einzelhandels- und einzelhandelsnahes Angebot	10
4.1 Branchen- und Sortimentsstruktur in den Ortsgemeinden	11
4.1.1 Angebotssituation in der Ortsgemeinde Dudenhofen	11
4.1.2 Angebotssituation in der Ortsgemeinde Hanhofen	13
4.1.3 Angebotssituation in der Ortsgemeinde Harthausen	15
4.1.4 Angebotssituation in der Ortsgemeinde Römerberg	17
4.2 Bewertung der Einzelhandelsversorgung in den einzelnen Ortsgemeinden	21
4.3 Zukunftsperspektiven des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde	24
5. Angebotssituation im räumlichen Einzugsgebiet	24
6. Abgrenzung der räumlichen Einzugsgebiete	26
7. Struktur der Nachfrageseite	29
7.1 Kaufkraft für Lebensmittel und Genussmittel	29
7.2 Kaufkraft für Drogeriewaren	29
7.3 Kaufkraftprognose	30
8. Kaufkraftbindung	30
8.1 Nahrungs- und Genussmittel	30
8.2 Drogerie - und Kosmetikwaren	34
8.3 Sonstige Sortimente	35
8.4 Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	35
9. Machbarkeitsstudie Dorfladen Mechtersheim	37

10. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der VG Römerberg-Dudenhofen	37
10.1 Leitziele der Einzelhandelsentwicklung	37
10.2 Versorgungsfunktion der einzelnen Ortsgemeinden	38
11. Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmittel-Nahversorgung	40
10.1 Zentrale Versorgungsbereiche	40
10.2 Versorgungsbereiche – Lebensmittel-Nahversorgung	43
10.3 Sortimentsliste	46
12. Bewertung konkreter Planungsvorhaben	47
12.1 Erweiterung des Discount-Markts in Römerberg-Heiligenstein	47
12.2 Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts	48
13. Sicherung der Einzelhandelskonzeption	49
13.1. Flächennutzungsplan	49
13.2. Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung	49
13.3. Empfehlungen für Regelungen bei der Neuausweisungen von Gewerbegebieten	50
13.4. Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche	51
14. Fazit	51

1. Anlass für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes

Mit Wirkungen vom 01.07.2015 haben sich die frühere Verbandsgemeinde Dudenhofen und die bis dahin verbandsfreie Gemeinde Römerberg zur neuen Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen zusammengeschlossen.

Die neu gebildete Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen hat gemäß § 10 Abs. 1 des Landesgesetzes über die freiwillige Bildung der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen vom 08.05.2013 innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach der Gebietsänderung einen neuen, gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieser neue Flächennutzungsplan ersetzt dann die bis dahin fortgeltenden Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinde Dudenhofen und der Gemeinde Römerberg.

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes werden Weichenstellungen über die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde erforderlich. Als fachliche Grundlage für die anstehenden Entscheidungsprozesse zur Sicherung der Grundversorgung in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen wird die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes ist es insbesondere, die gemeindlichen Zielvorgaben für die künftige Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Verbandsgemeindegebiets unter Beachtung der übergeordneten Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung auszuarbeiten. Im Einzelhandelskonzept soll geklärt werden, welche Versorgungsqualität in der Verbandsgemeinde insgesamt und in den einzelnen Ortsgemeinden besteht. Auf Grundlage der Versorgungsaufgaben, die den einzelnen verbandsangehörigen Gemeinden zukommt, ist zu prüfen, ob sich aus dem gegebenen Bestand und dessen Zukunftsperspektive Handlungserfordernisse zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung ableiten lassen. Die übergeordnete Einzelhandelskonzeption soll damit als Grundlage für die erforderlichen Entscheidungen zur weiteren Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde und in den einzelnen Ortsgemeinden dienen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes ist ein konkretes Erweiterungsvorhaben in Römerberg und ein Ansiedlungsvorhaben, ebenfalls in Römerberg, auf ihre Übereinstimmung mit den gemeindlichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung zu überprüfen und zu bewerten.

Mit der Einzelhandelskonzeption soll zudem in Bezug auf Planungen in den Nachbargemeinden eine Grundlage für eine fundierte Auseinandersetzung mit den räumlichen Auswirkungen, die hierdurch entstehen können, geschaffen werden.

Wesentlicher Teil der Einzelhandelskonzeption ist es, die zentralen Versorgungsbereiche zu definieren. Für die dann definierten zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich über die Anwendung der § 34 Abs. 3 BauGB und die Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) ein besonderer Schutzanspruch.

Für den Teilbereich der früheren Verbandsgemeinde Dudenhofen besteht ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013. Für den Teilbereich der früheren ver-

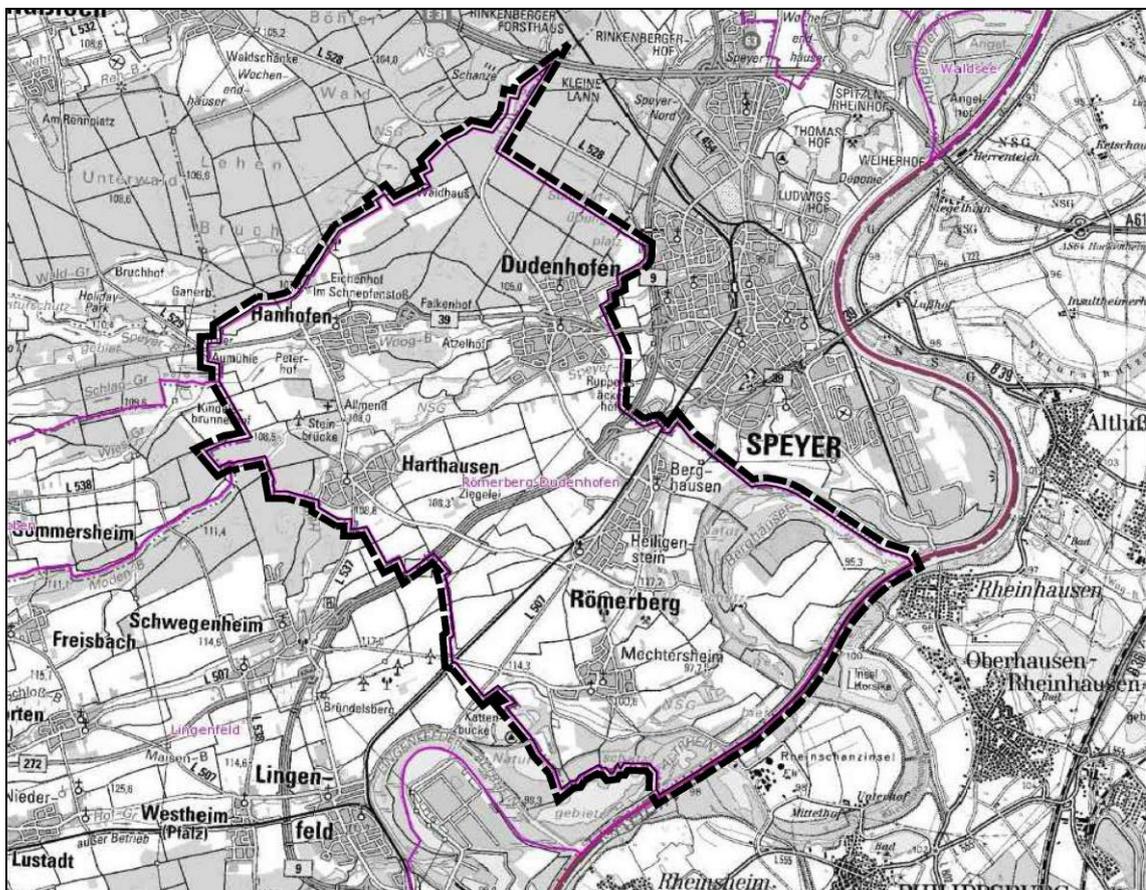
bandsfreien Gemeinde Römerberg besteht ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010. Beide Konzepte werden mit der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts der neuen Verbandsgemeinde aktualisiert, in den Kontext der neuen Verbandsgemeinde gestellt und fortgeschrieben.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen liegt im südlichen Teil des Rhein-Pfalz-Kreises westlich bzw. südlich der Stadt Speyer. Die Verbandsgemeinde besteht aus 4 Ortsgemeinden: Dudenhofen, Hanhofen, Harthausen und Römerberg.

Dudenhofen, Hanhofen und Harthausen bilden jeweils eigenständige Siedlungskörper. Die frühere verbandsfreie Gemeinde Römerberg besteht demgegenüber aus den drei Ortsteilen Berghausen, Heiligenstein und Mechtersheim, wobei Berghausen und Heiligenstein einen gemeinsamen langgestreckten Siedlungskörper bilden, während sich Mechtersheim in einer Entfernung von ca. 2 km weiter südlich befindet.



Gemarkungsgebiet der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen

2.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen weist gemäß den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2015) eine Zahl von 21.119 Einwohnern (mit Erstwohnsitz) auf. Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Ortsgemeinden auf:

Gemeinde	Einwohnerzahl 31.12.2015 (ohne Zweitwohnsitze)
Dudenhofen	5.905
Hanhofen	2.561
Harthausen	3.042
Römerberg	9.611
Gesamt	21.119

Die Einwohnerzahl ist dabei in den letzten Jahrzehnten insgesamt deutlich angestiegen, wobei die Entwicklung in den einzelnen Ortsgemeinden durchaus unterschiedlich verlaufen ist.

	1978	1988	1998	2000	2005	2010	2015
Dudenhofen	4.924	5.169	5.628	5.629	5.756	5.706	5.905
Harthausen	2.151	2.344	2.979	3.027	3.021	3.062	3.042
Hanhofen	1.402	1.709	1.895	2.054	2.351	2.420	2.561
Römerberg	6.631	7.095	8.556	8.805	9.218	9.305	9.611
VG Römerberg-Dudenhofen gesamt	15.108	16.317	19.058	19.515	20.346	20.493	21.119

Nach der „Vierten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013)“ des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen für das Jahr 2035 von einer Bevölkerungszahl von 21.901 ausgegangen.

Einwohnerprognose der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen	
	Einwohner
VG Römerberg-Dudenhofen	21.901

Dies bedeutet – bezogen auf 2015 - einem Bevölkerungszuwachs von ca. 3 %.

Eine Aufteilung auf die einzelnen Ortsgemeinden wurde von Statistischen Landesamt nicht vorgenommen.

Der Verband Region Rhein-Neckar ist im Rahmen der Erstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für das Jahr 2020 von einem Bevölkerungsstand in Römerberg von 9.550 und in der früheren VG Dudenhofen von 11.740 und somit in der Summe von 21.290 ausgegangen. Die für 2020 angenommene Gesamtsumme sowie die Einwohnerannahme für Römerberg sind somit bereits heute überschritten.

2.3 Raumordnerische Vorgaben

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)

Das Landesentwicklungsprogramm IV definiert die Vorgaben zur zentralörtlichen Gliederung und benennt dabei die Mittel- und Oberzentren. Die Festlegung der Grundzentren erfolgt auf Ebene der Regionalplanung.

Zum großflächigen Einzelhandel legt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohner großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) 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.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

2.3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemeindefunktionen

Römerberg und Dudenhofen sind jeweils als Grundzentrum ausgewiesen. Der raumordnerisch zugeordnete Verflechtungsbereich umfasst die übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde. Als Grundzentren sollen Dudenhofen und Römerberg über den eigenen Bedarf hinaus den überörtlichen Grundversorgungsbedarf der übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sichern.

Die Funktion „Siedlungsbereich Wohnen“ kommt nur Römerberg zu. Gemäß den Zielen der Regionalplanung ist die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und auf die Zentralen Orte, die überwiegend an Entwicklungsachsen liegen, zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden.

In Hanhofen und Harthausen hat sich die Wohnsiedlungsentwicklung ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren.

Für Dudenhofen ist in der laufenden Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans die Funktion „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ vorgesehen. Damit soll sich dort die Wohnbauentwicklung ebenfalls auf die Eigenentwicklung konzentrieren. Unter Berücksichtigung der sonstigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben können bei entsprechender Nachfrage jedoch auch über den Eigenbedarf hinaus zusätzliche Flächen entwickelt werden.

Einzelhandelsbezogene Ziele und Grundsätze

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
 Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte bis maximal 1.600 m² Verkaufsfläche auch Standortgemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern in Betracht, wenn dies ausschließlich zu Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.
- 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 (Kongruenzgebot)

- 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 (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

3. Planungsrechtliche Instrumentarien zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Den Gemeinden stehen über das Planungsrecht umfangreiche Möglichkeiten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung. Welche Instrumente im Einzelfall angewandt werden können, hängt insbesondere von der planungsrechtlichen Lage im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), im beplanten Bereich (§ 30 BauGB) oder im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) ab.

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Im Regelfall ist somit für die Ortskernlage sowie in gewerblich geprägten Gebieten von einer allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis hin zur Schwelle der Großflächigkeit (Märkte ab 1.200 m² Geschossfläche und ab 800 m² Verkaufsfläche) auszugehen. In Wohngebieten beschränkt sich die Zulässigkeit auf die der Versorgung des Gebiets dienende Läden. Großflächige Märkte können im Einzelfall zulässig sein, wenn in der Umgebung bereits großflächiger Einzelhandel vorhanden ist.

Im unbeplanten Innenbereich dürfen jedoch gemäß § 34 Abs. 3 BauGB von Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Baugenehmigungsverfahren kann somit gegen absehbare städtebauliche Fehlentwicklungen eingeschritten werden. Voraussetzung für die Anwendung dieser Be-

stimmung ist, dass die zentralen Versorgungsbereiche – z.B. durch ein kommunales Einzelhandelskonzept – festgelegt sind.

Bepanter Bereich (§ 30 BauGB)

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Soweit keine gesonderten Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben getroffen wurden, sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe in Kern-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig zulässig. In Allgemeinen Wohngebieten ist die Zulässigkeit auf die der Versorgung des Gebiets dienende Läden beschränkt; in reinen Wohngebieten sind nur Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner zulässig.

Soweit städtebauliche Fehlentwicklungen absehbar sind, kann die Gemeinde über den Einsatz planungssichernder Instrumente (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen nach §§ 14 und 15 BauGB) gegensteuern. Auch ohne konkreten Anlass ist die Anpassung „alter“ Bebauungspläne an aktuelle städtebauliche Erfordernisse, insbesondere durch Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in Gewerbegebieten, möglich.

Großflächige Einzelhandelsmärkte (gemäß BauNVO 1990 Märkte ab 1.200 m² Geschossfläche und ab 800 m² Verkaufsfläche, in Bebauungsplänen älteren Datums gelten höhere Werte) sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, sofern nachteilige Auswirkungen u.a. auf die Versorgung der Bevölkerung oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu befürchten sind. Im Regelfall bedarf daher die Ansiedlung großflächiger Märkte der Aufstellung eines Bebauungsplanes, wobei Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB) und sich zugleich an die Ziele der Raumordnung (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2) anzupassen haben (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich unzulässig. Sofern eine Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes im Außenbereich umgesetzt werden soll, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch hier gilt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB) und sich zugleich an die Ziele der Raumordnung anzupassen haben (§ 1 Abs. 4 BauGB). Insoweit ist die Planungshoheit der Kommune grundlegend eingeschränkt (vgl. insbesondere die in Kapitel 2.3.1 und 2.3.2 dargestellten Ziele der Raumordnung).

4. Bestehendes Einzelhandels- und einzelhandelsnahes Angebot

Grundlage der Darstellung des bestehenden Einzelhandels in der Verbandsgemeinde ist eine Erfassung der vorhandenen Angebote im Frühjahr 2017. Bei der

Erfassung wurden neben dem klassischen Einzelhandel auch einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote mit erfasst, da diese Angebote (wie etwa Banken, Frisöre etc.) geeignet sind, einen Beitrag zur Ausbildung der Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs zu leisten. Es sind zudem Synergieeffekte zwischen den einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten und dem Einzelhandel im engeren Sinne zu erwarten.

Für den Bereich der früheren Verbandsgemeinde Dudenhofen sowie für Römerberg werden die Veränderungen gegenüber der Situation 2013 bzw. 2010 bei der Erstellung des damaligen Einzelhandelskonzepts dargelegt.

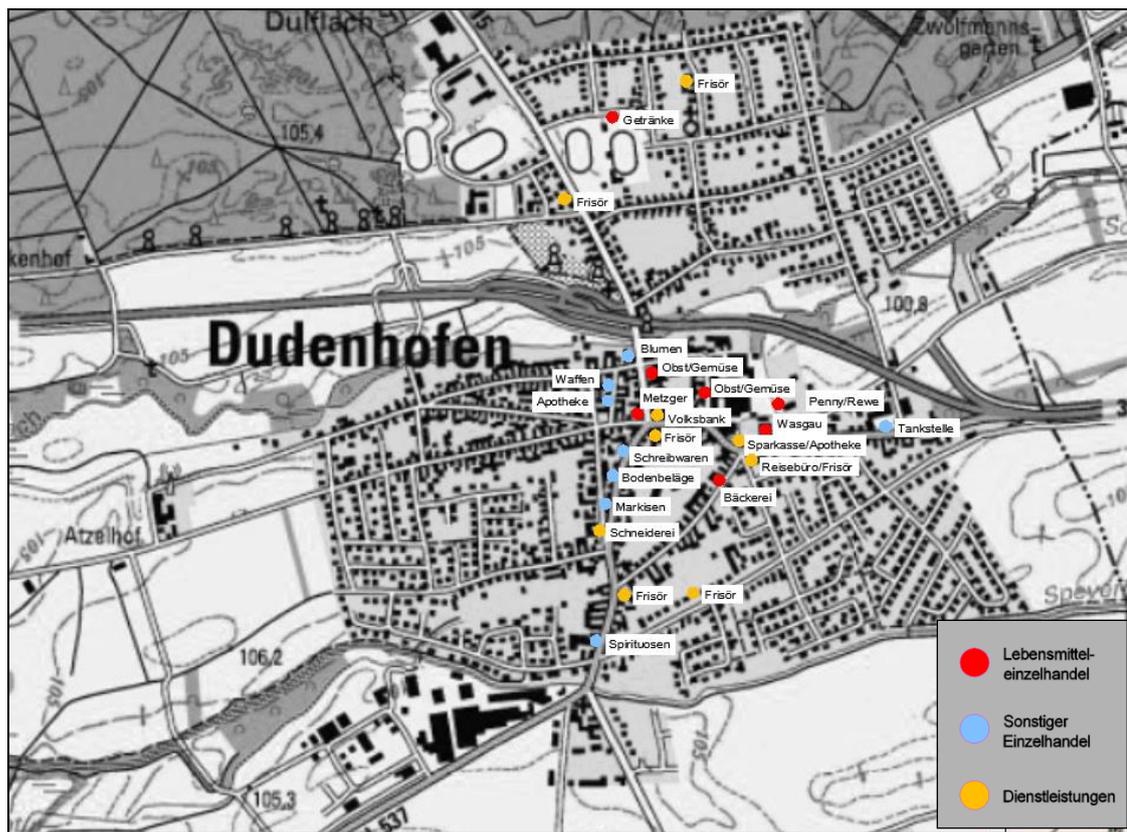
4.1 Branchen- und Sortimentsstruktur in den Ortsgemeinden

4.1.1 Angebotssituation in der Ortsgemeinde Dudenhofen

In der Ortsgemeinde Dudenhofen befinden sich die Lebensmittel-Einzelhandelsstandorte vorwiegend entlang der Haupterschließungsstraßen (Speyerer Straße, Neustadter Straße, Landauer Straße) sowie im Umfeld des Konrad-Adenauer-Platzes in der Ortsmitte. Die Wohngebiete im Westen, Süden und Norden weisen in Bezug auf Lebensmittel-Einzelhandel – mit Ausnahme von Getränkehandlungen - keinen relevanten Besitz auf. Nur die beiden Getränkehandlungen befinden sich außerhalb des siedlungsstrukturellen Kernbereiches der Gemeinde.

Mit Entfernungen von bis zu 800 m zu den Wohnbebauungen an den Siedlungsrandern ist eine noch ausreichende fußläufige Erreichbarkeit des örtlichen Einzelhandels gegeben.

Auch die sonstigen Einzelhandelseinrichtungen bzw. einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote konzentrieren sich im Wesentlichen auf den alten Ortskernbereich.



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Dudenhofen, Stand: März 2017

Ortsgemeinde Dudenhofen	
Einzelhandel – Ortskern	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Rewe (Verkaufsfläche 1.400 m ²)	1
Penny (Verkaufsfläche 800 m ²)	1
Wasgau (Verkaufsfläche 710 m ²)	1
Bäckerei	1
Bäckerei (integriert in Lebensmittelmarkt)	2
Metzgerei	1
Obst/ Gemüse	2
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
Blumen	1
Apotheke	2
Waffengeschäft	1
Tankstelle	1

Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote – Ortskern	
Banken	2
Frisör	2
Schreibwaren	1
Reisebüro	1
Bodenbeläge	1
Markisen	1
Schneiderei	1
Leerstände	
Einzelhandel – Solitärlagen	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
-	-
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
Getränke	2
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote - Solitärlagen	
Frisör	4

Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2013 wurde der Penny-Markt vom Osten der Gemeinde in das Ortszentrum auf das Gelände der früheren Fa. Walter verlagert. Das Gelände wird mittlerweile für eine Wohnbebauung genutzt.

Weiterhin wurden ein Blumenladen in der Speyerer Straße sowie ein Bäcker an der Iggelheimer Straße aufgegeben. Der Schlecker-Markt am Konrad-Adenauer-Platz 3 wurde im Zuge der Insolvenz des Unternehmens geschlossen.

4.1.2 Angebotssituation in der Ortsgemeinde Hanhofen

Ähnlich wie Harthausen weist auch Hanhofen eine langgestreckte alte Ortsbebauung auf. Der örtliche Einzelhandel, der sich früher um die Raiffeisenstraße bzw. den Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße konzentrierte, ist weitestgehend nicht mehr vorhanden. Die Bäckerei an der Hauptstraße ist mittlerweile geschlossen, wurde jedoch durch eine neue Bäckerei in der Alten Landstraße ersetzt.

Der größte Anbieter ist der in Gewerbegebietslage befindliche ALDI-Markt, dessen Standort keine angemessene fußläufige Anbindung an die bestehende Wohnbebauung hat.



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Hanhofen, Stand: März 2017

Ortsgemeinde Hanhofen	
Einzelhandel – Ortskern	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Bäckerei	1
Obst/ Gemüse	1
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
-	-
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote – Ortskern	
Frisör	2
Leerstände	

Einzelhandel – Solitärlagen	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Aldi (Verkaufsfläche 980 m²)	1
Obst/ Gemüse	1
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
-	-
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote - Solitärlagen	
Frisör	1
Post	1

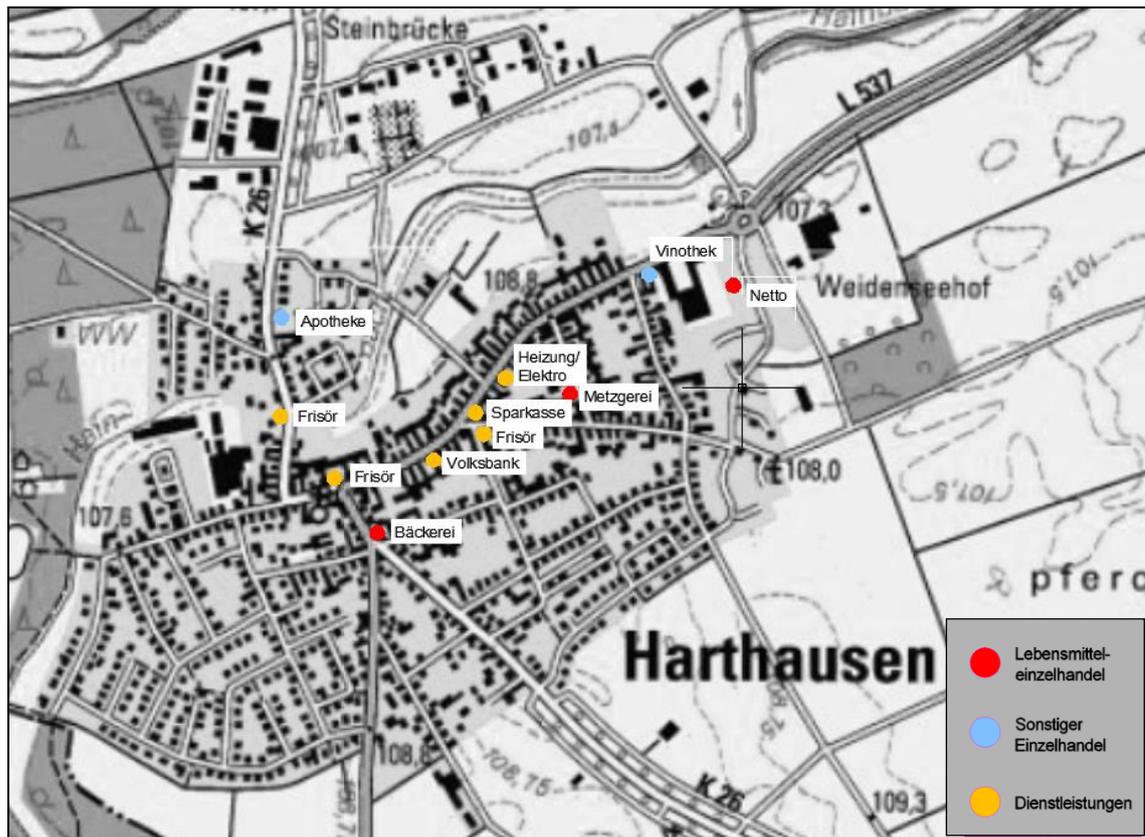
Daneben besteht am Standort ALDI noch Planungsrecht für maximal zwei Einzelhandelsbetriebe mit je maximal 450 m² Verkaufsfläche.

Der Schlecker-Markt in der Raiffeisenstraße 2 wurde im Rahmen der Insolvenz des Unternehmens 2012 geschlossen. Ebenfalls wurde die Sparkassen-Filiale aufgegeben und die Geschäftsstelle der Volksbank soll ebenfalls geschlossen werden.

4.1.3 Angebotssituation in der Ortsgemeinde Harthausen

In der Ortsgemeinde Harthausen ist der ohnehin nur geringe Besatz an Lebensmittel-Einzelhandel räumlich stark gestreut. Dies ist jedoch überwiegend der Straßendorfstruktur der Gemeinde geschuldet.

Nach Schließung eines Vollsortiment-Marktes in der Schönbrückstraße angrenzend an den alten Ortskern vor einigen Jahren war Harthausen mehrere Jahre nicht mehr angemessen vor Ort mit Lebensmitteln versorgt. Diese Versorgungslücke wurde mit der Neuansiedlung eines Netto-Marktes (in Standortkombination mit einem Schlecker-Drogeriemarkt, der allerdings zwischenzeitlich wieder geschlossen wurde) im Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand behoben. Dieser Standort ist zwar nicht integriert, stellte aber zum damaligen Zeitpunkt die einzige umsetzbare Standortalternative zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dar. Die fußläufige Erreichbarkeit dieses Marktes ist nur für die östlichen und südöstlichen Wohnsiedlungsbereiche ausreichend. Von den ausgedehnten Wohnbebauungen im Westen ergeben sich Fußwegedistanzen von über 1.000 m.



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Harthausen, Stand: März 2017

Ortsgemeinde Harthausen	
Einzelhandel – Ortskern	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Bäckerei	1
Metzgerei	1
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
-	-
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote – Ortskern	
Frisör	3
Banken	2
Heizung/ Elektro	1
Leerstände	

Einzelhandel – Solitärlagen	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Netto (Verkaufsfläche 850 m²)	1
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
Vinothek	1
Apotheke	1
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote - Solitärlagen	
-	-

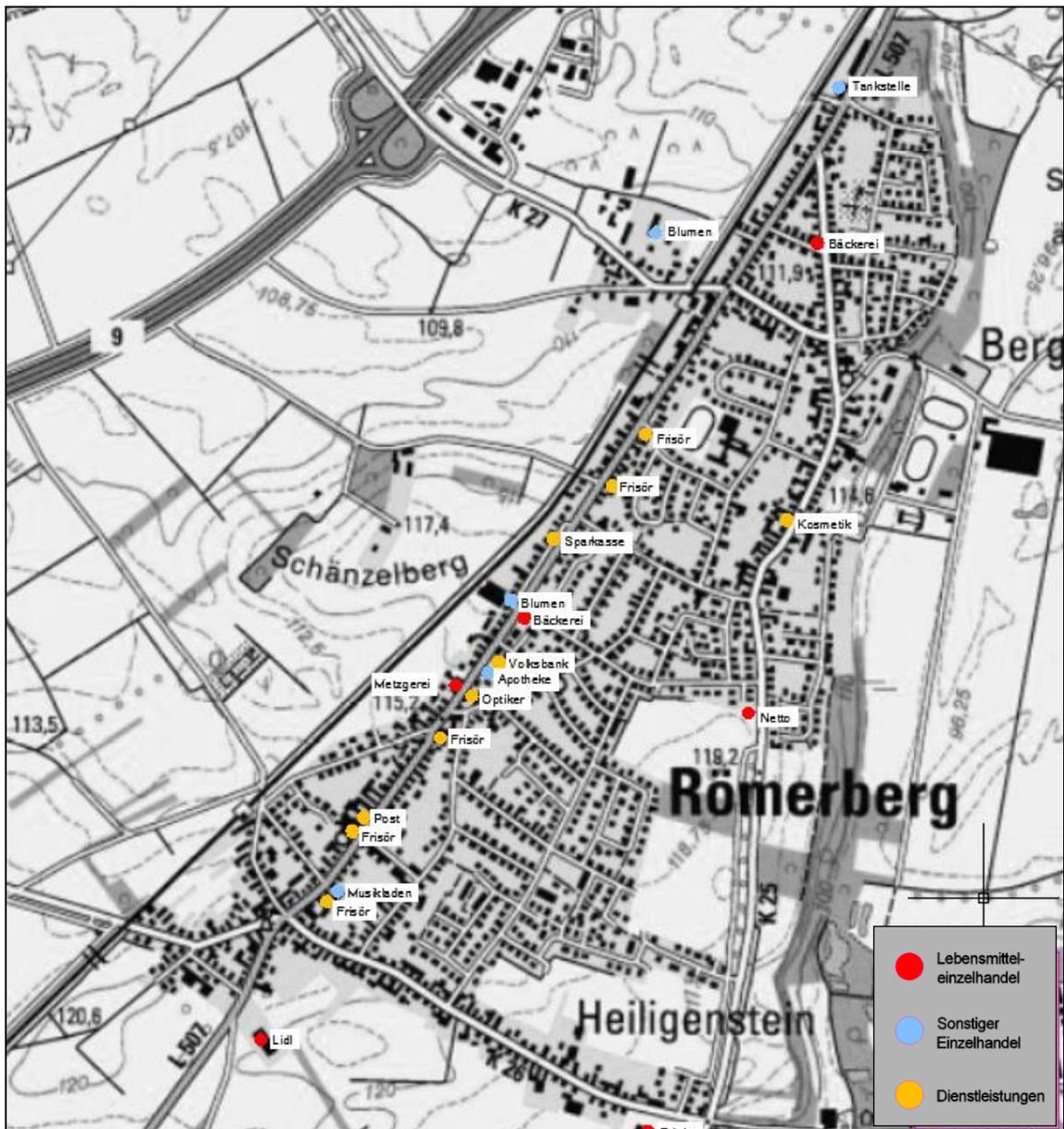
4.1.4 Angebotssituation in der Ortsgemeinde Römerberg

Die früher verbandsfreie Gemeinde Römerberg gliedert sich in die drei Ortsteile Berghausen, Heiligenstein und Mechtersheim.

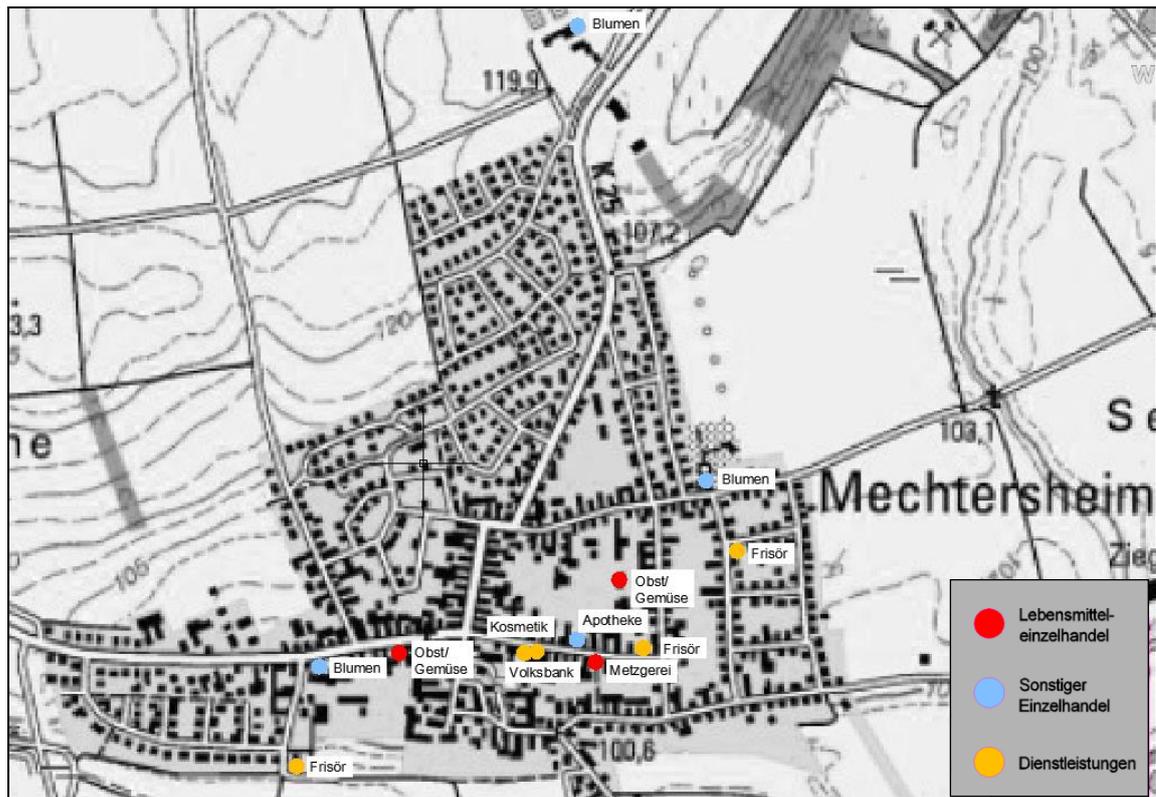
Im nördlich gelegenen Ortsteil Berghausen befinden sich die Einzelhandelsstandorte verstreut entlang der beiden Haupterschließungsstraßen (Germersheimer Straße und Berghäuser Straße). Im ursprünglichen Ortskern ist nur noch eine Bäckerei vorhanden. Nahversorgungsrelevante Sortimente finden sich an der Berghäuser Straße (Netto).

Im mittig gelegenen Ortsteil Heiligenstein konzentrieren sich die Einzelhandelseinrichtungen langgestreckt entlang der Heiligensteiner Straße. Der ursprüngliche Ortskern hat jedoch seine Versorgungsfunktion verloren. Die beiden großen Lebensmittelanbieter EDEKA und LIDL befinden sich zudem jeweils in Randlage am östlichen bzw. südlichen Ortsausgang. Verknüpfungen mit dem innerörtlichen Einzelhandel bestehen daher nicht.

Im südlich gelegenen Ortsteil Mechtersheim besteht eine Konzentration der noch verbliebenen Einzelhandelsgeschäfte im Bereich des ursprünglichen Ortszentrums.



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Römerberg, Ortsteile Berghausen und Heiligenstein, Stand: März 2017



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Römerberg, Ortsteil Mechtersheim, Stand: März 2017

Einzelhandel – Ortskern Berghausen	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Bäcker	1
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
-	-
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote – Ortskern Berghausen	
-	-

Einzelhandel – Solitärlagen Berghausen	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Netto (Verkaufsfläche 930 m ² , mit integr. Bäckerei)	1
Bäcker	1
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
Blumen	2
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote - Solitärlagen	
Banken	1
Frisör	2
Kosmetik	1

Einzelhandel – Ortskern Heiligenstein	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Metzgerei	1
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
Apotheke	1
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote – Ortskern Heiligenstein	
Frisör	3
Banken	1
Optiker	1
Post	1
Musikladen	1

Einzelhandel – Solitärlagen Heiligenstein	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Lidl (Verkaufsfläche 1.000 m ²)	1
Edeka (Verkaufsfläche 1.050 m ² , mit integrierter Bäckereifiliale)	1
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
Tankstelle	1
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote - Solitärlagen	
-	-

Einzelhandel – Ortskern Mechtersheim	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
Metzgerei	1
Obst/ Gemüse	2
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
Blumen	1
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote – Ortskern Mechtersheim	
Frisör	1
Banken	1
Kosmetik	1

Einzelhandel – Solitärlagen Mechtersheim	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Anzahl
-	-

Einzelhandel – Solitärlagen Mechtersheim	
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	Anzahl
Blumen	2
Einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote - Solitärlagen	
Frisör	2

Gegenüber der Situation bei Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Römerberg im Jahr 2010 ergab sich für Berghausen eine Verschlechterung der örtlichen Nahversorgung durch die Schließung einer Bäckereifiliale, durch die Schließung des Drogeriemarkts der Fa. Schlecker im Zuge derer Insolvenz sowie durch die Aufgabe eines Schreibwarengeschäfts. Neu hinzugekommen ist dagegen eine Filiale der Fa. Netto.

In Heiligenstein verblieb von den ursprünglich vier Betrieben des Lebensmittelhandwerks nur eine Metzgerei übrig. Ebenso ist ein Getränkemarkt entfallen.

In Mechtersheim blieb der Einzelhandelsbesatz – mit Ausnahme der Schließung einer Filiale der Fa. Schlecker – weitgehend unverändert.

4.2 Bewertung der Einzelhandelsversorgung in den einzelnen Ortsgemeinden

Ortsgemeinde Dudenhofen

In der Ortsgemeinde Dudenhofen besteht eine insgesamt gute Ausstattung mit Einzelhandel. Die einzelnen Anbieter konzentrieren sich auf den alten Ortskernbereich; es entstehen gegenseitige Synergieeffekte. Mit der Neuansiedlung von REWE und der Verlagerung des Penny-Marktes wurde der Ortskern als Einzelhandelsschwerpunkt nachhaltig gestärkt.

Das örtliche Nahversorgungsangebot ist von allen Wohnbereichen der Ortsgemeinde aus fußläufig angemessen erreichbar. Das Sortiment deckt darüber hinaus insgesamt die Anforderungen an eine ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln ab.

Defizite ergeben sich für Dudenhofen nur in Bezug auf einzelne Sortimentsbereiche. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf Schuhe und Textilien, die nicht angeboten werden. Drogeriewaren werden seit der Schließung des Schlecker-Marktes nur noch als Randsortimente in den Lebensmittelmärkten angeboten. Grundlegende Defizite in der Versorgungsstruktur ergeben sich hierdurch nicht.

Insgesamt gesehen besitzt die Ortsgemeinde mit drei Lebensmittelmärkten und dem ergänzenden Warenangebot in zentraler Ortslage eine solide Grundausstattung mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen, mit der eine Grundversorgung der Bevölkerung gut gewährleistet ist.

Ortsgemeinde Harthausen

In der Ortsgemeinde Harthausen besteht mit einer Bäckerei, einer Metzgerei und einem Discount-Markt, der ein weitreichend umfangreiches Sortiment führt, in der Quantität eine ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln. Durch sonstige Anbieter wie insbesondere eine Apotheke, ein Schreibwarengeschäft und ein Textilge-

schäft, wird das Angebot abgerundet. Für Harthausen besteht damit eine für die Bevölkerungszahl angemessen ausreichende Nahversorgung, wobei allerdings mit der Schließung des Schlecker-Marktes im vergangenen Jahr im Sortimentsbereich Drogeriewaren eine Lücke entstanden ist, die durch die anderen Anbieter nicht oder nur bedingt (Netto-Markt) geschlossen wird. Strukturell problematisch ist nur, dass die Einzelhandelsstandorte nur wenig räumlichen Bezug zueinander aufweisen, so dass Synergieeffekte nur in geringem Maße entstehen können.

Ortsgemeinde Hanhofen

Die Ortsgemeinde Hanhofen weist im Vergleich mit den beiden anderen Ortsgemeinden den schwächsten Einzelhandelsbesatz auf. Die örtliche Nahversorgung wird seit der Schließung des Schlecker-Marktes nur noch durch eine Bäckereifiliale sowie durch einen fußläufig nur sehr schlecht erreichbaren ALDI-Markt gewährleistet. Blendet man den ALDI-Markt aufgrund seiner Lage aus, ist die örtliche Nahversorgung in Hanhofen bereits heute nicht mehr ausreichend gewährleistet.

Eine Sonderstellung nimmt der Peterhof ein. Dieser am westlichen Ortsrand gelegene Hof wurde in einen Garten- und Pflanzenmarkt mit überörtlicher Ausstrahlung umgewandelt.

Ortsgemeinde Römerberg – Ortsteil Berghausen

Der Ortsteil Berghausen der Ortsgemeinde Römerberg besitzt – seit der Neuansiedlung eines Netto-Markts an der Berghäuser Straße – wieder über eine in Hinblick auf seine Einwohnerzahl ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln. Der Standort befindet sich in Randlage zum Ortskern, ist aber von größeren Wohnbereichen gut fußläufig erreichbar. Daneben bestehen noch zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien), die ebenfalls einen Beitrag zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung leisten.

Ortsgemeinde Römerberg – Ortsteil Heiligenstein

In Heiligenstein befindet sich trotz der im Vergleich zu den benachbarten Ortsteilen relativ geringsten Einwohnerzahl der Schwerpunkt des Einzelhandels in Römerberg. Dies gilt sowohl in Hinblick auf die beiden großen Lebensmittelanbieter EDEKA und LIDL als auch auf die sonstigen Einzelhandelseinrichtungen und einzelhandelsnahen Angebote. Ursache dafür dürfte die zentrale Lage des Ortsteils Heiligenstein innerhalb der Gesamtgemeinde Römerberg sein.

Der EDEKA Vollsortiment Markt und der LIDL Discount Markt befinden sich aufgrund ihrer Lage jeweils am Rand des Ortsteils Heiligenstein in einer nicht integrierten Lage. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Märkte ist damit erschwert. Durch den jeweils vorhandenen unmittelbaren Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist die Erreichbarkeit mit Pkw jedoch sehr günstig. In Folge dessen erfolgt der Einkauf dort vornehmlich mit dem PKW.

Ortsgemeinde Römerberg – Ortsteil Mechtersheim

Mechtersheim verfügt wie Berghausen nur noch über einzelne Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Diese Betriebe sind aber aufgrund ihrer eingeschränkten Sortimentsbreite nicht in der Lage, eine ausreichende Grundversorgung sicher zu stellen.

Auch der im Ortsteil Mechtersheim vorhandene Hofladen kann keine ausreichende Grundversorgung gewährleisten, da dort nur regionale Lebensmittelprodukte verkauft werden. Die Produkte stammen aus dem ökologischen Landbau, wodurch nur ein spezielles Teilsegment der Grundversorgung abgedeckt wird.

Verbandsgemeinde

Betrachtet man die vier Ortsgemeinden gemeinsam, zeigt sich, dass in der Verbandsgemeinde insgesamt ein ausreichendes Angebot an Lebensmitteleinzelhandel und an sonstigen in Hinblick auf die Grundversorgung wesentlichen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen einzelhandelsnahen Angeboten besteht. Der Einzelhandel konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die beiden Grundzentren Römerberg und Dudenhofen, ohne dass sich dadurch grundlegende Versorgungsdefizite in den beiden anderen Ortsgemeinden ableiten lassen. Die strukturellen Nahversorgungsdefizite in Harthausen und insbesondere in Hanhofen lassen sich nicht auf eine Dominanz des Grundzentrums Dudenhofen, sondern auf innerörtliche Aspekte der räumlichen Zuordnung der vorhandenen Märkte zu den Wohnsiedlungsbereichen zurückführen. Gleiches gilt auch in Römerberg für den Ortsteil Mechtersheim.

In Hinblick auf die Sortimentsbreite zeigt sich ein insgesamt ausreichendes Angebot. Nur im Bereich Drogeriewaren, Textilien und Schuhe ist kein ausreichendes Angebot gegeben, wobei die Lebensmittelmärkte das Sortiment Drogeriewaren grundsätzlich mit abdecken. Während eine Ansiedlung eines mit einem breiten Sortiment ausgestatteten inhabergeführten Textil- oder Schuhgeschäft unrealistisch ist, ist die Neuansiedlung von Filialbetrieben insbesondere im Ortskernbereich von Dudenhofen im Umfeld der drei Lebensmittelmärkte durchaus denkbar und anzustreben.

Die flächenmäßige Versorgung in den einzelnen Ortsgemeinden lässt sich anhand der Verkaufsflächen pro Einwohner bewerten.

Ortsgemeinde	Verkaufsfläche lebensmittelrelevanter Einzelhandel	Verkaufsfläche / Einwohner
Dudenhofen	ca. 3.000 m ²	0,51
Hanhofen	ca. 1.000 m ²	0,39
Harthausen	ca. 920 m ²	0,30
Römerberg	ca. 2.980 m ²	0,31
Insgesamt	ca. 7.900 m ²	0,37

Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Lebensmitteleinzelhandel beträgt in der Verbandsgemeinde ca. 0,37 m²/ Einwohner und liegt damit knapp über dem Bundesdurchschnitt von 0,35 m²/ Einwohner¹.

4.3 Zukunftsperspektiven des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde

Die großen Lebensmittelmärkte in der Verbandsgemeinde sind alle jüngeren Datums bzw. wurden erst vor wenigen Jahren erweitert. Sie präsentieren sich alle als zeitgemäße moderne Märkte welche eine den Anforderungen der Betreiber entsprechende Ausformung besitzen. Nur der WASGAU-Markt an der Speyerer Straße in Dudenhofen ist durch die räumliche Enge der Stellplatzanlage eingeschränkt. Trotzdem sind für keinen der Märkte Zweifel an der Zukunftsfähigkeit angebracht.

Die Märkte können grundsätzlich als mittelfristig gesichert angesehen werden. Ungeachtet dessen können sich angesichts der Konkurrenzsituation zu Märkten in anderen Gemeinden durchaus Verschiebungen in der Attraktivität der Märkte ergeben, die aus Betreibersicht gegebenenfalls einen Handlungsbedarf auslösen können.

Bei den Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Metzgereien und Bäckereien) vollzog in den letzten Jahren in der Verbandsgemeinde eine Entwicklung, wie sie in anderen Gemeinden auch vorzufinden ist. Es hat ein stetiger Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozess stattgefunden, dem vor allem kleinere inhabergeführte Geschäfte zum Opfer gefallen sind. Bei den Bäckereien lassen sich dabei Filialbetriebe und inhabergeführte Betriebe unterscheiden. Die Bäckereien in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen sind mehrheitlich bereits Filialbetriebe. Die inhabergeführten Betriebe sind in ihrem Bestand zumeist nicht gesichert. Insbesondere altersbedingte Betriebsaufgaben haben bereits zu einigen Schließungen oder zu Übernahmen durch Filialketten. Die Metzgereien hingegen sind noch inhabergeführt.

5. Angebotssituation im räumlichen Einzugsgebiet

Für die Bewertung der Einzelhandelssituation der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen sowie die Abgrenzung des räumlichen Einzugsgebiets des bestehenden Einzelhandels ist die Frage, ob durch Märkte in benachbarten Gemeinden Versorgungsfunktionen für Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen übernommen werden oder ob durch bestehende Märkte Versorgungsaufgaben für Nachbargemeinden außerhalb der Verbandsgemeinde übernommen werden, von hoher Bedeutung. Daher werden im Folgenden die Einzelhandelsmärkte in den Nachbargemeinden, die auf die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen ausstrahlen können, dargestellt.

¹ Quelle: EHI Retail Institute, Köln



Übersicht größere Lebensmittelanbieter in den Nachbargemeinden (ohne Maßstab)

Speyer

Speyer verfügt über ein umfassendes Einzelhandelsangebot. Neben einem Kaufland-SB-Warenhaus sind je zwei Vollsortiment-Märkte der Firmen EDEKA und REWE vorhanden. Im Discountbereich bestehen 2 Netto-Filialen, 3 Lidl-Märkte, 2 ALDI-Märkte, ein Norma-Markt und ein Penny-Markt. Ebenso verfügt Speyer über zwei Bio-Fachmärkte der Firma denn´s und vier Drogeriemärkte (3 dm-Filialen und eine Müller-Filiale).

Die Märkte in Speyer sind aus den Ortsgemeinden der VG Römerberg-Dudenhofen jeweils gut zu erreichen. Allerdings weist keine der bestehenden Märkte eine Standortlage auf, die klar auf die Abschöpfung von Kaufkraft aus Römerberg bzw. aus Dudenhofen abzielen würde.

Haßloch

Die Gemeinde Haßloch ist gemäß ihrer Funktion als Mittelzentrum zur Erfüllung überörtlicher Grundversorgungsaufgaben mit mehreren großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels ausgestattet.

In Haßloch bestehen ein real-SB-Warenhaus sowie jeweils eine Filiale der Vollsortimenter EDEKA und REWE, zwei LIDL-Filialen, eine ALDI-Filiale sowie ein Penny-Markt und ein dm-Drogeriemarkt. Mit diesen Märkten ist eine ausreichende Versorgung der Gemeinde gewährleistet.

Für die Verbandsgemeinde Dudenhofen und hier insbesondere die Ortsgemeinde Hanhofen ist aufgrund der gegebenen Verkehrsanbindung jedoch nur das im Südwesten der Gemeinde Haßloch im Industriegebiet gelegene großflächige Real SB-Warenhaus relevant.

Böhl-Iggelheim

Zwischen den Ortsteilen Böhl und Iggelheim der Vollsortimenter Wasgau sowie eine LIDL-Filiale und eine Penny-Filiale.

Für die VG Römerberg-Dudenhofen sind die Märkte allerdings aufgrund der räumlichen Entfernung und der gleichwertigen Angebote in Dudenhofen als nicht relevant anzunehmen.

Schwegenheim

In der Ortsgemeinde Schwegenheim konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz seit Eröffnung eines REWE-Vollsortiment-Markts und eines Penny-Markts auf den Osten der Ortslage Richtung B 9.

Angesichts der Einwohnerzahl von Schwegenheim deckt der gegebene Bestand mehr als den örtlichen Bedarf ab. Dadurch ist eine verstärkte Ausstrahlung insbesondere auf die Ortsgemeinde Harthausen anzunehmen.

6. Abgrenzung der räumlichen Einzugsgebiete

Als räumliches Einzugsgebiet ist der Bereich zu verstehen, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen gerechnet werden kann. Maßgebend für die Abgrenzung der Einzugsgebiete sind insbesondere

- Topografie, Siedlungsstruktur,
- Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur
- die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen, hier insbesondere Schulen und deren Einzugsgebiet
- verkehrliche Erreichbarkeit auf Basis von Fahrzeitisochronen
- die Angebotssituation im Einzelhandel

Administrative Grenzen bilden dagegen allenfalls indirekt – insbesondere durch Schul- und Behördenstandorte - eine Grenzlinie für die räumlichen Einzugsgebiete von Einzelhandelsmärkten.

Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern

und strukturieren, aus denen jeweils eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an bestimmte Standorte zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Ortsgemeinde Dudenhofen

Der Einzelhandel in der Ortsgemeinde Dudenhofen dient der Versorgung der Bevölkerung Dudenhofens, aber auch von Harthausen und Hanhofen. Kaufkraftzuflüsse aus anderen als den drei genannten Gemeinden sind nicht anzunehmen. Auch sind höhere Streukundenanteile trotz der Nähe zur B 39 aufgrund der von dort aus schwierigen Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte nicht anzunehmen.

Kaufkraftabflüsse ergeben sich vorrangig Richtung Speyer, aber auch Richtung Hanhofen (ALDI).

Ortsgemeinde Hanhofen

Der kleinteilige Einzelhandel im Ortskern von Hanhofen hat nur für die örtliche Bevölkerung Bedeutung. Ein übergeordnetes Einzugsgebiet ist hier nicht anzunehmen.

Der bestehende ALDI-Markt am östlichen Ortsrand zielt demgegenüber nicht nur auf die ortsansässige Bevölkerung, sondern auch auf Dudenhofen und Harthausen. Hinzu kommt ein Umsatz durch Streukunden, die insbesondere aus dem Durchgangsverkehr auf der B 39 generiert werden. Gezielte Kundenzuflüsse aus Speyer oder aus Haßloch sind aufgrund der dort vorhandenen gleichartigen Märkte nicht anzunehmen.

Aus Hanhofen sind demgegenüber Kaufkraftabflüsse Richtung Dudenhofen, Haßloch, Neustadt-Geinsheim (WASGAU) und Speyer anzunehmen.

Ortsgemeinde Harthausen

Die Einzelhandelsbetriebe in der Ortsgemeinde Harthausen übernehmen vorrangig eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung. Kaufkraftzuflüsse aus Schwegenheim oder anderen Gemeinden der VG Lingenfeld sind aufgrund des dortigen ausgeprägten Einzelhandelsbesatzes nicht anzunehmen. Auch aus Dudenhofen oder Hanhofen sind aufgrund der verkehrlichen Entfernungen und der jeweils vor Ort bestehenden gleichartigen Märkte keine ausgeprägten Kundenverflechtungen in Richtung zum Netto-Markt in Harthausen anzunehmen.

Soweit der örtliche Einzelhandel kein adäquates Angebote bietet, sind Kaufkraftabflüsse Richtung Dudenhofen und Speyer, aber auch Richtung Schwegenheim zum dortigen Standortverbund REWE/Penny anzunehmen. In geringem Umfang sind auch Kaufkraftabflüsse Richtung Heiligenstein (LIDL) anzunehmen.

Ortsgemeinde Römerberg – Ortsteile Berghausen und Heiligenstein

Die beiden Ortsteile Berghausen und Heiligenstein bilden einen gemeinsamen Siedlungskörper. Mehrere der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (eine Metzgerei, eine Bäckerei sowie der Netto-Markt) liegen Randbereich der jeweiligen Gemarkungen und haben daher bereits ein über die Ortsteilgrenzen hinausgehendes fußläufiges Einzugsgebiet.

Der räumliche Einzugsbereich des bestehenden Netto-Markts ist im Wesentlichen auf die Ortsteile Berghausen und Heiligenstein begrenzt. In geringem Umfang sind auch innergemeindliche Kaufkraftzuflüsse aus Mechttersheim anzunehmen, wobei die Kaufkraftströme aus Mechttersheim vorrangig Richtung EDEKA und LIDL anzunehmen sind. Kaufkraftzuflüsse aus Dudenhofen oder Speyer Richtung Netto können ausgeschlossen werden.

Der EDEKA und der LIDL-Markt am südlichen Ortsrand von Heiligenstein erschließen sowohl Berghausen und Heiligenstein als auch Mechttersheim als räumliches Einzugsgebiet. Für den LIDL-Markt kommen in geringem Umfang Kaufkraftzuflüsse aus Harthausen und aus Lingenfeld hinzu.

Hauptrichtung möglicher Kaufkraftabflüsse sind einerseits Speyer und andererseits Schwegenheim. Wechselbeziehungen zum Einzelhandel in Dudenhofen sind aufgrund der gleichartigen Angebote sowie der verkehrlichen Entfernungen (Speyer ist gleich schnell erreichbar) allenfalls in untergeordnetem Umfang gegeben.

Ortsgemeinde Römerberg – Ortsteil Mechttersheim

Das räumliche Einzugsgebiet der dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf den Ortsteil selbst. Kaufkraftzuflüsse von außen sind nicht anzunehmen.

7. Struktur der Nachfrageseite

7.1 Kaufkraft für Lebensmittel und Genussmittel

Nach Berechnung der GfK beträgt die Kaufkraft für Lebensmittel und Genussmittel im Mittel ca. 2.344 € p.a. pro Einwohner (2015). Die Gemeinden im Einzugsgebiet weisen jedoch – bis auf Hanhofen - eine über dem Bundesdurchschnitt liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf.

Lebensmittelrelevante Kaufkraftpotenziale in der VG Römerberg-Dudenhofen			
	Einwohner (31.12.2015)	Kaufkraftindex (2015)	Kaufkraft- potenzial
Dudenhofen	5.905	115,4	16,0 Mio. €
Hanhofen	2.561	93,9	5,6 Mio. €
Harthausen	3.042	111,5	8,0 Mio. €
Römerberg	9.611	109,6	24,7 Mio. €
Insgesamt	21.119		54,3 Mio. €

Somit stehen in der VG Römerberg-Dudenhofen ca. 54,3 Mio. € als Kaufkraft für Lebensmittel zur Verfügung.

7.2 Kaufkraft für Drogeriewaren

In Bezug auf Drogeriewaren und Kosmetik beträgt die Kaufkraft nach Berechnung der GfK im Mittel ca. 456 € p.a. pro Einwohner (2015).

Kaufkraftpotenziale im Bereich Drogeriewaren in der VG Römerberg-Dudenhofen			
	Einwohner (31.12.2015)	Kaufkraftindex (2015)	Kaufkraft- potenzial
Dudenhofen	5.905	115,2	3,1 Mio. €
Hanhofen	2.561	95,3	1,1 Mio. €
Harthausen	3.042	111,7	1,5 Mio. €
Römerberg	9.611	110,9	4,9 Mio. €
Insgesamt	21.119		10,6 Mio. €

Somit stehen in der VG Römerberg-Dudenhofen ca. 10,6 Mio. € als Kaufkraft für Drogeriewaren und Kosmetikartikel zur Verfügung.

7.3 Kaufkraftprognose

Bei einer gleichbleibenden Kaufkraft für Lebensmittel und Genussmittel im Mittel von 2.344,- € p.a. pro Einwohner ergibt sich bei einer bis 2035 auf 21.290 Einwohner wachsenden Bevölkerung (vgl. Kapitel 2.2) ein Umsatzzuwachs von ca. 0,4 Mio. € innerhalb der Verbandsgemeinde.

Bei Drogeriewaren ergibt sich ein Umsatzzuwachs von ca. 0,1 Mio. €.

8. Kaufkraftbindung

8.1 Nahrungs- und Genussmittel

Nach Angaben des EHI Retail Institute, Köln, lag die Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2014 zwischen € 2.370,00 und 8.875,00 €/m² netto. Sie weist damit eine enorme betreiberabhängige Spannweite auf. Bei Vollsortiment-Märkten ist die betreiberabhängige Bandbreite deutlich geringer; hier zeigen sich Flächenleistungen zwischen 3.800 €/m² und 4.400 €/m² netto. Um die Werte mit den Angaben zur Kaufkraft kompatibel zu machen, werden für die weitere Berechnung Brutto-Umsätze zugrunde gelegt.

Umsatz und Verkaufsfläche entwickeln sich nicht proportional. Vielmehr ist bei geringer Verkaufsfläche, verbunden mit einem zeitgemäßen Marktauftritt, eine deutlich höhere flächenbezogene Umsatzleistung anzunehmen. Der in Wachenheim vorhandene Vollsortiment-Markt über eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsfläche verfügt, sich jedoch durchaus zeitgemäß präsentiert und der Konkurrenzdruck durch andere Betreiber vor Ort gering, durch andere Betreiber in Nachbargemeinden jedoch hoch ist, ist für den Vollsortimentmarkt daher mit durchschnittlichen Flächenleistungen zu rechnen. Für die Berechnungen werden daher mittlere Umsätze von ca. 4.900 €/m² zugrunde gelegt.

Für perspektivisch anzusiedelnde Discounter kann ebenso ein Mittelwert und somit ein Bruttoumsatz von ca. 6.700 €/m² Verkaufsfläche angesetzt werden.

Die obigen Umsatzangaben beinhalten den Gesamtumsatz, also auch den Umsatz mit sonstigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Daher erfolgt eine Aufteilung in einen Lebensmittelumsatz und einen Umsatzanteil mit Nicht-Lebensmittel. Der Umsatzanteil mit nicht-nahversorgungsrelevanten Aktionswaren beträgt bei Supermärkten nach Angaben aus dem EHI-Betriebsvergleich (Handel aktuell, 2009/2010) ca. 6,3 % und bei Discountern ca. 7,4 %. Somit ergeben sich gerundete Flächenleistungen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente von ca. 4.600 €/m² für Vollsortiment-Märkte und 6.200 €/m² für Discounter.

Für kleine Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels wird vereinfachend von einem Umsatz von ca. € 200.000/Jahr ausgegangen.

Einzelhandelstyp	Mittelwerte jährlicher Umsatz
Supermärkte (Flächenleistung ohne nichtnahversorgungsrelevante Waren, gerundet)	4.600,- €/m ² VK
Discounter (Flächenleistung ohne nichtnahversorgungsrelevante Waren)	6.200,- €/m ² VK
Sonstige Lebensmittelanbieter	je € 100.000,-

Relevant ist zudem der Anteil des Umsatzes, der mit Kunden erzielt wird, die nicht in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen wohnen. Hier ist angesichts des abgegrenzten räumlichen Einzugsgebietes (vgl. Kapitel 6) zu differenzieren:

Ortsgemeinde Dudenhofen

Für die Ortsgemeinde Dudenhofen ist mit ihrem im Wesentlichen auf die Ortsgemeinde selbst sowie auf Hanhofen und Harthausen bezogenen Einzugsgebiet zu rechnen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass ca. 2/3 des Umsatzes aus Dudenhofen selbst stammen. Strukturell relevanter Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gemeinden sind nicht anzunehmen. Daher kann ein Streuumsatzanteil von ca. 10 % angenommen werden.

Dudenhofen				
Einzelhandelstyp	Verkaufsfläche	Flächenleistung Nahrungs- und Genussmittel	jährlicher Umsatz	
			mit Kunden aus Dudenhofen	Umsatz von außen incl. Streuumsatz
Supermärkte REWE/Wasgau	2.110 m ²	4.600 €/m ²	6,5 Mio. €	3,2 Mio. €
Discounter Penny	800 m ²	6.200 €/m ²	3,3 Mio. €	1,6 Mio. €
Sonstige Lebensmittelanbieter	3 Betriebe		0,3 Mio. €	--
Summe			10,1 Mio. €	4,8 Mio. €

Damit ergibt sich bei einer Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. € 17,2 Mio. und einem tatsächlichen Umsatz mit Kunden aus **Dudenhofen** von 10,1 Mio. € eine Kaufkraftbindungsquote von

$$\text{€ 10,1 Mio. : € 16,0 Mio. = 63 \%}$$

Die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in Dudenhofen schöpfen damit fast zwei Drittel der im Ort vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel ab. Die restliche Kaufkraft wird demnach außerhalb von Dudenhofen umgesetzt.

Die Kaufkraftbindungsquote von ca. 63 % lässt in Hinblick auf die Versorgungsqualität in der Gemeinde insgesamt keine Defizite erkennen. Ein kommunaler Handlungsdruck in Hinblick auf eine Ergänzung des Lebensmitteleinzelhandels ergibt sich somit nicht. Es bestehen allerdings Potenziale für eine bestandssichernde Anpassung bestehender Märkte an sich verändernde Wettbewerbsbedingungen.

Ortsgemeinde Hanhofen

Die Ortsgemeinde Hanhofen übernimmt aufgrund des dortigen Discountmarkts neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung auch wesentliche Versorgungsaufgaben für Harthausen und Dudenhofen. Hinzu kommen Kaufkraftzuflüsse aus dem Durchgangsverkehr auf der B 39. Diese führen zur Annahme eines Streukundenanteils von ca. 20 %.

Hanhofen				
Einzelhandelstyp	Verkaufsfläche	Flächenleistung Nahrungs- und Genussmittel	jährlicher Umsatz	
			mit Kunden aus Hanhofen	Umsatz von außen incl. Streuumsatz
Discountmarkt ALDI	980 m ²	6.200 €/m ²	3,0 Mio. €	3,0 Mio. €
Sonstige Lebensmittelanbieter	1 Betriebe		0,1 Mio. €	--
Summe			3,1 Mio. €	3,0 Mio. €

Damit ergibt sich bei einer Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. € 17,2 Mio. und einem tatsächlichen Umsatz mit Kunden aus **Hanhofen** von 3,1 Mio. € eine Kaufkraftbindungsquote von

$$\mathbf{€\ 3,1\ Mio.\ : €\ 5,6\ Mio.\ =\ 55\ \%}$$

Die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in Hanhofen schöpfen damit etwas mehr als die Hälfte der im Ort vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel ab. Die restliche Kaufkraft wird demnach in anderen Gemeinden umgesetzt.

Die Kaufkraftbindungsquote von ca. 55 % lässt in Hinblick auf die Versorgungsqualität in der Ortsgemeinde Hanhofen insgesamt keine grundlegenden Defizite erkennen. Ein kommunaler Handlungsdruck in Hinblick auf eine Ergänzung des

Lebensmitteleinzelhandels in Hanhofen ergibt sich somit nicht. Es bestehen allerdings Potenziale für Ergänzungen des Nahversorgungsangebots, hier insbesondere in Form kleinteiliger Versorgungsangebote im Ortskernbereich.

Ortsgemeinde Harthausen

Die Ortsgemeinde Harthausen übernimmt vorrangig eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung. Umsätze aus anderen Gemeinden sowie sonstige Streuumsätze sind allenfalls in untergeordnetem Maß und damit mit maximal 10 % anzunehmen.

Harthausen				
Einzelhandelstyp	Verkaufsfläche	Flächenleistung Nahrungs- und Genussmittel	jährlicher Umsatz	
			mit Kunden aus Harthausen	Umsatz von außen incl. Streuumsatz
Vollsortiment-Markt Netto	850 m ²	4.600 €/m ²	3,5 Mio. €	0,4 Mio. €
Sonstige Lebensmittelanbieter	2 Betriebe		0,2 Mio. €	--
Summe			3,7 Mio. €	0,4 Mio. €

Damit ergibt sich bei einer Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. € 8,0 Mio. und einem tatsächlichen Umsatz mit Kunden aus **Harthausen** von 3,7 Mio. € eine Kaufkraftbindungsquote von

$$\mathbf{€\ 3,7\ Mio.\ : €\ 8,0\ Mio.\ =\ 46\ \%}$$

Die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in Harthausen schöpfen damit fast die Hälfte der im Ort vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel ab. Die restliche Kaufkraft wird demnach in anderen Gemeinden umgesetzt.

Die Kaufkraftbindungsquote von ca. 46 % lässt in Hinblick auf die Versorgungsqualität in der Ortsgemeinde Harthausen insgesamt keine grundlegenden Defizite erkennen. Ein kommunaler Handlungsdruck in Hinblick auf eine Ergänzung des Lebensmitteleinzelhandels in Harthausen ergibt sich somit nicht.

Ortsgemeinde Römerberg

Auch die Ortsgemeinde Römerberg übernimmt vorrangig eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung. Umsätze aus anderen Gemeinden sowie sonstige Streuumsätze sind allenfalls in untergeordnetem Maß und damit mit maximal 10

% anzunehmen. Nur für den LIDL-Markt ist mit einem leicht erhöhten Streukundenanteil von ca. 15 % zu rechnen.

Römerberg				
Einzelhandelstyp	Verkaufsfläche	Flächenleistung Nahrungs- und Genussmittel	jährlicher Umsatz	
			mit Kunden aus Römerberg	Umsatz von außen incl. Streuumsatz
Discount-Markt LIDL	1.000 m ²	6.200 €/m ²	5,3 Mio. €	0,9 Mio. €
Vollsortiment-Märkte Netto/EDEKA	1.980 m ²	4.600 €/m ²	8,2 Mio. €	0,9 Mio. €
Sonstige Lebensmittelanbieter	6 Betriebe		0,6 Mio. €	--
Summe			14,1 Mio. €	1,8 Mio. €

Damit ergibt sich bei einer Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. € 24,7 Mio. und einem tatsächlichen Umsatz mit Kunden aus **Römerberg** von 14,1 Mio. € eine Kaufkraftbindungsquote von

$$\mathbf{€\ 14,1\ Mio.\ : €\ 24,7\ Mio.\ =\ 57\ \%}$$

Die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in Römerberg schöpfen damit mehr als die Hälfte der im Ort vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel ab. Die restliche Kaufkraft wird demnach in anderen Gemeinden umgesetzt.

Die Kaufkraftbindungsquote von ca. 57 % lässt in Hinblick auf die Versorgungsqualität in der Ortsgemeinde Römerberg insgesamt – entgegen der Situation bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts 2010 - keine grundlegenden Defizite mehr erkennen. Allerdings wird eine Differenzierung nach Ortsteilen erforderlich. Während Berghausen nach der Ansiedlung von Netto am südlichen Rand des Ortsteils mittlerweile über eine ausreichende Versorgung verfügt, sind Versorgungsdefizite in Mechtersheim auch weiterhin nicht von der Hand zu weisen.

8.2 Drogerie - und Kosmetikwaren

Drogerie- und Kosmetikwaren werden in der VG Römerberg-Dudenhofen als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten sowie in den Apotheken angeboten. Die verfügbare Kaufkraft liegt bei ca. 10,6 Mio. €/Jahr

Bei einem Umsatzanteil von ca. 10 % bei den Lebensmittelmärkten ergibt sich ein

sortimentsbezogener Umsatz von ca. 3,0 Mio. €. Damit wird etwa fast ein Drittel der Kaufkraft im Bereich Drogerie- und Kosmetikwaren vor Ort gebunden.

Da mit den entsprechenden Randsortimenten in den Lebensmittelmärkten in allen vier Ortsgemeinden grundlegende Angebote im Segmentbereich Drogerie- und Kosmetikwaren vorhanden sind, sind in Hinblick auf die Versorgungsqualität in der Verbandsgemeinde insgesamt keine grundlegenden Defizite erkennbar. Ein kommunaler Handlungsdruck in Hinblick auf eine Ergänzung des Drogeriewarenangebotes ergibt sich somit nicht.

8.3 Sonstige Sortimente

In Bezug auf sonstige nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente besteht in der VG Römerberg-Dudenhofen ein relevantes Angebot nur in Bezug auf Blumen und Schreibwaren. Eine solide Schätzung der Umsatzleistung der vorhandenen Betriebe ist jedoch nicht möglich.

Für alle übrigen Sortimente – relevant sind hier insbesondere Schuhe und Textilien sowie Haushaltswaren – ist von einem weitgehenden Kaufkraftabfluss auszugehen.

8.4 Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Lebensmitteleinzelhandel

Im Sortimentsbereich fließen derzeit 23,3 Mio. € Kaufkraft aus der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen ab. Bei einem mittleren Umsatz (Vollsortiment-Märkte und Discounter) von ca. 5.400 €/m² Verkaufsfläche ergäbe sich bei vollständiger Kaufkraftbindung ein Ansiedlungspotenzial von gerundet 4.300 m² Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung der Einzelhandelssituation in den umgebenden Kommunen und überwiegend günstigen Erreichbarkeit der Märkte in Speyer, aber auch in Haßloch und Schwegenheim, kann für die Verbandsgemeinde insgesamt die maximal erreichbare Kaufkraftbindung mit ca. 70 % der örtlichen Kaufkraft abgeschätzt werden.

Unter obiger Annahme liegt das freie Umsatzpotenzial demnach – bezogen auf Lebensmittel –

- in Dudenhofen bei ca. 1,1 Mio. €.
- in Hanhofen bei ca. 0,8 Mio. €.
- in Harthausen bei ca. 1,9 Mio. €.
- in Römerberg bei ca. 3,2 Mio. €.

Hieraus leitet sich – bezogen auf die in Kapitel 8.1 genannten Flächenleistungen unter Berücksichtigung von einem Umsatzanteil mit Nicht-Lebensmittel bei Supermärkten von 15 % und bei Discountern von 20 - 25 % folgende Größenordnungen für Verkaufsflächenerweiterungspotenziale im Sortimentsbereich Le-

bensmittel ab:

- in Dudenhofen bei 230 - 280 m²
- in Hanhofen ca. 170 - 200 m²
- in Harthausen ca. 400 - 490 m²
- in Römerberg ca. 660 – 820 m²

Aus diesen Ergebnissen ergibt sich, dass weder in Dudenhofen, Hanhofen oder Harthausen ein ausreichendes Flächenpotenziale für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt besteht, da dieser in der Regel zumindest die Schwelle zur Großflächigkeit erreichen, wenn nicht gar überschreiten würde. Auch für eine Ansiedlung eines Markts in Dudenhofen, der Versorgungsaufgaben für Harthausen oder Hanhofen übernehmen würde, reicht die verfügbare Verkaufsfläche nicht aus, zumal die erreichbare Kaufkraftbindung aus Harthausen oder Hanhofen dann nicht mit insgesamt 70 % angesetzt werden könnte.

Theoretisch bestünde ein Ansiedlungspotenzial für einen Markt an der Schwelle zur Großflächigkeit in Römerberg, allerdings nur für einen Vollsortiment-Markt, für den jedoch wiederum eine Verkaufsfläche um 800 m² zu gering ist. Somit ergeben sich die Flächenpotenziale ausschließlich in Bezug auf eine Erweiterung bestehender Betriebe.

Mit dem aufgezeigten Erweiterungspotenzial scheidet zugleich Überlegungen zur Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarkts in Mechtersheim aus. Jedoch bleibt die Option auf die Ansiedlung eines Dorfladens (vgl. Kapitel 9).

Zu berücksichtigen ist, dass eine Erweiterung bestehender Betriebe zu einem qualitativ veränderten Betriebstyp, der dann nicht mehr auf die örtliche Nahversorgung abgestimmt ist, führen kann. Die im Einheitlichen Regionalplan festgelegten Obergrenzen von max. 2.000 m² Verkaufsfläche in Grundzentren und von 1.600 m² Verkaufsfläche in Gemeinde ohne zentralörtlicher Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern bilden daher ergänzende Beschränkungen.

Drogeriewaren

Für Drogeriewaren kann die maximal denkbare Kaufkraftabschöpfung ebenfalls bei 2/3 der örtlichen Kaufkraft angesetzt werden. Rechnerisch ergibt sich damit ein mögliches freies Umsatzvolumen von ca. 4,0 Mio. € pro Jahr.

Bei einer durchschnittlichen Flächenleistung eines Drogeriefachmarkts von 4.500 €/m² entspricht dies einer Verkaufsfläche von ca. 910 m².

Diese Verkaufsfläche kann jedoch nicht in einer Gemeinde alleine realisiert werden, da die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen kein homogenes räumliches Einzugsgebiet darstellt.

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Wie dargestellt, besteht in Bezug auf sonstige zentrenrelevante Sortimente sowohl in Dudenhofen wie in Römerberg nur noch ein rudimentäres Angebot. Sortimentsbereiche, die für die Deckung des örtlichen Bedarfs erforderlich sind, werden jedoch – überwiegend als Randsortimente in den Lebensmittelmärkten - grundsätzlich ausreichend angeboten. Wesentliche, städtebaulich bzw. raumordnerisch relevante, Defizite sind vor dem Hintergrund der begrenzten zentralörtlichen Funktion von Dudenhofen und Römerberg sowie der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Speyer daraus nicht ableitbar. Somit besteht kein kommunaler Handlungsbedarf.

Soweit sich im Rahmen der allgemeinen gewerblichen Entwicklung Ansiedlungsvorhaben für sonstige zentrenrelevante Sortimente entwickeln, ist dies städtebaulich und raumordnerisch unschädlich, sofern es sich um kleinflächige Ansiedlungsvorhaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen handelt.

9. Machbarkeitsstudie Dorfladen Mechtersheim

Die Ortsgemeinde Römerberg hat eine „Machbarkeitsstudie zur Betreuung eines Dorfladens im Ortsteil Mechtersheim“ erstellen lassen, die im August 2016 durch die Volker Bulitta Unternehmensberatung vorgelegt wurde. Aus einer Analyse der örtlichen Strukturen und einer Bedarfsermittlung durch örtliche Haushaltsbefragung wurden in der Machbarkeitsstudie konzeptionelle Grundgedanken abgeleitet und die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Dorfladen in Mechtersheim beurteilt.

Die vorliegende Studie kommt somit zu dem Ergebnis, dass eine kostendeckende Betreuung eines Dorfladens in Mechtersheim als möglich eingestuft werden kann. Als mögliche Umsatzleistung des Markts wird dabei von 34.000 – 37.000 €/Monat und somit gerundet bis zu 450.000 €/Jahr ausgegangen.

10. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der VG Römerberg-Dudenhofen

10.1 Leitziele der Einzelhandelsentwicklung

Auf Grundlage der in Kapitel 2 dargestellten übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung sind im Einzelhandelskonzept die Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Römerberg-Dudenhofen zu definieren.

Nach dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind die Ortsgemeinden Dudenhofen und Römerberg als Grundzentren festgelegt. Den Ortsgemeinden Dudenhofen und Römerberg kommt damit die Aufgabe einer umfassenden Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit einer wohnungsnahen Versorgung sowie einer Versorgung der Einwohner der jeweils zugeordneten Nahbereiche mit spezielleren Sortimenten der Grundversorgung zu. Für die übrigen Gemeinden der Verbandsgemeinde gibt es keine Funktionszuweisungen.

Zwischen den Nahbereichen von Dudenhofen und Römerberg bestehen aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Speyer sowie aufgrund der tatsächlichen räumlichen Lage der Einzelhandelsbetriebe nur sehr geringe Überschneidungen. Letztlich beschränkt sich der Nahbereich von Römerberg auf die Ortsgemeinde selbst, während zum Nahbereich von Dudenhofen die übrigen beiden Ortsgemeinden der VG zu zählen sind. Weder Dudenhofen noch Römerberg können aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in größerem Umfang Versorgungsfunktionen für die jeweils andere Gemeinde bzw. deren Nahbereich übernehmen.

Aus den raumordnerischen Vorgaben lassen sich auf Grundlage der örtlichen Rahmenbedingungen und der tatsächlichen raumstrukturellen Lage der einzelnen Gemeinden folgende Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Römerberg-Dudenhofen ableiten:

- Stabilisierung und Ausbau der nahversorgungsrelevanten Kaufkraftbindung in den Ortsgemeinden
- Sicherung und Entwicklung einer Nahversorgung an fußläufig gut erreichbaren Standorten
- Erhalt und Sicherung einer umfassenden Grundversorgung der eigenen Bevölkerung und der Bevölkerung von Harthausen und Hanhofen in Dudenhofen durch einen Nahversorgungsschwerpunkt im Ortskern, dabei Ergänzung der Angebote zur Grundversorgung um weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
- Erhalt und Sicherung der örtlichen Grundversorgung der eigenen Bevölkerung in Römerberg mit räumlich über die Gemeinde verteilten Nahversorgungsschwerpunkten in Heiligenstein und Berghausen, dabei Ergänzung der Angebote zur Grundversorgung um weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in den alten Ortskernen
- Entwicklung und Sicherung der Mindestversorgung der eigenen Bevölkerung in den Ortsgemeinden Harthausen und Hanhofen
- Entwicklung und Sicherung einer umfassenden Grundversorgung im unterversorgten Ortsteil Mechtersheim der Ortsgemeinde Römerberg. Die Option für die Ansiedlung eines Dorfladens muss offen bleiben.

10.2 Versorgungsfunktion der einzelnen Ortsgemeinden

Im Einzelhandelskonzept gilt es, auf Grundlage der allgemeinen Leitziele die Ver-

sorgungsaufgaben der einzelnen Ortsgemeinden unter Beachtung der Einwohnerzahlen in Hinblick auf eine Mindest- bzw. eine Grundversorgung zu definieren.

Auf Grundlage der übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung werden den einzelnen Ortsgemeinden unter Beachtung der Einwohnerzahlen differenzierte Versorgungsaufgaben zugewiesen. Unter Mindestversorgung ist dabei eine Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs zu verstehen, während unter Grundversorgung eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, also insbesondere mit Lebens- und Genussmitteln, Drogeriewaren, Haushaltswaren und Schreibwaren, verstanden wird.

Folgende Versorgungsaufgaben sind somit von den einzelnen Gemeinden der VG Römerberg-Dudenhofen zu erfüllen:

Ortsgemeinde	Versorgungsaufgabe
Dudenhofen	Umfassende Grundversorgung der eigenen Bevölkerung und der Einwohner der Ortsgemeinden Hanhofen und Harthausen Keine weiteren über die Verbandsgemeinde hinausgehenden Versorgungsaufgaben.
Römerberg	Umfassende Grundversorgung der eigenen Bevölkerung, dabei dahingehend differenziert, dass die umfassende Grundversorgung auch für den Ortsteil Mechtersheim in den Ortsteilen Berghausen und Heiligenstein erfolgen soll. Für den Ortsteil Mechtersheim: Örtliche Grundversorgung der Bevölkerung, keine über den Ortsteil hinausgehenden Versorgungsaufgaben. Keine weiteren über die Ortsgemeinde hinausgehenden Versorgungsaufgaben.
Hanhofen	Örtliche Grundversorgung der Bevölkerung, keine über die Ortsgemeinde hinausgehenden Versorgungsaufgaben.
Harthausen	Örtliche Mindestversorgung der Bevölkerung, keine über die Ortsgemeinde hinausgehenden Versorgungsaufgaben.

Die Grund- und Mindestversorgung ist grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen der einzelnen Gemeinden zu gewährleisten.

Über die Grund- und Mindestversorgung hinaus besteht kein zwingender Bedarf nach einer weitergehenden Ausstattung mit Einzelhandel. Dennoch ist eine Abrundung des Einzelhandelsangebotes um ergänzende Sortimente wünschenswert, wenn der räumliche Einzugsbereich dieser Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen auf die Verbandsgemeinde beschränkt bleibt. Grundsätzlich sollten auch solche ergänzenden Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Keine Versorgungsaufgaben haben die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde über den periodischen Bedarf hinaus. Dies bedeutet, dass innerhalb der Verbandsgemeinde keine Flächen für spezialisierten Einzelhandel wie zum Beispiel

für Elektro- oder Möbelmärkte vorzuhalten sind.

11. Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmittel-Nahversorgung

10.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche in den Gemeinden sollen die räumlichen Schwerpunkte des Versorgungsangebots mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen darstellen. Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007 sind zentrale Versorgungsbereiche „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Bei der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind insbesondere folgende funktionalen und städtebaulichen Aspekte berücksichtigt:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche, fußläufige Erreichbarkeit
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe)

Städtebauliche Kriterien

- Räumliche Lage im Gemeindegebiet
- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsräume
- Barrieren
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

In den drei Ortsgemeinden der früheren VG Dudenhofen und den drei Ortsteilen der Ortsgemeinde Römerberg bestanden ursprünglich im Bereich der Ortskerne Konzentrationen kleinerer Einzelhandelsgeschäfte und ergänzender Dienstleistungseinrichtungen. Durch die räumliche Ballung verschiedener Anbieter für Güter und Dienstleistungen entstanden Synergieeffekte sowie günstige Erreichbarkeiten für die Bevölkerung.

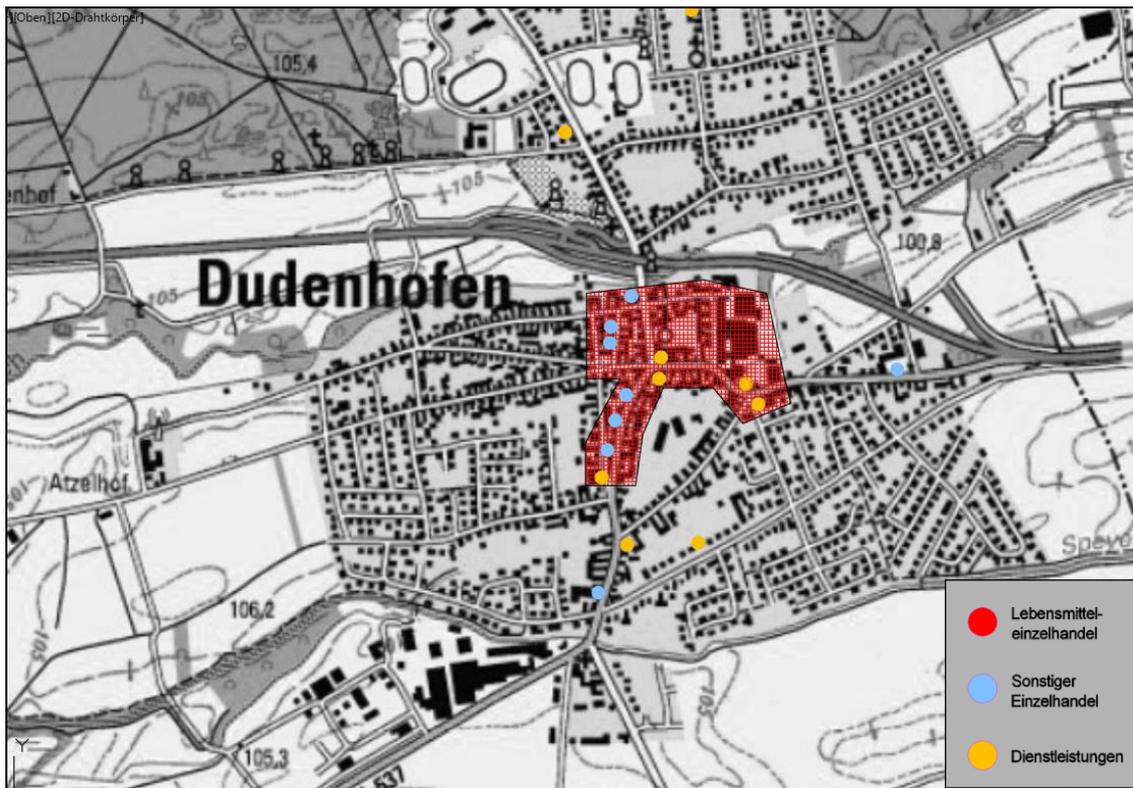
Diese ursprünglichen Strukturen haben sich nur in Dudenhofen erhalten und durch die ergänzende Ansiedlung von größeren Lebensmittelmärkten entwickelt. In Dudenhofen ist ein Zentralörtlicher Versorgungsbereich vollumfänglich ausgeprägt vorhanden.

In Hanhofen, Harthausen und Berghausen haben sich die innerörtlichen Versorgungsstrukturen mittlerweile fast völlig aufgelöst. Für diese Ortsgemeinden bzw. Ortsteile kann daher kein zentraler Versorgungsbereich mehr definiert werden.

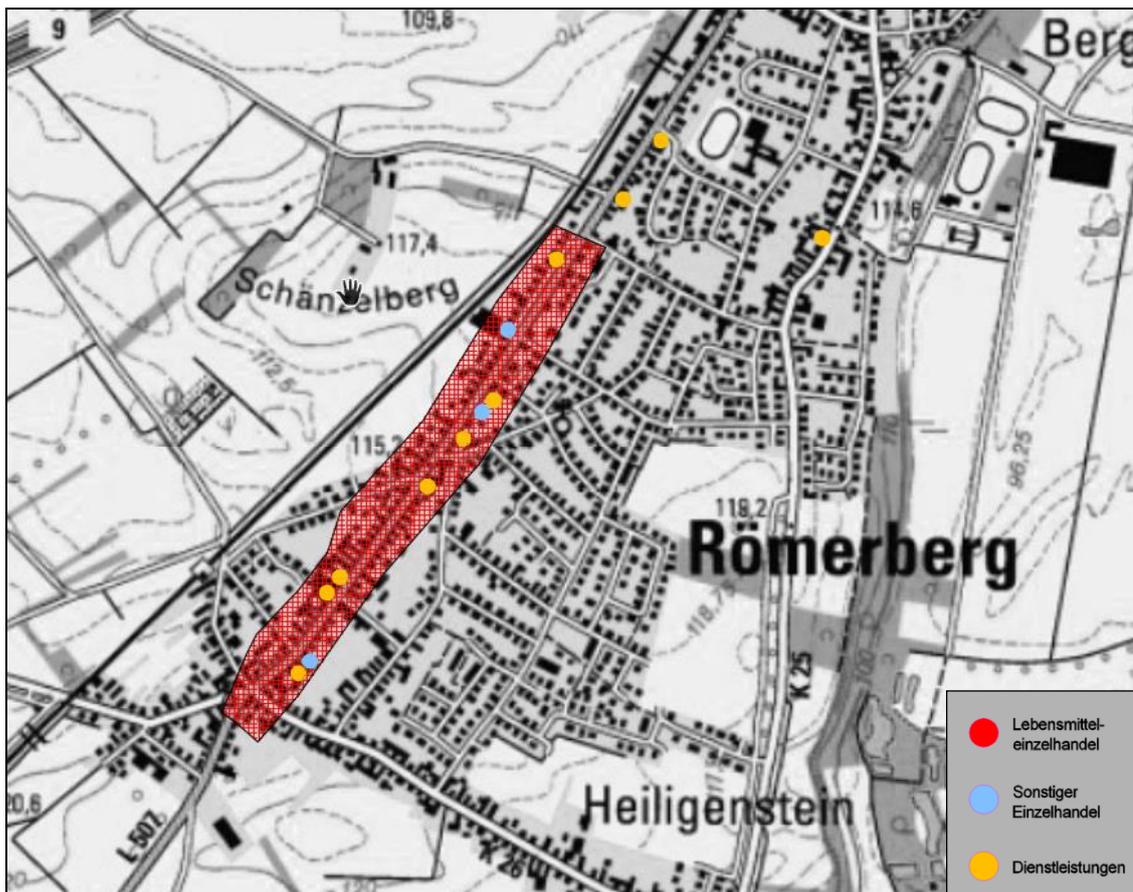
Auch in Heiligenstein übernimmt der alte Ortskern nur noch untergeordnete Versorgungsaufgaben. Statt dessen hat sich aber in Heiligenstein entlang der Heiligensteiner Straße eine langgezogene Konzentrationen kleinerer Einzelhandelsgeschäfte und ergänzender Dienstleistungseinrichtungen entwickelt (vgl. Kapitel 4). Durch die räumliche Ballung verschiedener Anbieter für Güter und Dienstleistungen entstehen Synergieeffekte sowie günstige Erreichbarkeiten für die Bevölkerung. Der Bereich entlang der Heiligenstraße wird daher wie im bisherigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Römerberg als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

In Mechtersheim ist ebenfalls noch eine Konzentration kleinerer Geschäfte und Dienstleistungsanbieter im Ortskern vorhanden, die jedoch die Versorgungsaufgaben nicht in ausreichendem Umfang erfüllen kann. Dennoch ist es gerechtfertigt – auch vor dem Hintergrund der Machbarkeitsstudie für einen Dorfladen – den Ortskern von Mechtersheim als Zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

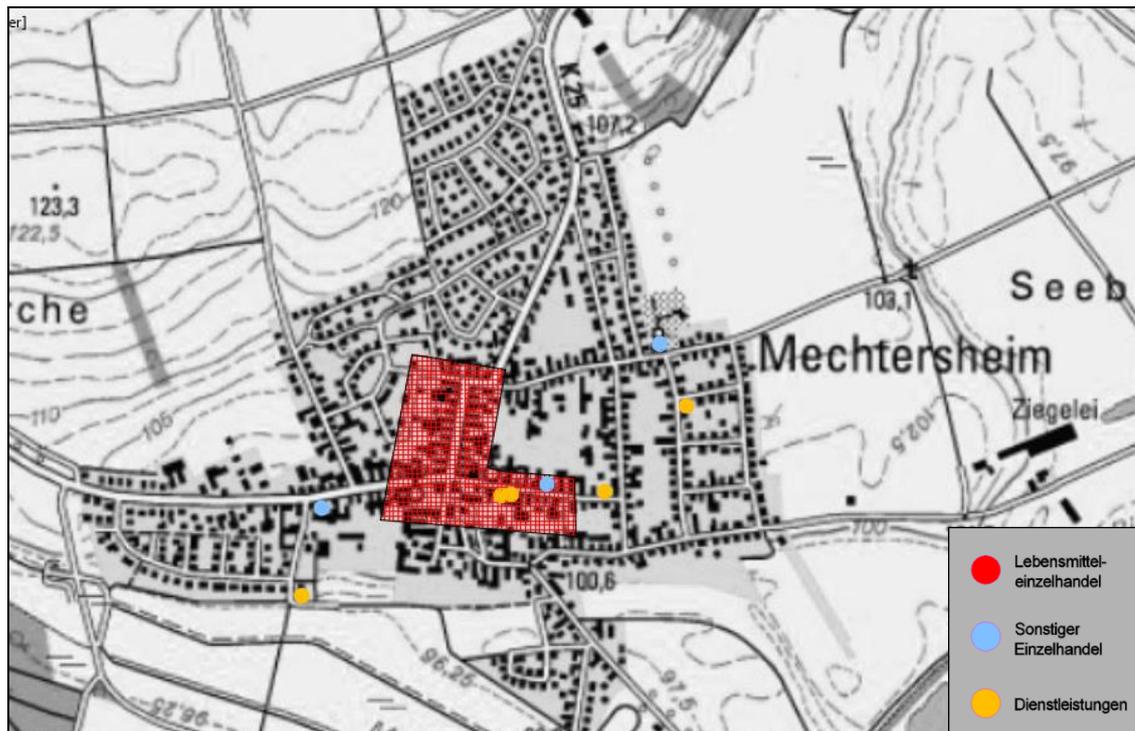
Ortsgemeinde/ Ortsteil	Zentrale Versorgungsbereiche
Dudenhofen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Speyerer Straße, Bereich zwischen zentralem Knotenpunkt und WASGAU-Markt ▪ Neustadter Straße bis Einmündung Raiffeisenstraße ▪ Landauer Straße bis Einmündung Obere Mühlgasse ▪ Konrad-Adenauer-Platz und Holzstraße
Heiligenstein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heiligensteiner Straße, Bereich zwischen Herrmann-Löhns-Straße und Viehtriftstraße bzw. Bahnhofstraße
Mechtersheim	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreuzungsbereich der Mechtersheimer Straße und Schwegenheimer Straße bzw. Holzgasse



Zentraler Versorgungsbereich in der Ortsgemeinde Dudenhofen



Zentraler Versorgungsbereich in der Ortsgemeinde Römerberg – Ortsteil Heiligenstein



Zentraler Versorgungsbereich in der Ortsgemeinde Römerberg – Ortsteil Mechtersheim

10.2 Versorgungsbereiche – Lebensmittel-Nahversorgung

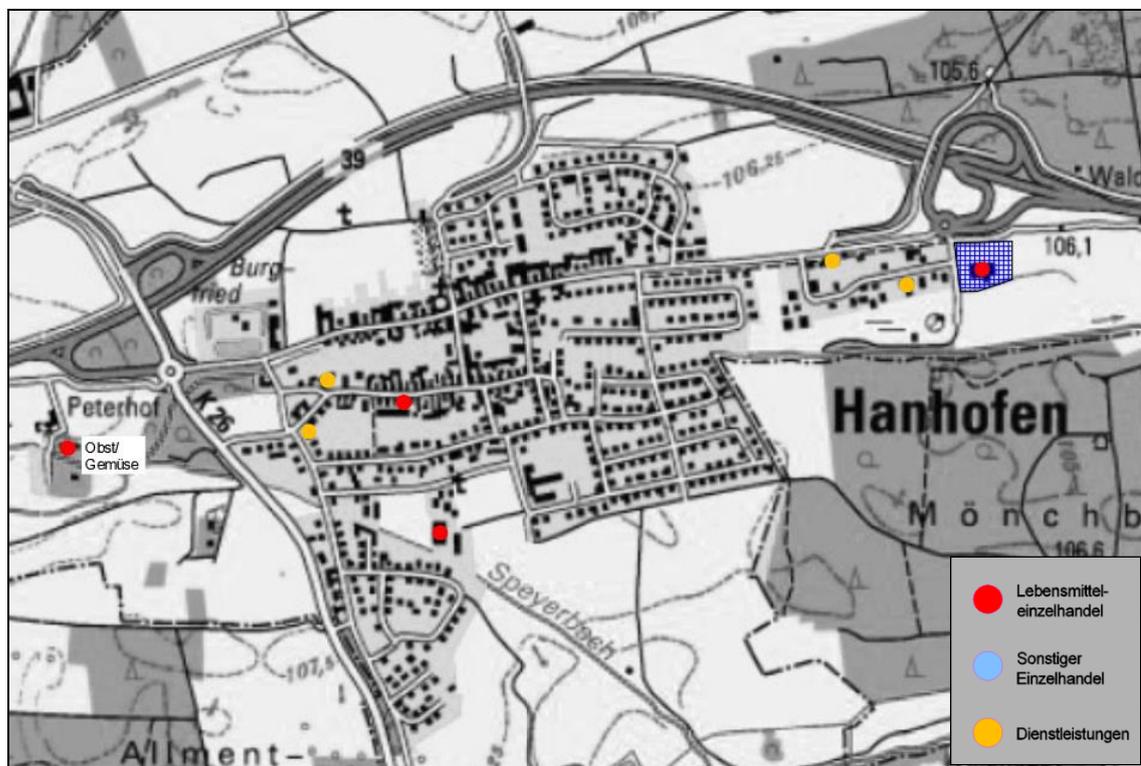
Aus der Bestandsaufnahme wird deutlich, dass diese zentralen Versorgungsbereiche in ihrer gegenwärtigen Ausstattung die Versorgungsfunktion in Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente – hier insbesondere in Bezug auf Lebensmittel und Drogeriewaren – nur in Dudenhofen ausreichend wahrnehmen. In Hanhofen, Harthausen und Römerberg kommt dementsprechend den Standorten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels eine zentrale Bedeutung für die örtliche Nahversorgung zu.

Um die unterschiedliche Funktion der bestehenden Einzelhandelsbereiche zu unterstreichen, erfolgt eine Differenzierung der Versorgungsbereiche. Während die Ortszentren von Dudenhofen, Heiligenstein und Mechtersheim als „zentraler Versorgungsbereich“ fungieren, kommt den insgesamt fünf Standorten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels nur die Funktion eines „Versorgungsbereichs – Lebensmittel-Nahversorgung“ zu.

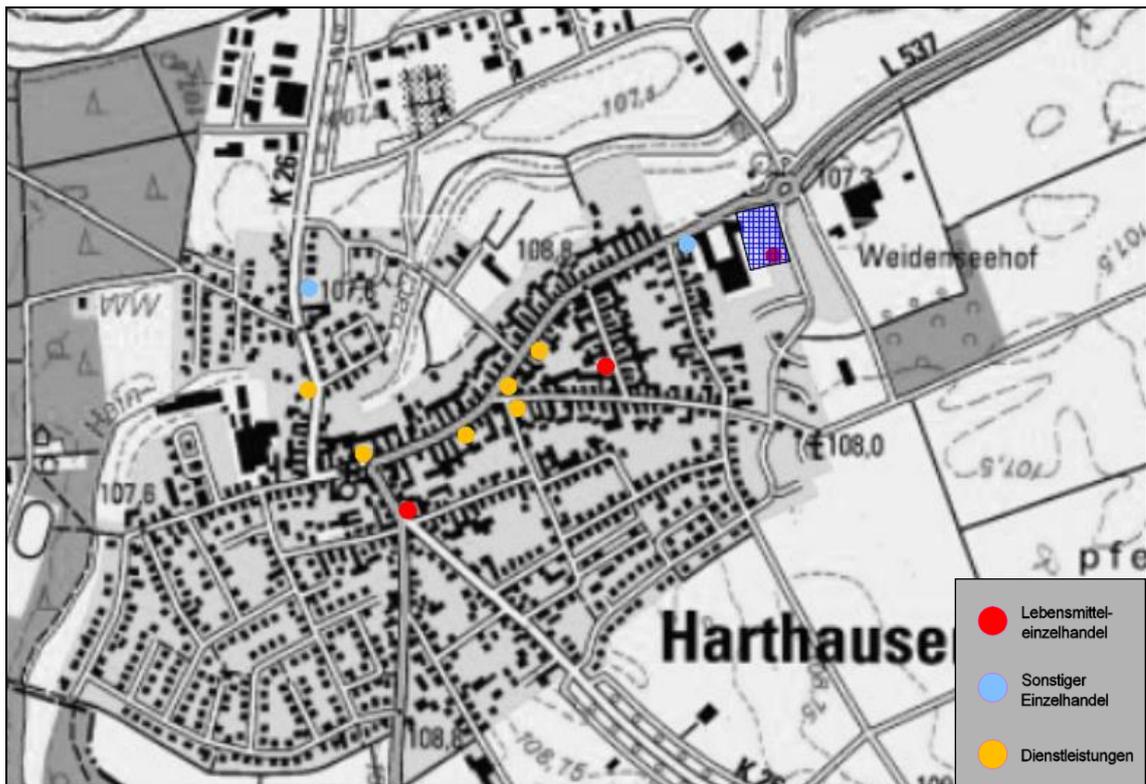
Die Möglichkeit für eine bestandssichernde Erweiterung zur langfristigen Sicherung dieser Bestandsstandorte ist grundsätzlich gegeben. Voraussetzung ist jedoch, dass durch eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse nachgewiesen wird, dass die raumordnerischen Zielvorgaben zum Beeinträchtigungsverbot und zum Kongruenzgebot eingehalten werden. Die Verkaufsflächen der zentren-, aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfen dabei zugleich zum Schutz der wenigen verbliebenen Ladengeschäfte im Ortskern, aber auch zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für einen kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Ortskernen, nicht überproportional ausgeweitet werden.

Ortsgemeinde/ Ortsteil	Versorgungsbereiche – Lebensmittel-Nahversorgung
Hanhofen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlicher Ortseingang „An den Gewerbewiesen“
Harthausen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlicher Ortseingang „Adolf-Cuntz-Straße“
Römerberg-Berghausen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berghäuser Straße, südlich Martin-Greif-Straße
Römerberg-Heiligenstein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berghäuser Straße, Ecke Viehtriftstraße ▪ Lingenfelder Straße (Ober dem Kleinwasen)

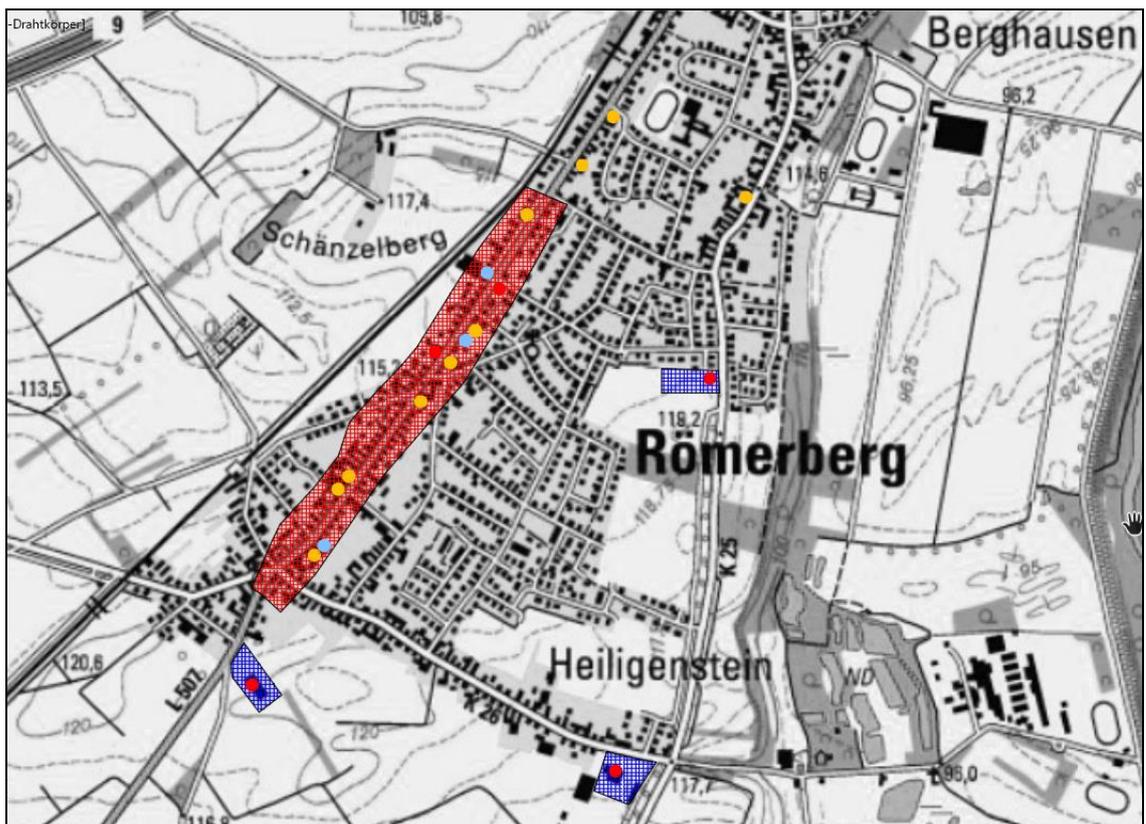
Soweit den Standorten nur eine Funktion für die Nahversorgung zukommt, können dort über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus weitere zentrenrelevante Sortimente nur auf untergeordneten Teilen der Verkaufsflächen als Randsortimente angeboten werden. Eigenständige Fachmärkte mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.



Ortsgemeinde Hanhofen: „Versorgungsbereich – Lebensmittel-Nahversorgung“ (blau)



Ortsgemeinde Harthausen: „Versorgungsbereich – Lebensmittel-Nahversorgung“ (blau)



Ortsgemeinde Römerberg, Ortsteile Heiligenstein und Berghausen: Zentraler Versorgungsbereich (rot) und „Versorgungsbereiche – Lebensmittel-Nahversorgung“ (blau)

10.3 Sortimentsliste

Neben der räumlichen Konkretisierung der zentralen Versorgungsbereiche kommt der Festlegung der für diese Bereiche relevanten Sortimente eine hohe Bedeutung zu.

Grundlage der Gliederung in nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevanten Sortimente und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist die entsprechende Gliederungsliste, die im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar enthalten ist. Die dortige Sortimentsliste soll eine möglichst einheitliche Beurteilung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsvorhaben in der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleisten. Es wird jedoch ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes in begründeten Einzelfällen in Abstimmung mit der Regionalplanung hiervon abzuweichen.

Änderungserfordernisse gegenüber den raumordnerischen Vorgaben sind für die VG Römerberg-Dudenhofen jedoch nicht erkennbar. Damit ergibt sich, dass gegenüber der bisherigen Fassung des Einzelhandelskonzeptes der VG Dudenhofen die Sortimente

- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

künftig nicht mehr als zentrenrelevant gelten. In Römerberg waren diese Sortimente schon bislang nicht zentrenrelevant.

Somit sind folgende Sortimentsbereiche für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant anzusehen:

Liste der für die Zentrale Versorgungsbereiche relevanten Sortimente (nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel/Getränke • Drogeriewaren / Kosmetikartikel 	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) • Büromaschinen (ohne Computer) • Möbel/Kücheneinrichtungen • Sanitärwaren • Matratzen/Bettwaren • Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel • Gartengeräte, Gartenmöbel • Baustoffe, Bauelemente • Heimwerkerzubehör • Eisenwaren • Werkzeuge • Fliesen, Bodenbeläge (ohne Teppiche) • Tapeten • Farben, Lacke, Malereibedarf • Kfz/Motorradzubehör • Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas • Zooartikel, Tiernahrung und Tiere • Brennstoffe • Mineralölerzeugnisse
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel • Bekleidung, Lederwaren, Schuhe • Sportartikel • Baby- /Kinderartikel • Unterhaltungselektronik/Computer/ Hifi/ Elektroartikel/Leuchten • Foto / Optik • Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe • Haushaltswaren, Heimtextilien • Musikalienhandel • Uhren / Schmuck • Spielwaren • Kunst /Antiquitäten • Schnittblumen (ausnahmsweise sind Standorte in Verbindung mit Friedhöfen denkbar) • Gesundheitsartikel/Sanitärwaren 	

12. Bewertung konkreter Planungsvorhaben

12.1 Erweiterung des Discount-Markts in Römerberg-Heiligenstein

Die Fa. LIDL beabsichtigt eine Erweiterung ihrer im südlichen Ortsrand von Römerberg-Heiligenstein gelegenen Filiale durch einen Anbau Richtung Westen von derzeit 1.000 m² Verkaufsfläche auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.250 m². Dieser Markt leistet im Bestand einen wichtigen Beitrag zur örtlichen Nahversorgung.

Aus der Analyse der branchenbezogenen Entwicklungspotenziale für Einzelhandel im Sortimentsbereich Lebensmittel (vgl. Kapitel 8.4) zeigt sich, dass in Römerberg ausreichend Potenzial für eine Vergrößerung in der angedachten Größenordnung

besteht. Es verbleibt auch weiterhin ausreichend Potenzial für die Ansiedlung eines Dorfladens in Mechtersheim.

Das Erweiterungspotenzial wird damit jedoch weitgehend ausgeschöpft. Nachdem für den EDEKA-Markt im südöstlichen Ortsbereich aufgrund der Bebauungssituation eine weitere Erweiterung ausscheidet, erscheint es nicht erforderlich, für diesen Markt ein zusätzliches Entwicklungspotenzial vorzuhalten.

Der LIDL-Markt liegt zwar außerhalb der Ortsbebauung, ist aber von den Wohnsiedlungsbereichen von Heiligenstein gut fußläufig erreichbar. Insofern ist im Rahmen des Einzelhandelskonzepts die Möglichkeit für eine bestandssichernde Erweiterung zur langfristigen Sicherung des Standorts grundsätzlich einzuräumen. Voraussetzung ist jedoch, dass durch eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse nachgewiesen wird, dass die raumordnerischen Zielvorgaben zum Beeinträchtigungsverbot und zum Kongruenzgebot eingehalten werden. Die Verkaufsflächen der zentren-, aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfen dabei jedoch zum Schutz der wenigen verbliebenen Ladengeschäfte im Ortskern, aber auch zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für einen kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Ortskern, nicht überproportional ausgeweitet werden.

12.2 Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts

Wie in Kapitel 8.4 dargestellt, besteht für die gesamte Verbandsgemeinde rechnerisch ein Ansiedlungspotenzial im Drogeriewarensegment in einer Größenordnung von ca. 910 m² Verkaufsfläche.

Da die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen kein homogenes räumliches Einzugsgebiet darstellt und somit mit einem einzigen Drogeriefachmarktstandort nicht die gesamte Verbandsgemeinde abgedeckt werden kann, muss dieses rechnerische Ansiedlungspotenzial auf den Nahbereich von Dudenhofen und die Ortsgemeinde Römerberg aufgeteilt werden. Bezogen auf die Einwohnerzahl ergäbe sich ein Aufteilungsverhältnis von 54 % Dudenhofen (mit Nahbereich) und 46 % Römerberg.

Damit werden jedoch nur noch Verkaufsflächengrößen erreicht, die nicht mehr marktgängig sind. In der Regel verfügen neuzeitliche Drogeriefachmärkte Verkaufsflächen ab ca. 600 m².

Sollte dennoch ein Drogeriefachmarkt in der genannten Größenordnung angesiedelt werden sollen, benötigt dieser ein über den jeweiligen Nahbereich hinausgehendes räumliches Einzugsgebiet. Dann ist jedoch damit zu rechnen, dass das raumordnerische Kongruenzgebot nicht mehr eingehalten wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Drogeriefachmarkt neben einem Lebensmittelmarkt angesiedelt wird, da dann in der Folge durch die entstehenden Agglomerationseffekte auch mit einer Ausdehnung des räumlichen Einzugsgebiets des benachbarten Lebensmittelmarkts zu rechnen ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen ist daher kein Standort für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts in Römerberg oder in Dudenhofen vorzusehen.

13. Sicherung der Einzelhandelskonzeption

13.1. Flächennutzungsplan

Die Sicherung der Einzelhandelskonzeption der Verbandsgemeinde muss im Flächennutzungsplan durch eine Integration des Konzepts als gesondertes Fachkapitel „Einzelhandel“ in der Begründung erfolgen. Die im Einzelhandelskonzept dargelegten Versorgungsfunktionen der einzelnen verbandsangehörigen Gemeinden sowie die daraus abgeleiteten Leitziele der Einzelhandelsentwicklung und die Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen fließen in das Fachkapitel „Einzelhandel“ in den FNP mit ein.

In der Planzeichnung sollten die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Funktion dargestellt werden. Zudem sollten die bestehenden Standorte für großflächigen Einzelhandel künftig einheitlich als Sonderbauflächen dargestellt werden. Bei der Ausdehnung der Sonderbauflächen sind die für eine bestandssichernde Erweiterung erforderlichen Flächen zu berücksichtigen. Die Flächendarstellung muss zudem durch die Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ergänzt werden, um eine Nutzung dieser Standorte durch Lebensmitteleinzelhandel zu sichern und städtebauliche Fehlentwicklungen im Sinne einer überörtlich ausstrahlenden Einzelhandelsnutzung (z.B. durch Fachmärkte) zu vermeiden.

13.2. Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung

Die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung liegt bei den Ortsgemeinden. Daher kann die Verbandsgemeinde über ihr Einzelhandelskonzept nur Empfehlungen an die Ortsgemeinden aussprechen. Gegenstand der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung über die Bauleitplanung ist dabei einerseits ein entsprechendes Flächenangebot und andererseits ein Schutz vor Fehlentwicklungen, insbesondere durch Einzelhandelsentwicklungen an städtebaulich ungeeigneten Standorten.

Für die verbindliche Bauleitplanung ergibt sich somit für alle potenziellen Standorte Handlungsbedarf, bei denen eine Einzelhandelsentwicklung auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich wäre. Relevant sind hier insbesondere die unbeplanten Innenbereiche gemäß § 34 BauGB sowie die Gewerbe- und Mischgebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ohne Einzelhandelsfestsetzungen.

Somit ergeben sich folgende Empfehlungen für die einzelnen Ortsgemeinden:

Ortsgemeinde Dudenhofen

Am alten Standort des Penny-Marktes im Osten der Ortsgemeinde Dudenhofen wurde zwischenzeitlich eine Einzelhandelsnutzung durch eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Für die unbeplanten Innerortslagen ist eine Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich zwar planungsrechtlich denkbar, aber angesichts der Grundstücksverhältnisse unwahrscheinlich. Sollte sich zudem zeigen, dass wider Erwarten doch eine städ-

tebaulich sinnvolle Einzelhandelsentwicklung im Ortszentrum möglich ist, so sollte dies seitens der Ortsgemeinde positiv bauleitplanerisch begleitet werden.

Ortsgemeinde Hanhofen

Im Gewerbegebiet bestehen bislang keine Festsetzungen zum Einzelhandel. Die dort maßgebenden Bebauungspläne sollten daher in den Bereichen, die nicht als „Versorgungsbereich – Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen sind, dahingehend angepasst werden, dass zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Die Entwicklung kleinteiligen Einzelhandels in der Ortslage sollte, sofern aus anderen Gründen Bebauungspläne aufgestellt werden, bauleitplanerisch durch Festsetzung besonderer Wohngebiete oder Mischgebiete unterstützt werden.

Ortsgemeinde Harthausen

Auch in Harthausen bestehen in den Gewerbegebieten bislang keine Festsetzungen zum Einzelhandel. Die dort maßgebenden Bebauungspläne sollten daher in den Bereichen, die nicht als „Versorgungsbereich – Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen sind, dahingehend angepasst werden, dass zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Für das Ortszentrum bestehen Bebauungspläne, die eine Einzelhandelsentwicklung zulassen.

Ortsgemeinde Römerberg

Für den Bereich des Gewerbegebietes an der B 9 wurde im Zuge der letzten Änderung der beiden dort maßgebenden Bebauungspläne Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit ergibt sich dort kein Handlungsbedarf.

Für die Innerortslagen ist eine Einzelhandelsentwicklung denkbar, aber angesichts der Grundstücksverhältnisse unwahrscheinlich. Sollte sich zudem zeigen, dass wider Erwarten doch eine städtebaulich sinnvolle Einzelhandelsentwicklung in einem der drei Ortszentren möglich ist, so sollte dies seitens der Gemeinde positiv bauleitplanerisch begleitet werden.

Für den Bereich am südlichen Ortsrand von Heiligenstein im Umfeld des bestehenden LIDL-Marktes empfiehlt sich die Aufstellung eines Bebauungsplans, der eine Einzelhandelsnutzung untersagt. Anstelle dessen könnten hier Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Damit wird einer städtebaulichen Fehlentwicklung in Form einer nicht erwünschten Einzelhandelskonzentration vorgebeugt.

13.3. Empfehlungen für Regelungen bei der Neuausweisungen von Gewerbegebieten

Bei Neuausweisungen von Gewerbegebieten ist ein gänzlicher Ausschluss von Einzelhandel zu prüfen. Zumindest ist jedoch wie bei den bestehenden Gewerbe-

gebieten ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Über die Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben hinaus, die im Wesentlichen auf die Verhinderung von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben abzielen, ist ein Ausschluss für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch zur Sicherung der Flächen für produzierende Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe geboten.

Für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel soll der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den raumordnerischen Vorgaben auf maximal 10 % begrenzt werden.

Ausnahmeregelungen sind denkbar

- für bestehende Einzelhandelbetriebe, denen in einem begrenzten Rahmen Entwicklungsoptionen eingeräumt werden können,
- für Einzelhandel in Zu- und Unterordnung zu Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben,
- für Werksverkauf sowie
- für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend der Versorgung des Gewerbegebietes dienen (z.B. Kiosk, Bäckereifiliale).

13.4. Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Die kommunale Bauleitplanung ist nur bedingt geeignet, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern. Insbesondere in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen gilt es über informelle Planungen zur Ortsentwicklung, durch Planungen zu einer baulichen Nachverdichtung sowie durch Planungen zur Verkehrsraumgestaltung die Standortvoraussetzungen für einen lebendigen Einzelhandels zu sichern und zu entwickeln. Es ist dabei einerseits ein ausreichendes Parkraumangebot zur Verfügung zu stellen und andererseits müssen die öffentlichen Räume eine angemessene Aufenthaltsqualität aufweisen.

14. Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen werden Weichenstellungen über die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde erforderlich. Als fachliche Grundlage für die anstehenden Entscheidungsprozesse zur Sicherung der Grundversorgung in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen dient hierfür das Einzelhandelskonzept.

In einem ersten Schritt wurde die Versorgungsqualität in der Verbandsgemeinde insgesamt und in den einzelnen Ortsgemeinden überprüft und bewertet. Auf Grundlage der Versorgungsaufgaben, die den einzelnen verbandsangehörigen Gemeinden zukommt, wurden die sich aus dem gegebenen Bestand und dessen Zukunftsperspektive ergebenden Handlungserfordernisse und –spielräume zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung aufgezeigt.

Darauf aufbauend werden die gemeindlichen Zielvorgaben für die künftige Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Verbandsgemeindegebiets unter Beachtung der übergeordneten Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung definiert. Weiterhin werden die zentralen Versorgungsbereiche in Dudenhofen, Römerberg-Heiligenstein und Römerberg-Mechtersheim sowie „Versorgungsbereiche Lebensmittel-Nahversorgung“ in Hanhofen, Harthausen und Römerberg-Berghausen und Römerberg-Heiligenstein abgegrenzt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass innerhalb der Verbandsgemeinde keine ausreichenden Potenziale für Neuansiedlungen größerer Märkte für nahversorgungsrelevante Sortimente bestehen. Dies gilt auch in Hinblick auf einen Drogeriefachmarkt. Bestandssichernde Erweiterungen bestehender Betriebe sind demgegenüber denkbar, soweit durch vorhabenbezogene Auswirkungsanalysen nachgewiesen wird, dass die Zielvorgaben der Raumordnung insbesondere in Hinblick auf das räumliche Einzugsgebiet und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst, aber auch in Nachbargemeinden, eingehalten werden.

Ludwigshafen, den 27.09.2017, vi