

Drucksache Nr.: 124/2017

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 1 Anlage

Az.: 220 py

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau und Planung	18.05.2017	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan-Vorentwurf "Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung" und
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Haßloch – Stellungnahme
im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Antrag:

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung für eine Stellungnahme zu den o.g. Bebauungsplan- bzw. Flächennutzungsplanänderungen zu folgen.

Begründung:

Die Ortsgemeinde Haßloch hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 20.04.2017 darum gebeten, bis zum 26.05.2017 Stellung zu o.g. Bebauungsplan-Vorentwurf und zur zugehörigen Flächennutzungsplanänderung zu nehmen.

Bestand:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den südöstlichen Teil des bereits seit dem Jahr 2000 ausgewiesenen Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“, das nördlich an die Ortslage von Haßloch angrenzt. Bislang waren in dem Gewerbegebiet Regelungen getroffen, die zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels Beschränkungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorsahen. Großflächiger Einzelhandel war nicht zulässig.

Planung:

Die Firma BAUHAUS beabsichtigt nun in einem Teilbereich des bisherigen Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“ die Errichtung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenbaumarktes. Die Gemeinde Haßloch unterstützt dieses Ansinnen. Eine Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind dabei notwendig.

Geplant ist ein Sondergebiet „Baumarkt“ gem. § 11 BauNVO. Zulässig soll dabei ein Fachmarktzentrum für großflächigen Groß- und Einzelhandel mit Produkten für Werkstatt, Haus und Garten sein. Die Größe des neu geplanten Sondergebiets beträgt insgesamt ca. 35.500 m². Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl beträgt 0,4; insgesamt sind daher maximal ca. 14.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Diese verteilt sich auf die folgenden Verkaufsbereiche:

• Ladengeschäft Baumarkt	6.383 m ²
• Warmhalle Gartenmarkt	3.375 m ²
• Mit PKW befahrbare Gebäudeteile (Drive-In-Bereich)	1.736 m ²
• Überdachte Freiverkaufsfläche	2.093 m ²
• Gartenhausausstellung	400 m ²

Etwas weniger als 800 m² der gesamten Verkaufsfläche dürfen insgesamt für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung für die Ausweisung des Sondergebiets „Baumarkt“ stützt sich im Wesentlichen auf ein **Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2015**. Zunächst einmal möchten wir an dieser Stelle unserer Kritik Ausdruck verleihen, dass die Stadt Neustadt an der Weinstraße als Kooperationspartner im mittelzentralen Verbund und als Nachbargemeinde bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 nicht beteiligt wurde. Denn gemäß LEP IV erfüllt Haßloch im „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“ gemeinsam mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Versorgung des sogenannten Mittelbereichs „Neustadt an der Weinstraße“. Dies schließt gemäß Tabelle 6 des LEP IV u.a. „Einzelhandelseinrichtungen“ (innerstädtisch und z.B. Fachmarktzentren) mit ein. Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar Nr. 1.2.3.2 sollen die kooperierenden Mittelzentren einen gemeinsamen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Insofern halten wir eine Abstimmung für notwendig und geboten.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist zwar in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, nicht aber in der Gemeinde Haßloch ein **Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte** mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen, so dass wir zunächst davon ausgehen müssen, dass ein Baumarkt an dieser Stelle überhaupt nicht zulässig ist. Gemäß Begründung zur FNP-Änderung wurde das Plangebiet im Bereich „Nördlich des Bahndammes“ allerdings bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Haßloch im Jahr 2015 in Abstimmung mit der Regional- bzw. Landesplanungsbehörde als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Eine Abstimmung mit Neustadt als Nachbargemeinde hat dabei nicht stattgefunden. Wir beklagen insofern einen **Verstoß gegen das Integrationsgebot** gemäß Nr. 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Schaut man sich das von der Gemeinde Haßloch beschlossene und nach eigenen Angaben mit der Regional- bzw. Landesplanungsbehörde abgestimmte Einzelhandelsgutachten genauer an, ist zwar abzulesen, dass die Ansiedlung eines Baumarktes zur Komplettierung der vorhandenen Sortimentsstruktur in Haßloch dienen kann. Für den Standort „Nördlich des Bahndammes“ wurde ein Verkaufsflächenpotenzial von ca. 4.000-5.000 m² im Bau-, Heimwerker- und Gartensegment sowie ca. 5.000-7.000 m² im Bereich Hausrat, Einrichtung und Möbel ermittelt. Diese Werte werden als raumverträglich eingestuft, da sie ausschließlich aus dem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Haßloch selbst abgeleitet sind. Das Gutachten weist dabei auch auf die ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umfeld und auch auf ein eingeschränktes Marktgebiet hin.

Die jetzt vorgesehene Größenordnung von ca. 14.000 m² Verkaufsfläche stellt aber eine Verdreifachung des im Gutachten selbst ermittelten (raumverträglichen) Verkaufsflächenpotenzials im Bau-, Heimwerker- und Gartensegment von 4.000-5.000 m² dar. Insoweit **weicht die vorgelegte Bauleitplanung eklatant von dem von der Gemeinde selbst beschlossenen und mit der Regional- bzw. Landesplanungsbehörde abgestimmten Einzelhandelskonzept ab** und kann damit nicht als abgestimmt bzw. genehmigungsfähig gelten.

Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar ist die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten nachzuweisen. Dazu gehört u.a. auch das sogenannte Kongruenzgebot (Einheitlicher Regionalplan Nr. 1.7.2.3): „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.“ Die Größenordnung von 14.000 m² Verkaufsfläche – und damit die weiter oben bereits beschriebene Verdreifachung der Verkaufsfläche gegenüber den Werten des Einzelhandelskonzeptes – lässt einen **Verstoß gegen das Kongruenzgebot** mehr als wahrscheinlich erscheinen.

Eine – im Einzelhandelsgutachten bei Projektkonkretisierung selbst geforderte – **Auswirkungsanalyse** sowie eine **Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit** fehlen in den Beteiligungsunterlagen völlig und müssen im Rahmen der formellen Beteiligung erarbeitet und nachgeliefert werden. Dabei sind auch die Baumärkte im Einzugsbereich zu betrachten. Dazu gehören insbesondere der GLOBUS Baumarkt und der Baumarkt „HELA Baupark“, die im regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum der Stadt Neustadt an der Weinstraße liegen. Die durch das geplante Vorhaben in Haßloch zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind in der Auswirkungsanalyse darzustellen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung der Stadt Neustadt an der Weinstraße sind aus unserer Sicht nicht auszuschließen. Darüber hinausgehende städtebaulich negative Auswirkungen auf zentralörtliche Verflechtungsbereiche umliegender Mittelzentren (wie Schifferstadt oder Bad Dürkheim) wären ebenfalls zu analysieren.

Aus den benannten Gründen lehnen wir die Planungen in der vorliegenden Form ab.

Neustadt an der Weinstraße, 28.04.2017

Oberbürgermeister