

Drucksache Nr.: 219/2017

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 3 Anlagen

Az.: 220 py

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau und Planung	17.08.2017	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan-Vorentwurf "Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung" und
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haßloch – Stellungnahme im
Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 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. Die Stellungnahme wird dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Begründung:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde bereits im Mai 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu o.g. Vorhaben der Gemeinde Haßloch angehört und hatte die Planung in ihrer Stellungnahme abgelehnt. Zwischenzeitlich hat der Rat der Gemeinde Haßloch die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und die Entwurfsplanung beschlossen. Mit Schreiben vom 07.07.2017 wurde die Stadt Neustadt an der Weinstraße nun im Rahmen der formellen Beteiligung erneut um Stellungnahme bis 14.08.2017 gebeten. Die Frist wurde auf Antrag bis zum 18.08.2017 verlängert.

Bestand und Planung:

Bei dem Vorhaben geht es um die Ansiedlung eines BAUHAUS Bau-, Heimwerker- und Gartenbaumarktes in Haßloch. Für weitere Details wird auf die Beschreibung in der Drucksache Nr. 124/2017 vom 18.05.2017 verwiesen.

Abwägung der Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße:

Der Rat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung vom 28.06.2017 über die Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße abgewogen und alle dort formulierten Bedenken zurückgewiesen. Von besonderem Interesse sind dabei nachfolgende Aspekte:

- Eine Beteiligung von Neustadt an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 bzw. eine engere Kooperation im Vorfeld des formellen Bauleitplanverfahrens wurde nicht als erforderlich erachtet. Dies obwohl Haßloch gemäß LEP IV die Versorgung des Mittelbereichs „Neustadt an der Weinstraße“ gemeinsam mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße im „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“ zu erfüllen hat. Eine Beteiligung im formellen Bauleitplanverfahren wird als ausreichend angesehen.

- Die geäußerten Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung des Vorhabens, der Raumverträglichkeit und der zu erwartenden negativen Beeinträchtigung des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße wurden komplett zurückgewiesen. Gestützt wurde sich dabei auf eine zwischenzeitlich erarbeitete Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Mai 2017). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Projekt als „raumverträglich“ eingestuft werden kann und dass alle Vorgaben des LEP IV und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit Beachtung finden.
- Im Ergebnis wurden keine grundlegenden Anpassungen am Bebauungsplan oder an den Textfestsetzungen vorgenommen. Die Begründung wurde auf Grundlage der Auswirkungsanalyse ergänzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Abstimmung im mittelzentralen Verbund in keinster Weise erfolgt

a) Z 40 LEP IV „Abstimmung im mittelzentralen Verbund“ (in keinster Weise erfolgt)

- Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist gemäß dem Ziel Z 40 im LEP IV gemeinsam mit der Gemeinde Haßloch in einem „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“ zusammengefasst. Innerhalb dieses Verbundes leisten Haßloch und Neustadt einen Beitrag zur Gewährleistung der mittelzentralen Versorgung. In der Begründung wird darüber hinaus erläutert, dass die kooperierenden Mittelzentren die Versorgung auf der mittelzentralen Ebene künftig gemeinsam in informeller Aufgabenteilung erfüllen.
- Wir möchten an dieser Stelle der Kritik aus unserer ersten Stellungnahme erneut Ausdruck verleihen, dass es im Vorfeld der Planung keinerlei Abstimmung im Mittelbereich gegeben hat. Wir sehen die gemäß Z 40 geforderte Abstimmung als in keinster Weise erfüllt an. Demnach müssen wir auch mit Verwunderung zur Kenntnis nehmen, dass der Rat der Gemeinde Haßloch gemäß Abwägungsprotokoll eine Beteiligung, die über das formelle Bauleitplanverfahren hinausgeht, nicht als erforderlich erachtet.

b) Keine Beteiligung an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Haßloch 2015

- In gleichem Zusammenhang möchten wir noch einmal unserer Kritik Ausdruck verleihen, dass die Stadt Neustadt an der Weinstraße als Kooperationspartner im mittelzentralen Verbund und als Nachbargemeinde bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch (2015) nicht beteiligt wurde.
- Auch hieran zeigt sich, dass die Gemeinde Haßloch offensichtlich kein Interesse an einer gemeinsamen Erfüllung der mittelzentralen Aufgaben mit Neustadt an der Weinstraße hat.

2. Verstoß gegen das Kongruenzgebot / fehlende Raumverträglichkeit

a) Abweichung vom eigenen Einzelhandelskonzept (kann nicht als abgestimmt gelten)

- Schaut man sich das von der Gemeinde Haßloch beschlossene und nach eigenen Angaben mit der Regional- bzw. Landesplanungsbehörde abgestimmte Einzelhandelskonzept von 2015 genauer an, ist zwar abzulesen, dass die Ansiedlung eines Baumarktes zur Komplettierung der vorhandenen Sortimentsstruktur in Haßloch dienen kann. Für den Standort „Nördlich des Bahndamms“ 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 bereits auf die

ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umfeld und 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 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.

b) Überschreitung zentralörtlicher Verflechtungsbereich bzw. Einwohnerzahl

- 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.“
- Aufgrund der Projektdimensionen lag für die Stadt Neustadt an der Weinstraße schon in der frühzeitigen Beteiligung die Vermutung des Verstoßes gegen das Kongruenzgebot nahe. Die nun vorgelegte GMA-Verträglichkeitsstudie bestätigt genau diese Annahme: Im definierten Einzugsgebiet des Vorhabens leben 173.000 Personen, davon entfallen nur 49% auf den Mittelbereich Neustadt an der Weinstraße. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass 51% Einwohner im Einzugsgebiet anderen Mittelbereichen zuzuordnen sind. Sogar nur knapp 12% (20.300 Einwohner) sind der Gemeinde Haßloch selbst zuzuordnen. Dies spiegelt sich auch in der ermittelten Umsatzerwartung wider (nur 54% Umsatzanteil kommt aus dem Mittelbereich). Auf Grundlage dieser Zahlen ist ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot mehr als eindeutig.

3. GMA-Auswirkungsanalyse vorhabenbezogen und nicht betreiberneutral gehalten

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der GMA wurde individuell auf die Ansiedlung eines BAUHAUS Bau- und Gartenmarktes in Haßloch zugeschnitten. Sie ist nicht betreiberneutral gehalten. Dies ist aber erforderlich, weil der Bebauungsplan nicht für einen bestimmten Betreiber erstellt werden kann und deshalb in Bezug auf den Betreiber neutral formuliert werden muss. Wenngleich aktuell alles auf den Betreiber BAUHAUS hinauszulaufen scheint, besteht doch die realistische Möglichkeit, dass aufgrund von aktuell nicht vorhersehbaren Entwicklungen andere Betreiber an diesem Standort zum Zuge kommen könnten.

In dem Zusammenhang ist die fehlende Kongruenz zwischen dem GMA-Gutachten und den Bebauungsplaninhalten / Textfestsetzungen zu bemängeln. Auch innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt es verschiedene Unstimmigkeiten:

a) keine Kongruenz bezogen auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente

- Die textlichen Festsetzungen weisen unter 1.1. Unstimmigkeiten auf. Insgesamt ist die zulässige Verkaufsflächenzahl auf 0,4 von 35.430 qm begrenzt, also auf 14.172 qm. Eine Aufsummierung der Verkaufsflächenzahlen für die baulichen Bereiche (Ladengeschäft, Warmhalle usw.) ergibt 0,43 von 35.430 qm, also 15.235 qm maximal zulässige Verkaufsfläche.
- Untenstehende Tabelle zeigt darüber hinaus verschiedene Abweichungen zwischen GMA-Gutachten und Auswirkungsanalyse auf. Von besonderer Bedeutung ist hier die oberste Tabellenzeile. Während die GMA-Auswirkungsanalyse für den baulichen Bereich des Ladengeschäfts und der

Warmhalle 7.674 qm Verkaufsfläche ansetzt, wird in den textlichen Festsetzungen hier von 8.858 qm Verkaufsfläche ausgegangen. D.h., im Bebauungsplan sind nahezu 1.200 qm mehr Verkaufsfläche zulässig, als im Gutachten für diesen Bereich betrachtet.

Textfestsetzungen		GMA-Gutachten	
Produkte für Werkstatt, Haus und Garten, innerhalb von nicht mit PKW befahrbaren Gebäuden (Ladengeschäft)	7.086 qm	Bau- und Heimwerkerbedarf, Warmhalle	6.044 qm
Produkte für Werkstatt, Haus und Garten, innerhalb von nicht mit PKW befahrbaren Warmhallen	<u>1.772 qm</u> 8.858 qm	Stadtgarten, Warmhalle	<u>1.630 qm</u> 7.674 qm
Produkte für Werkstatt, Haus und Garten innerhalb von mit PKW befahrbaren Gebäuden (Drive-In-Bereich)	3.543 qm	Drive-In-Kalthalle Drive-In-Freifläche	3.374 qm <u>735 qm</u> 4.109 qm
Produkte für Werkstatt, Haus und Garten in überdachten Freiverkaufsflächen	2.126 qm	Stadtgarten, überdachte Freifläche Stadtgarten, Freifläche	1.436 qm <u>974 qm</u> 2.410 qm
Ausstellungsgelände Gartenhäuser	708 qm	Gartenhaus-Ausstellung	716 qm
Verkaufsfläche Gesamt	15.235 qm	Verkaufsfläche Gesamt	14.909 qm

- Die Stadt Neustadt an der Weinstraße fordert die Gemeinde Haßloch dazu auf, die o.g. Unstimmigkeiten im weiteren Verfahren zu beseitigen und die Kongruenz zwischen Textfestsetzungen und Auswirkungsanalyse herzustellen, damit eine verlässliche Grundlage für die Abschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens entsteht.
 - Die unter Nr. 1.1. der textlichen Festsetzungen vorgenommene Sortimentsbestimmung des Baumarktes ist zu unbestimmt, darauf deutet schon das Wort „insbesondere“ vor der Aufzählung der Sortimente hin. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße fordert hier eine abgeschlossene Sortimentsbenennung, die darüber hinaus konkret aus der örtlichen Einzelhandelssituation bzw. aus dem Einzelhandelsgutachten abgeleitet wird.
- b) keine Kongruenz bezogen auf die knapp 800 qm zentrenrelevanter Sortimente
- Die GMA legt ihrem Gutachten in Tabelle 2 eine sehr dezidierte Sortimentsaufteilung der 800 qm zentrenrelevanter Sortimente zu Grunde und berechnet auf dieser Grundlage die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Die Auswirkungsanalyse bezieht sich genau auf das BAUHAUS-Vorhaben und ist nicht kongruent zu den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes. Hier wird zwar mit 797 qm die maximale Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente festgesetzt, im Weiteren wird lediglich auf die Gliederung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Haßlocher Liste verwiesen. Es erfolgt keinerlei Einschränkung der Sortimente durch textliche Festsetzungen. Konkret bedeutet dies, dass auf den 800 qm alle zentrenrelevanten Sortimente möglich wären, so z.B. auch Bekleidung, Schuhe, Sportartikel und vieles mehr. Die Auswirkungsanalyse bezieht sich nur auf ein eingeschränktes Sortimentsspektrum und passt damit nicht zum Bebauungsplan.
 - Die Stadt Neustadt an der Weinstraße fordert die Gemeinde Haßloch dazu auf, die Unstimmigkeiten im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente im weiteren Verfahren zu beseitigen und die Kongruenz zwischen Textfestsetzungen und Auswirkungsanalyse herzustellen, damit eine verlässliche Grundlage für die Abschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens entsteht.

4. Grundsätzliche Kritikpunkte am GMA-Gutachten

Aufgrund der unter Nr. 3 schon bemängelten fehlenden Betreiberneutralität des GMA-Gutachtens ergeben sich für eine Reihe von Aspekten gutachterliche Annahmen, die auf andere Betreiber nicht zu übertragen sind:

a) Flächenleistung mit 1.530 €/qm Verkaufsfläche extrem niedrig angesetzt

- Grundlage der Ermittlung der Umsatzerwartung des Vorhabens ist bei der GMA der Einsatz von Simulationsmodellen (Gravitations- und Potenzialmodell, Zeit-Distanzmodell) sowie eines Marktanteilskonzepts. Nach Angaben der GMA erreicht man mit der Anwendung des Marktanteilskonzepts eine Umsatzberechnung, die individuelle Besonderheiten, die Dimensionierung des Standortes und die regionalspezifische Wettbewerbssituation berücksichtigt. Unter diesen Prämissen errechnet die GMA dann auch eine äußerst niedrige Umsatzerwartung (16,4 Mio. Euro), die zwar der Potenzialverfügbarkeit und der Wettbewerbssituation entspricht, aber keinen realistischen Bezug zur geplanten Verkaufsflächengröße des Vorhabens hat.
- Die – auch aus Sicht der GMA – niedrige Flächenleistung von 1.530 €/qm Verkaufsfläche wird folgerichtig auch mit der überdurchschnittlichen Größe des geplanten Marktes bei gleichzeitig hoher Wettbewerbsintensität und damit verbundenem zu kleinem Einzugsbereich begründet.
- Aus städtebaulicher Sicht ist die Begründung der niedrigen Flächenleistung eines Vorhabens mit zu kleinem Einzugsbereich und zu starkem Wettbewerb unhaltbar. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße fordert daher als Konsequenz, die Flächengröße des Vorhabens an die Marktgegebenheiten anzupassen und damit die Kongruenz im Raum wiederherzustellen.
- Darüber hinaus widerspricht diese Vorgehensweise der notwendigen Worst-Case-Betrachtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens. Voraussichtlich dürfte ein BAUHAUS-Baumarkt aufgrund des Bekanntheitsgrades und der starken Präsenz in der Region eine deutlich größere Leistungsfähigkeit erzielen, die insbesondere zu Lasten der ansässigen Wettbewerber in Neustadt gehen würde.
- Ebenfalls nicht haltbar ist die Begründung der GMA, dass mit Drive-In-Konzepten offenbar weniger Geld eingenommen werden kann, als mit klassischem Baustoffhandel und deshalb die Flächenleistung geringer ausfiele. Im Sinne des Worst-Case-Gedankens und vor allem im Hinblick auf die Betreiberneutralität hätte die Drive-In-Verkaufsfläche durchaus zu 100% gewichtet werden müssen. In diesem Fall läge die Flächenleistung für das Vorhaben nur noch bei 1.325 €/qm Verkaufsfläche.

Der unterstellte Umsatz des Vorhabens ist mit 16,4 Mio. Euro deutlich zu niedrig angesetzt. Damit werden die erwarteten Wirkungen unterschätzt bzw. bewusst heruntergespielt.

b) Geringwichtung der Bedeutung von Neustadt innerhalb des Einzugsbereichs

- Die Einschätzung der Ausdehnung des Gesamt-Einzugsbereichs im GMA-Gutachten halten wir für weitgehend plausibel. Gar nicht nachvollziehbar sind dagegen die Zonierung und damit die anzunehmende Höhe erzielbarer Marktanteile. Neustadt an der Weinstraße gehört gem. GMA-Gutachten bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets zur sogenannten Zone III (wie auch Schifferstadt, Limburgerhof, Mutterstadt, Hahnhofen), hier wird nur ein kleinerer Teil der Umsätze generiert. Diese Zuordnung sehen wir als falsch an, vor dem Hintergrund, dass Neustadt an der Weinstraße und Haßloch benachbart sind, gem. LEP IV als kooperierende Mittelzentren agieren sollen und über einen

gemeinsamen Mittelbereich verfügen. Die Distanzen im Verkehrsnetz geben eine solche Zuordnung ebenfalls nicht her.

- Mit der vorgenommenen Zonierung der GMA wird der größte Teil des Marktpotenzials im Einzugsbereich (68,2%) der Zone 3 zugeordnet. Dies hängt ausschließlich mit der Bevölkerungskonzentration in Neustadt an der Weinstraße zusammen. In der Zone III werden aber nur 34,1% der Umsätze generiert. Dagegen verfügt die Zone II nur über 20,7% des Marktpotenzials, ist aber für 28,7% der Umsatzgenerierung verantwortlich. Hier liegt ein nicht nachvollziehbares Ungleichgewicht zwischen Potenzialverteilung und Umsatzgenerierung, das auch mit der Wettbewerbsverteilung oder Distanzen nicht nachvollziehbar erklärt werden kann. Die Bedeutung der Stadt Neustadt an der Weinstraße innerhalb des Einzugsbereichs (immerhin die größte Stadt im Einzugsbereich) ist eindeutig geringgewichtet worden, was im Ergebnis zu geringen Umsatzumverteilungen führt.
- Aus Sicht des Unternehmens BAUHAUS dürfte das Gegenteil der Fall sein, da naturgemäß die Umsatzgenerierung in die westliche Richtung zum Bevölkerungsschwerpunkt der Region geplant sein dürfte. Der Norden und Osten des Einzugsbereichs Haßloch ist bereits durch die bestehenden Standorte in Speyer und Ludwigshafen erschlossen.
- Diese ungewöhnliche Zonierung und die daraus resultierende Verteilung der Umsatzgenerierung erzeugt überdies Probleme mit dem Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Ziel 1.7.2.3.): Die GMA ermittelt nur einen Umsatzanteil von 54% aus dem Mittelbereich. Somit stammen 46% von außerhalb des eigenen Mittelbereiches. Dies ist umso gravierender, als der Einzelhandel der Stadt Neustadt an der Weinstraße die deutlich höheren Kaufkraftbindungen im Mittelbereich erzeugt. Auch das Verhältnis der Einwohner innerhalb des Mittelbereichs im Vergleich zum gesamten Einzugsgebiet (49%) belegt den Verstoß gegen das Kongruenzgebot (85.100 Einwohner innerhalb des Mittelbereiches, davon rund 55.000 in Neustadt an der Weinstraße und 173.000 Einwohner im Einzugsbereich). Wenn mehr als die Hälfte der Einwohner und 46% der Umsatzerwartung von außerhalb des definierten Mittelbereichs stammen, ist der Verstoß gegen das Kongruenzgebot mehr als eindeutig (vgl. dazu auch Nr. 2 b) dieser Vorlage).
- Auch sieht die GMA nur einen Anteil von ca. 4,0 Mio. Euro als Rückholpotenzial wegen abfließender Kaufkraft aus Haßloch. Dies ist selbst für die zu geringe Umsatzerwartung von 16,4 Mio. Euro zu wenig, um die Planung mit eben dieser abfließenden Kaufkraft zu begründen. Dies ist ein weiterer Beleg dafür, dass die vorliegende Planung überdimensioniert ist und die Ausmaße des Vorhabens nicht dem Bedeutungsverhältnis in der Einzelhandelsversorgung beider kooperierender Mittelzentren entsprechen. Als dann größter Bau- und Gartenmarkt innerhalb des Einzugsbereiches wird die geplante Dominanz gegenüber der spezifischen Versorgungsfunktion Neustadts im Baumarktsektor allzu offensichtlich. In Verbindung mit dem nachweislich zu kleinen Einzugsbereich und den zu geringen Marktpotenzialen für diese Größenordnung ist die Verschiebung des derzeitigen Versorgungsgewichtes in der Region entgegen der Verteilung der Bevölkerungsschwerpunkte unübersehbar und mündet letztlich im Verstoß gegen das Kongruenzgebot.

c) Rolle der Wettbewerbsstandorte Ludwigshafen und Speyer

- Das Gutachten ist auch in Bezug auf die Rolle der Wettbewerbsstandorte Ludwigshafen und Speyer nicht schlüssig. Auf der einen Seite sind Ludwigshafen und Speyer nicht Teil des Einzugsbereichs des geplanten Haßlocher Baumarktes,

auf der anderen Seite ist von Kaufkraftumlenkungsprozessen die Rede, die zum allergrößten Teil die Hauptwettbewerbsstandorte Speyer (10-11%), Neustadt an der Weinstraße (10-11%) und Ludwigshafen (4%) betreffen.

- Die unterstellten Umsatzverschiebungen innerhalb des BAUHAUS-Filialnetzes (Standorte in Speyer und Ludwigshafen) werden als internes Problem von BAUHAUS behandelt und somit nicht als raumwirksam eingestuft.

d) Falsche Darstellung der Bestandsflächen der vorhabenrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen

- Zunächst sei hier noch einmal auf bereits unter Nr. 3 b) dieses Dokuments formulierte Kritik hingewiesen, dass gem. textlichen Festsetzungen auf knapp 800 qm Verkaufsfläche alle gemäß Haßloch Liste möglichen innenstadtrelevanten Sortimente zulässig sind. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse sind aber nur genau die von BAUHAUS selbst angegebenen Sortimente betrachtet (fehlende Kongruenz von Gutachten und Textfestsetzungen).
- Die in Tabelle 5 auf S. 31 dargestellten Bestandsflächen der vorhabenrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße sind schon auf den ersten Blick erkennbar falsch dargestellt. Beispiel: Haushaltswaren < 50 qm; da in den Textfestsetzungen keine Einschränkungen vorgesehen sind, dürfen die Sortimente nicht auf baumarkttypische Haushaltswaren reduziert werden: In Bezug auf Haushaltswaren sind im zentralen Versorgungsbereich von Neustadt an der Weinstraße Betriebe zu nennen wie z.B. Müller, WMF und mehr. Die Verkaufsfläche liegt weit über der im Gutachten von GMA angegebenen Fläche.

5. Umsatzumlenkungen in Neustadt an der Weinstraße

Schon auf Grundlage der ersten Vorhabenbeschreibung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung waren erhebliche Umsatzumverteilungen in Neustadt an der Weinstraße zu erwarten bzw. negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung von Neustadt nicht auszuschließen. Daher hatte sich die Stadt Neustadt an der Weinstraße zu diesem Zeitpunkt entschlossen, von der Firma Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen eine eigene Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines BAUHAUS-Baumarktes in der Gemeinde Haßloch erstellen zu lassen. Wenngleich als Grundlage nicht alle Informationen zur Verfügung standen, die jetzt in der Offenlage vorliegen, lässt sich doch deutlich erkennen, dass viel stärkere Auswirkungen für die Stadt Neustadt an der Weinstraße zu befürchten sind, als in der GMA-Auswirkungsanalyse dargestellt.

a) Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich

- Die GMA-Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass es nur sehr geringe Überschneidungen zwischen den Anbietern in den untersuchten zentralen Ortsmitten und dem geplanten Bau- und Heimwerkermarkt gibt. Auf eine genaue Darstellung der städtebaulichen Auswirkungen wird verzichtet. Diese Aussage wird u.a. aufgrund der falschen Darstellung der Bestandsflächen der vorhabenrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen (siehe dazu Nr. 4 d) dieses Dokuments) und der fehlenden Kongruenz zwischen Gutachten und textlichen Festsetzungen als nicht valide angesehen.
- Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich die GMA einer fachlich nicht nachvollziehbaren Vorgehensweise bedient, indem sie mehr als die Hälfte der zentrenrelevanten Verkaufsfläche eliminiert, da sie ausschließlich mit saisonalen Artikeln belegt würde, die laufend wechseln und somit nur geringe Wirkungen haben. Dass diese saisonalen Dekorationsartikel zu den jeweiligen Zeiten überall

erhältlich sind (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser etc.), ändert jedoch nichts an ihrer Zentrenrelevanz. Wenn diese saisonalen Waren als Dekorationsartikel bezeichnet werden, liegt die Vermutung nahe, dass es sich im Wesentlichen um Artikel des Hausratssortiments handelt. Der saisonale Wechsel von Sortimenten ist im Übrigen auch bei innerstädtischen Hausratgeschäften die Regel.

- Die Einschränkung des Hausratssortiments auf „baumarkttypische Haushaltswaren“ im GMA-Gutachten ist fachlich nicht haltbar, da im Bebauungsplan entsprechende Einschränkungen nicht vorgenommen werden. So werden im Gutachten große Teile des zentrenrelevanten Hausratssortiments aus der Wirkungsbetrachtung herausgenommen. Da die Innenstadt von Neustadt an der Weinstraße entsprechende Sortimente anbietet, werden Wirkungen auf diese Sortimentsbereiche nicht ausreichend berücksichtigt. Die Betrachtung des vollständigen Hausratssortiments ist zwingend erforderlich. Insgesamt ist vor dem Hintergrund einer betreiberunabhängigen Analyse sowie der Berücksichtigung des Worst-Case-Ansatzes die Behandlung der zentrenrelevanten Sortimente im Gutachten der GMA unzureichend.
- Das Gutachten von Markt und Standort kommt hier zu einem völlig anderen Ergebnis: Von 3,7 Mio. Euro Umsatzerwartung im Rahmen der zentrenrelevanten Randsortimente werden 0,9 Mio. Euro im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neustadt an der Weinstraße generiert. Das entspricht 24,3%. Die Verträglichkeitsschwelle von 10% ist hier klar überschritten. Der Gutachter kommt zur Aussage: *„Das Vorhaben verstößt wegen seiner nachgewiesenen Umsatzumlenkungen und der daraus abgeleiteten städtebaulichen Wirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich von Neustadt an der Weinstraße gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV bzw. das Beeinträchtungsverbot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.“* Dem schließen wir uns an. Wir reklamieren die genannten Verstöße als schwerwiegenden Kritikpunkt.

b) Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Die GMA-Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben in Bezug auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente Kaufkraftumlenkungsprozesse auslösen wird, die zu Lasten der vorhandenen Anbieter im Einzel- und Großhandel eintreten. Diese würden v.a. die Hauptwettbewerbsstandorte Speyer, Neustadt an der Weinstraße und Ludwigshafen treffen. Aus dem Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße würden insgesamt 4,2 Mio. Euro umverteilt (Hauptwettbewerber: Globus-Baumarkt, Hela-Profizentrum; außerdem: Dehner Gartencenter und Baustoffzentrum Handrich). Die Umsatzumverteilung im Bau- und Heimwerkersegment betrüge 10-11%, im Baustoffsegment ca. 9 %. Damit wird das Vorhaben als raumverträglich eingestuft.
- Da es sich bei diesen Betrachtungen nach Einschätzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße um eine Best-Case-Betrachtung mit einigen fachlich sehr fragwürdigen Eingangsvariablen (siehe dazu auch die Ausführungen unter den Nummern 3 und 4 dieser Vorlage) handelt, muss das Gutachten nachgebessert werden.
- Das Gutachten von Markt und Standort gibt hier deutliche Hinweise auf erhebliche in der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu erwartende Umsatzumlenkungen: 42 % der Umsätze des Kernsortiments des Haßlocher Marktes werden in der Stadt Neustadt an der Weinstraße generiert. Dies wird sowohl vom Gutachter als auch von der Verwaltung nicht mehr als raumverträglich angesehen.

Aus den benannten Gründen lehnen wir die Planungen in der vorliegenden Form ab. Wir erwarten eine deutliche Reduzierung der angestrebten Verkaufsfläche, um eine

Raumverträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten und die Umsatzzuflüsse auf ein vertragliches Maß zu reduzieren. Bebauungsplan und Verträglichkeitsanalyse sind aufeinander abzustimmen und die Verträglichkeitsstudie ist im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zu überarbeiten.

Neustadt an der Weinstraße, 31.07.2017

Oberbürgermeister