

Drucksache Nr.: 206/2018

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 2

Az.: 220 py

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtvorstand	30.07.2018	N	zur Beschlussfassung
Ausschuss für Bau und Planung	23.08.2018	Ö	zur Information

Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haßloch – Erneute Beteiligung im Rahmen des § 4 a Abs. 3 BauGB

Antrag:

Der Stadtvorstand beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung für eine Stellungnahme zu den o.g. Bebauungsplan- bzw. Flächennutzungsplanänderungen zu folgen und die Vorlage dem Ausschuss für Bau und Planung in seiner nächsten Sitzung zur Information vorzulegen.

Begründung:

Ziel der o.g. Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Baumarktes im bisherigen Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ in Haßloch.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde bereits im Mai 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie im August 2017 zur 1. Offenlage zu o.g. Vorhaben der Gemeinde Haßloch angehört und hatte die vorgelegte Planung in ihrer Stellungnahme abgelehnt.

Zwischenzeitlich hat der Rat der Gemeinde Haßloch die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Insbesondere durch die kritischen Stellungnahmen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, des Verbandes Region Rhein-Neckar, der Stadt Speyer, der IHK Pfalz und des Handelsverbandes Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz sah die Gemeinde Haßloch die Notwendigkeit, ihre Planung in wesentlichen Punkten zu ändern. Dies betrifft insbesondere:

- Verkleinerung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Baumarkt von 35.430 qm auf 26.870 qm.
- Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche von 14.170 qm auf maximal 10.750 qm, um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden. Weggefallen ist dabei u.a. der Drive-In-Bereich.
- Abschließende Benennung der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente in den textlichen Festsetzungen: Bastelartikel, Kunstgewerbe, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gartenbücher, Arbeitsbekleidung, Backwaren und Getränke.
- Aktualisierung der GMA-Auswirkungsanalyse zum Nachweis der raumordnerischen

Verträglichkeit. Kernaussage des Gutachtens ist, dass das regionalplanerische Kongruenzgebot durch die verkleinerte Verkaufsfläche eingehalten wird.

Nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Festsetzungen zur Verkaufsfläche verändert haben:

Festsetzungen zur Verkaufsfläche	1. Offenlage SO 35.430 qm		2. Offenlage (aktuell) SO 26.870 qm	
Gesamtverkaufsfläche (VFZ / Verkaufsfläche in qm)	0,4	14.172 qm	0,4	10.571 qm
Produkte für Werkstatt, Haus und Garten, innerhalb von nicht mit PKW befahrbaren Gebäuden (Ladengeschäft)	0,2	7.086 qm		
	<u>0,05</u>	<u>1.772 qm</u>		
Produkte für Werkstatt, Haus und Garten, innerhalb von nicht mit PKW befahrbaren Warmhallen	0,205	8.858 qm	0,3	8.061 qm
Produkte für Werkstatt, Haus und Garten innerhalb von mit PKW befahrbaren Gebäuden (Drive-In-Bereich)	0,1	3.543 qm	-	-
Produkte für Werkstatt, Haus und Garten in überdachten Freiverkaufsflächen	0,06	2.126 qm	0,09	2.418 qm
Ausstellungsgelände Gartenhäuser	0,02	708 qm	0,02	536 qm

Die komplette Abwägung der Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist im Detail der *Anlage 1* zu entnehmen.

Auf Grund der umfangreichen Änderungen an der Planung hat der Rat der Gemeinde Haßloch eine 2. Beteiligung und Offenlage beschlossen. Mit Schreiben vom 18. Juni 2018 wurde die Stadt Neustadt an der Weinstraße daher erneut um Stellungnahme gebeten. Frist zur Abgabe ist der 01.08.2018. Eine Fristverlängerung bis zur Sitzung des nächsten Bauausschusses am 23.08.2018 wurde nicht gewährt. Daher soll die Stellungnahme vom Stadtvorstand beschlossen, der Bauausschuss im Nachgang informiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße begrüßt ausdrücklich die deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche des geplanten Baumarktes. Damit macht die Planung einen großen Schritt in Richtung Raumverträglichkeit und entwickelt sich in die richtige Richtung.

Im Ergebnis halten wir die Verkaufsfläche für den Standort Haßloch aber immer noch für zu groß. Dies lässt sich an verschiedenen Aspekten belegen:

- Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch wurde für das Bau-, Heimwerker- und Gartensegment ein Verkaufsflächenpotenzial von 4.000 - 5.000 qm ermittelt. Die nun gewählte Verkaufsfläche ist mit 10.570 qm immer noch über doppelt so hoch wie der Eigenbedarf und führt aus unserer Sicht zu einem regionalen Ungleichgewicht.
- Dies zeigt sich auch daran, dass nur 16 % der Einwohner im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet aus Haßloch kommen, 45 % dahingegen aus Neustadt an der Weinstraße, 33 % sogar von außerhalb des gemeinsamen Mittelbereichs Haßloch / Neustadt.
- Hinzu kommt, dass auch nach der neuen Auswirkungsanalyse 29 % der erwarteten Umsätze von außerhalb des gemeinsamen Mittelbereichs Neustadt / Haßloch stammen. Dies ist eine erhebliche Größe und nur ganz knapp im Rahmen dessen, was die Rechtsprechung gerade noch so in Bezug auf die Einhaltung des Kongruenzgebotes als verträglich ansieht.

Grundsätzliche Kritikpunkte am GMA-Gutachten

Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche wurden im Ergebnis geringere Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden und die Stadt Neustadt an der Weinstraße ermittelt, als dies im ersten Gutachten der Fall war. Aber gerade, wenn die Grenze des rechtlich zulässigen

Maßes der Verkaufsfläche (bezogen auf das Kongruenzgebot) wie hier komplett ausgereizt wird, sind besondere Anforderungen an die Plausibilität der Auswirkungsanalyse zu stellen. Hier sehen wir nach wie vor deutliche Kritikpunkte bei einigen der getroffenen Prämissen, die in der Summe dazu führen können, dass das Vorhaben eben doch nicht raumverträglich ist.

a) Flächenleistung mit 1.560 €/qm VK (gewichtet) immer noch extrem niedrig angesetzt

- Die im Gutachten angesetzte Flächenleistung von 1.560 €/qm VK (gewichtet), die nach Aussage des Gutachtens im Durchschnitt von Baumärkten in Deutschland liegt, ist aus unserer Sicht aus verschiedenen Gründen immer noch deutlich zu niedrig angesetzt.
- Zunächst ist festzustellen, dass es sich dabei um die Flächenleistung der gewichteten Verkaufsfläche handelt. Betrachtet man die ungewichtete Verkaufsfläche, läge die Flächenleistung für das Vorhaben nur noch bei 1.324 €/qm VK.
- Aus städtebaulicher Sicht ist die Begründung einer niedrigen Flächenleistung eines Vorhabens mit einem kleinen Einzugsbereich und zu starkem Wettbewerb unhaltbar.
- Gemäß dem Statistikportal statista.com liegt die Flächenproduktivität von BAUHAUS-Baumärkten in den letzten Jahren zwischen 1.900 € und 2.100 €, von Globus / Hela zwischen 1.850 € und 2.050 € und von Hornbach sogar zwischen 2.200 € und 2.400 € Euro. Auf eine deutlich zu niedrige angenommene Flächenproduktivität wiesen auch bereits der Verband Region Rhein-Neckar und die IHK Pfalz hin. Wenngleich die Wettbewerbsbedingungen am Standort Haßloch sicher speziell sind, rechtfertigt die in der Abwägung vorgenommene Argumentation aus unserer Sicht keinesfalls eine so deutlich geringere Flächenleistung.
- Die Argumentation der Gemeinde Haßloch, dass die Flächenproduktivität von 1.560 € / qm VK wegen des begrenzten Einzugsgebietes als Worst-Case-Variante zu sehen ist, ist dabei fachlich überhaupt nicht nachvollziehbar. Mit der Flächenproduktivität ist dann schließlich auch die Umsatzerwartung von 14 Mio. € in Frage zu stellen. Damit werden auch die erwarteten Wirkungen unterschätzt bzw. heruntergespielt.

b) Weiterhin Geringgewichtung der Bedeutung Neustadts innerhalb des Einzugsbereichs

- Zwar hat sich im neuen GMA-Gutachten der Gesamt-Einzugsbereich des Vorhabens verkleinert, die Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt aber immer noch komplett innerhalb dieses Einzugsbereichs und stellt annähernd die Hälfte des Einwohnerpotenzials des Gesamtvorhabens. Die gesamte Stadt wird aber nach wie vor nur der sogenannten Zone III zugerechnet, in der nur ein kleinerer Teil der Umsätze generiert wird (ca. 24 %). Wir reklamieren hier weiterhin eine Geringgewichtung der Bedeutung Neustadts innerhalb des Einzugsbereichs. Im Sinne eines schlüssigen und am Ende auch tragfähigen Gutachtens empfehlen wir hier dringend eine differenzierte Einstufung entsprechend der tatsächlichen Erreichbarkeiten. Insbesondere aus den Ortsbezirken Königsbach, Gimmeldingen oder Mußbach ebenso wie aus Teilen Lachen-Speyerdorfs ist der geplante Baumarkt ebenso schnell zu erreichen, wie die bestehenden Neustadter Baumärkte im Weinstraßenzentrum.
- Mit der vorgenommenen Zonierung der GMA wird der größte Teil des Marktpotenzials im Einzugsgebiet (ca. 64 %) der Zone III zugeordnet. Dies hängt vor allem mit der Bevölkerungskonzentration in Neustadt an der Weinstraße (45 % der Einwohner) zusammen. In der Zone III werden aber nur 37 % der Umsätze generiert, in Neustadt an der Weinstraße selbst nur 24 %. Dagegen verfügt die Zone II nur über 20 % des Marktpotenzials, ist aber für 26 % der Umsatzgenerierung verantwortlich. Zone I (Haßloch) verfügt nur über 16 % der Einwohner, generiert aber 34 % der Umsätze. Hier liegt auch in der neuen Auswirkungsanalyse ein nicht nachvollziehbares Ungleichgewicht zwischen Potenzialverteilung und Umsatzgenerierung.

- Wir weisen weiter darauf hin, dass die GMA auch im neuen Gutachten nur einen Anteil von ca. 4,1 Mio. Euro als Rückholpotenzial wegen abfließender Kaufkraft aus Haßloch sieht. Dies ist selbst für die zu geringe Umsatzerwartung von 14 Mio. Euro zu wenig, um die Planung mit eben dieser abfließenden Kaufkraft zu begründen. Dies ist ein weiterer Beleg dafür, dass die vorliegende Planung und die Ausmaße des Vorhabens immer noch nicht dem Bedeutungsverhältnis in der Einzelhandelsversorgung beider kooperierender Mittelzentren entsprechen. In Verbindung mit den sehr gering angesetzten Flächenproduktivitäten und der Einordnung von Neustadt an der Weinstraße in die Zone III halten wir dies für bedenklich. Insbesondere auch hinsichtlich der tatsächlichen Einhaltung des Kongruenzgebotes.
- c) Immer noch falsche Darstellung der Bestandsflächen der vorhabenrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen / Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich
- Die in Tabelle 4 auf S. 29 dargestellten Bestandsflächen der vorhabenrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße wurden zwischenzeitlich zum Teil ergänzt. Beachtlich ist dabei z.B., dass im neuen Gutachten fast 1.000 qm in der ersten Analyse nicht festgestellter Dekoartikel im zentralen Versorgungsbereich von Neustadt an der Weinstraße bilanziert wurden. Einige Sortimente sind nach wie vor aber immer noch auf den ersten Blick erkennbar falsch dargestellt Beispiel: Haushaltswaren < 50 qm. 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, selbst wenn nur baumarkttypische Haushaltswaren betrachtet werden.
 - Vor dem Hintergrund der festgestellten und der noch nachzuarbeitenden Verkaufsflächen und der im Gutachtext sogar explizit beschriebenen Sonderrolle des Zentralen Versorgungsbereichs Neustadts halten wir es für nicht tragfähig, dass die städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Baumarktes auf den Zentralen Versorgungsbereich gar nicht konkret geprüft werden. Vielmehr wird mit einer sehr allgemeinen Bemerkung, dass die Neustadter Anbieter aus völlig anderen Branchen als der geplante Bau- und Gartenmarkt stammen und es allenfalls geringe Überschneidungen gäbe, auf eine genaue Auswirkungsanalyse verzichtet.

Wir bitten die Gemeinde Haßloch, das vorliegende GMA-Gutachten vor dem Hintergrund der angeführten Kritikpunkte zu überprüfen.

Neustadt an der Weinstraße, 17.07.2018

Oberbürgermeister