

# VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

zur geplanten Realisierung eines Baustoff-Drive-In  
in Haßloch ■ Fritz-Karl-Henkel-Straße

---

für

**Bauhaus GmbH & Co. KG Südwest Saarbrücken**

vorgelegt von

**FUTURA CONSULT DR. KUMMER**

**Nagelschmiedstr. 8**

**52249 Eschweiler**

**Tel. 02403 / 557961**

**Fax: 02403 / 557962**

Eschweiler, 05. August 2024

# Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Aufgabenstellung und Methodik                                                                                 | 1  |
| 1.1   | Aufgabenstellung                                                                                              | 1  |
| 1.2   | Grundlagen der Untersuchung                                                                                   | 5  |
| 2.    | Marktanalytische Aspekte                                                                                      | 6  |
| 2.1   | Kurzskeizze zum Makrostandort Haßloch                                                                         | 6  |
| 2.2   | Planstandort Fritz-Karl-Henkel-Straße                                                                         | 8  |
| 2.3   | derzeitiger Verkauf von Baustoffen beim Anbieter Bauhaus                                                      | 10 |
| 2.4   | Besatz mit Baumärkten bzw. Baustoffhandel in Haßloch und der Region                                           | 13 |
| 2.5   | Einzugsbereich des Planvorhabens                                                                              | 15 |
| 2.5.1 | Kerneinzugsgebiet                                                                                             | 15 |
| 2.5.2 | diffuses Einzugsgebiet                                                                                        | 18 |
| 2.6   | Besatz mit relevanten Anbietern im Kerneinzugsgebiet                                                          | 19 |
| 2.7   | Umsatzerwartung des Planvorhabens                                                                             | 20 |
| 2.8   | Sortimentsabgleich mit der „Haßlocher Sortimentsliste“                                                        | 24 |
| 3.    | Anforderungen der Landes- und Regionalplanung in Rheinland-Pfalz an ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben   | 25 |
| 3.1   | Vorbemerkung                                                                                                  | 25 |
| 3.2   | Umsatzherkunft im Falle der Projektrealisierung                                                               | 27 |
| 3.3   | Einordnung der Umsatzumlenkungen im Marktgebiet in Bezug auf die zentralörtliche Funktion von Nachbarkommunen | 35 |
| 3.4   | Zentralitätsgebot                                                                                             | 37 |
| 3.5   | Integrationsgebot bzw. Ergänzungsstandorte                                                                    | 38 |
| 3.6   | Kongruenzgebot                                                                                                | 43 |
| 3.7   | Sonstige Anforderungen                                                                                        | 47 |
| 4.    | Kompatibilität mit den Zielen und Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch               | 49 |

|     |                                                                                                             |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.  | Zusammenfassende Bewertung                                                                                  | 55 |
| 5.1 | Anforderungen der Landes- und Regionalplanung in Rheinland-Pfalz an ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben | 56 |
| 5.2 | Kompatibilität mit den Zielen und Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch             | 64 |
| 5.3 | Gesamtbewertung                                                                                             | 67 |

## 1. Aufgabenstellung und Methodik

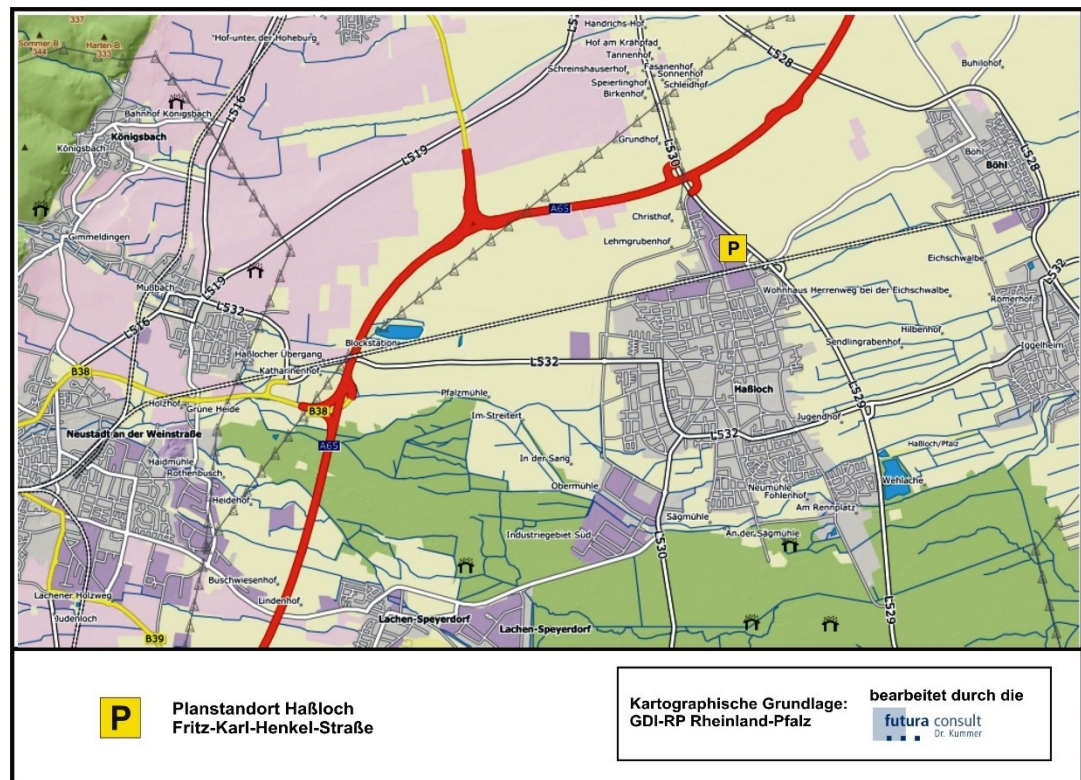
### 1.1 Aufgabenstellung

Das Unternehmen Bauhaus AG betreibt in der Gemeinde Haßloch einen Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße 6.

Angrenzend an den Bau- und Heimwerkermarkt befindet sich räumlich separiert eine Gebäudeeinheit, welche derzeit durch Bauhaus als Abhollager genutzt wird.

Die Bauhaus AG plant nunmehr, die als Abhollager genutzte Gebäudeeinheit in einen Baustoff-Drive-In („Drive-in-Arena“) umzuwandeln. Der geplante Baustoff-Drive-In soll ausschließlich für den Vertriebstyp eines Baustoffhandels marktübliche Sortimente (Baustoffe, vgl. nachfolgende Tabelle) umfassen.

**Karte: Planstandort Fritz-Karl-Henkel-Straße in Haßloch**



Die Drive-In-Arena soll eine Verkaufsflächengröße von ca. 3.000 qm aufweisen.

In Bezug auf den geplanten Baustoff-Drive-In ist vorgesehen, dass dieser baustrukturell als eigenständiger Betrieb realisiert wird. Dies bedeutet, dass der Baustoff-Drive-In über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Die Möglichkeit, dass der Baustoffhandel unabhängig vom bereits bestehenden Bauhaus-Baumarkt öffnet und schließt, wird ebenfalls gegeben sein.

Mit der geplanten Sortimentsausrichtung für den Baustoff-Drive-In würden ausschließlich solche Sortimente angeboten, die nach gängiger Einstufung der Raumordnung und Landesplanung als nicht zentrenrelevant zu bewerten sind. Zentrenrelevante Sortimente wird der Baustoff-Drive-In weder als Kern- noch als Randsortiment führen.

Folgende Sortimentsgruppen sollen durch den Baustoff-Drive-In angeboten werden.

| geplante Sortimentsstruktur für eine Bauhaus Drive-In-Arena in Haßloch am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße |                              |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Sortimentsbereich                                                                                           |                              | Verkaufsfläche<br>ca. qm |
| - Putze                                                                                                     | - Gerüstböcke                | 3.000                    |
| - Holzblöcke                                                                                                | - Schubkarren                |                          |
| - Metallblöcke                                                                                              | - Sackkarren                 |                          |
| - Klapp- und Multiblöcke                                                                                    | - Vollwärmeschutz            |                          |
| - Kunstglas                                                                                                 | - Abdichtungsschemie         |                          |
| - Acrylgas                                                                                                  | - Bitumenprodukte            |                          |
| - Wellpolyester                                                                                             | - Dämmstoffe                 |                          |
| - Profilholz                                                                                                | - Styropor                   |                          |
| - Hobelware                                                                                                 | - Trockenschüttung           |                          |
| - Holz, sägerauhe Ware                                                                                      | - Trittschalldämmung         |                          |
| - Garagentorantriebe                                                                                        | - Trockenausbau und Zubehör  |                          |
| - Betonmischer                                                                                              | - Bausteine                  |                          |
| - Leitern                                                                                                   | - Glasbausteine              |                          |
| - Gerüste                                                                                                   | - Baustürze                  |                          |
| - Fliesen                                                                                                   | - Dacheindeckung             |                          |
| - Marmorfensterbänke und Zuschnitt                                                                          | - Holzfenster                |                          |
| - KG-Rohre                                                                                                  | - Kunststofffenster          |                          |
| - Hofabläufe                                                                                                | - Kellerfenster              |                          |
| - Drainage                                                                                                  | - Dachfenster                |                          |
| - Lichtschächte                                                                                             | - Haustüren                  |                          |
| - Ablaufrinnen                                                                                              | - Vordächer                  |                          |
| - Dachrinnen                                                                                                | - Garagentore                |                          |
| - Bau- und Renovierungsprodukte                                                                             | - Holz im Garten und Zubehör |                          |
| - Reparatursysteme                                                                                          | - Gartensteine               |                          |
| - Streckmetall                                                                                              | - Baueimer                   |                          |
| - Mörtelkübel                                                                                               |                              |                          |
| <b>Sortimente insgesamt</b>                                                                                 |                              | <b>3.000</b>             |

Quelle: Bauhaus AG

Das Vertriebskonzept für den Baustoffhandel zielt darauf ab, sowohl private als auch gewerbliche Kunden anzusprechen. Nach Einschätzung von Bauhaus kann erwartet werden, dass der Anteil des Umsatzes mit gewerblichen Kunden ca. 50 % betragen wird.

Mit der geplanten Verkaufsflächengröße von ca. 3.000 qm für Baustoffe stellt die Planungsabsicht ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, soll dieses gutachterlich in Bezug auf etwaige raumordnerische bzw. städtebauliche Folgewirkungen beurteilt werden.

Mit der Durchführung dieser gutachterlichen Prüfung (Verträglichkeitsanalyse) wurde Futura Consult durch die Bauhaus GmbH & Co. KG Südwest Saarbrücken beauftragt.

Ein Arbeitsschwerpunkt des Verträglichkeitsgutachtens besteht darin, zu analysieren und darzustellen, ob das geplante Vorhaben die Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, städtebauliches Integrationsgebot, Nichtbeeinträchtigungsgesamt) erfüllt bzw. nicht erfüllt.

Neben einer Prüfung relevanter Anforderungskriterien des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wird zudem die Kompatibilität des Planvorhabens mit Zielen und Anforderungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch geprüft.

Mit den genannten Arbeitsschwerpunkten liegt dem nachfolgenden Gutachten eine aus der gutachterlichen Sicht fundierte Grundstruktur für die Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens zugrunde.

Bezugsmaßstäbe für die gutachterliche Prüfung stellen insgesamt die folgenden gesetzgeberischen bzw. planerischen Grundlagen dar:

- § 11 Abs. 3 BauNVO

- Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) 2008
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014
- Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung 2015)

Aufgrund der Tatsache, dass städtebauliche bzw. raumordnerische Folgewirkungen eines Einzelhandelsvorhabens nur aus der konkreten marktseitigen Situation abgeleitet werden können, werden im Zuge des Gutachtens sowohl die marktseitigen Bedingungen als auch die raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen analysiert und dargestellt.

## **1.2 Grundlagen der Untersuchung**

Für die Bearbeitung der Themenstellung wurde durch Futura Consult auf mehrere Informationsquellen zurückgegriffen. Diese umfassen sekundärstatistische Informationen sowie intensive Vor-Ort-Recherchen durch den Gutachter.

Zu den sekundärstatistischen Materialien gehören neben Planungsunterlagen des Auftraggebers (z.B. Sortimentsliste, Planskizzen), auch Informationen der Gemeindeverwaltung Haßloch (z.B. Einzelhandelskonzept, Einwohnerzahlen) sowie Marktdaten über Kaufkraftniveau und Verbrauchsausgaben.

In die Untersuchungen wurden aktuelle Daten und Informationen über den Besatz mit Betrieben aus dem Baumarkt- bzw. Baustoffbereich in Haßloch bzw. den angrenzenden Kommunen einbezogen. Die diesbezüglichen Daten wurden durch Futura Consult im Juni 2024 durch Vor-Ort-Recherchen erhoben.

Der aus der marktanalytischen Situation abzuleitende raumordnerische und städtebauliche Teil des Gutachtens basiert somit auf einer aktuellen und belastbaren Arbeits- und Datengrundlage.

In Bezug auf die Umsatzerwartung des Vorhabens wurde die Vorgehensweise so gewählt, dass eine Umsatzschätzung des Vorhabens nach zwei Varianten vorgenommen wird. Die diesbezüglich erste Variante stellt ein Umsatz-Normalszenario dar. Mit der in diesem Szenario dargestellten Umsatzerwartung werden die Umsatzleistungen, welche aus der gutachterlichen Sicht für den geplanten Baustoff-Drive-In aufgrund der konkreten Markt- und Standortbedingungen als realistisch angesehen werden können, in die gutachterlichen Analysen und Bewertungen einbezogen.

Über das Umsatz-Normalszenario hinausgehend wird weiterhin mit einem Umsatz-Maximalszenario ein zweites Umsatzszenario in die Analysen und Bewertungen einbezogen. Das Umsatz-Maximalszenario geht durch eine bei diesem Szenario in Ansatz gebrachte höhere Flächenproduktivität davon aus, dass im Falle eines maximalen betriebswirtschaftlichen Erfolges des Betreibers höhere Umsatzleistungen generiert werden als beim Umsatz-Normalszenario. Das Umsatz-Maximalszenario stellt ein Worst-Case-Szenario hinsichtlich des erzielbaren Umsatzes dar, welches geeignet ist, die Bandbreiten einer theoretisch möglichen Entwicklung abzudecken.

## **2. Marktanalytische Aspekte**

### **2.1 Kurzskeizze zum Makrostandort Haßloch**

Die zentralörtliche Gliederung in der Bundesrepublik Deutschland basiert auf einer Einteilung von Städten und Gemeinden in Ober-, Mittel- und Grundzentren.

Innerhalb des Landkreises Bad Dürkheim übernimmt die Gemeinde Haßloch (ca. 21.000 Einwohner) die Funktion eines Mittelzentrums.

Die Einstufung von Haßloch als Mittelzentrum bedeutet in Bezug auf den Einzelhandel, dass Angebote vor allem der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen, teilweise auch des langfristigen Bedarfs vorgehalten werden.

In Bezug auf mittelzentrale Versorgungstätigkeiten befindet sich Haßloch in einer Konkurrenzsituation zu anderen Städten der Region.

So befindet sich mit der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße (ca. 57.000 Einwohner) ein funktional starkes Mittelzentrum in direkter Nachbarschaft zu Haßloch.

Gemäß den Zuordnungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind die Kommunen Haßloch und Neustadt an der Weinstraße landesplanerisch als kooperierende Mittelzentren eingestuft.

Die ebenfalls an Haßloch angrenzenden Kommunen Deidesheim, Böhl-Iggelheim sowie die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen stellen Grundzentren dar.

Im erweiterten räumlichen Kontext betrachtet befindet sich mit der Stadt Ludwigshafen das auch auf den Landkreis Bad Dürkheim ausstrahlende Oberzentrum in räumlicher Nachbarschaft zu Haßloch, ebenso die als Mittelzentrum eingestufte Stadt Speyer.

Die gegebene Raumstruktur mit der räumlichen Nachbarschaft mehrerer Mittelzentren bzw. eines benachbarten Oberzentrums begrenzen die Reichweiten des Mittelzentrums Haßloch in das Umland hinein.

Nach Erkenntnissen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch betrug die Kaufkraftbindung von Haßloch über allen Branchen des Einzelhandels hinweg in 2013 ca. 95 %.<sup>1</sup>

In Bezug auf die innerstädtische Zentrenstruktur im Einzelhandel existieren in Haßloch Versorgungsschwerpunkte und -zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen.

---

<sup>1</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015, S. 36

Den städtebaulich und funktional wichtigsten Versorgungsstandort stellt die Ortsmitte dar, die im Bereich der Langgasse und angrenzenden Straßen über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandelsangeboten sowie sonstigen publikumsorientierten Dienstleistungseinrichtungen verfügt. Der funktionalen und städtebaulichen Bedeutung der Ortsmitte entsprechend wird diese im Einzelhandelskonzept der Gemeinde als Hauptzentrum ausgewiesen.

Hinsichtlich des Einzelhandels verfügt das Industriegebiet Süd über einen umfangreichen Besatz mit Angeboten des Lebensmittelbereichs sowie weiterer Angebote, zudem sind Angebote mit Ausrichtung auf die lebensmittelbezogene Nahversorgung an den Standorten Moltkestraße, Herrenweg und Lindenstraße vorhanden.

Über die genannten Standorte hinaus weist das Einzelhandelskonzept der Gemeinde im Bereich nördlich des Bahndamms einen Ergänzungsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment aus. Der Mikrostandort für den geplanten Baustoff-Drive-In liegt innerhalb dieses Ergänzungsstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

## **2.2 Planstandort Fritz-Karl-Henkel-Straße**

Als Mikrostandort für das Planvorhaben ist ein Areal vorgesehen, das innerhalb des Gewerbegebietes Nord der Gemeinde Haßloch (nördlich des Bahndamms) liegt.

Beim Gewerbegebiet Nord handelt es sich um einen Standortbereich, welcher bereits heute über einen Besatz mit Gewerbebetrieben (z.B. Mc-Donalds, Waschpark, Elektrotechnik Schmidt, Wegener Druckluftsysteme, Tankstelle, Pirelli-Driver-Center, SDN-Pumpen, Becker-Systeminnenausbau etc.) verfügt.

Aus dem Bereich des Einzelhandels ist derzeit der Bestandsstandort des Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarktes ansässig. Räumlich benachbart zu diesem Bauhaus-Haupthaus soll der Baustoff-Drive-In in der derzeit als Abhollager genutzten Gebäudeeinheit realisiert werden.

Der Standortbereich des Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarktes sowie des geplanten Baustoff-Drive-In wird durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch als Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ausgewiesen.<sup>2</sup>

**Photo: Planstandort für den geplanten Baustoff-Drive-In (derzeitiges Abhollager des Unternehmens Bauhaus) am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße in Haßloch**



---

<sup>2</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015, S. 74

### **2.3 derzeitiger Verkauf von Baustoffen beim Anbieter Bauhaus**

Das Unternehmen Bauhaus AG verfolgte in den Jahren 2017 bzw. nachfolgend die Absicht, am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße in Haßloch einen Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 14.900 qm anzusiedeln.

Zu diesem Vorhaben wurden durch entscheidungsrelevante Stellen – Verband Region Rhein-Neckar, Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, IHK Pfalz, Städte Neustadt an der Weinstraße sowie Speyer – Bedenken geäußert.

In einem sich anschließenden Genehmigungsverfahren wurde eine Modifizierung der Planung dahingehend vorgenommen, dass die Verkaufsflächengröße für den Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarkt auf ca. 10.750 qm verkleinert wurde.

Eine Verkaufsfläche von 10.750 qm für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter wurde im Anschluss genehmigt und im September 2020 der Bauhaus-Bau- und Gartenmarkt mit dieser Verkaufsflächengröße am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße eröffnet.

Da die genehmigte Verkaufsflächengröße von 10.750 qm um ca. 4.150 qm unterhalb der durch das Unternehmen Bauhaus angestrebten Verkaufsflächengröße lag, wurde durch Bauhaus eine Modifizierung des ursprünglich für den Standort Haßloch verfolgten Vertriebskonzeptes vorgenommen.

Eine wesentliche Modifizierung des Betreiberkonzeptes bestand darin, dass auf die für das Unternehmen Bauhaus marktübliche Integration einer Drive-In-Arena in den Geschäftsbetrieb am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße verzichtet wurde. Um dennoch nicht auf den Verkauf von Baustoffen verzichten zu müssen, entschloss sich das Unternehmen Bauhaus, diesen Sortimentsbereich ausschließlich in Form einer Musterausstellung in den Geschäftsbetrieb aufzunehmen.

Die durch die Musterausstellung für Baustoffe belegte Verkaufsfläche beträgt ca. 180 qm und befindet sich innerhalb der Warmhalle des Bauhaus-Haupthauses.

Der Einkauf von Baustoffen erfolgt derzeit in Form eines mehrstufigen Einkaufsvorgangs, an dessen Anfang ein Kunde sich in der vorgehaltenen Musterausstellung über das von ihm gewünschte Produkt informiert, den Kauf an einer Gerätestation digital vornimmt und über einen Drucker einen Abholschein für die später vorzunehmende Abholung über das Abhollager erhält. Mit dem erhaltenen Abholschein geht ein gewerblicher bzw. privater Kunde anschließend zu Kasse innerhalb des Bauhaus-Haupthauses, bezahlt die relevante Summe und begibt sich anschließend mit dem Abholschein zum Abhollager.

Beim Abhollager werden dem Kunden durch einen Bauhaus-Mitarbeiter die bereits bezahlten Produkte zusammen- und zur Verfügung gestellt. Ein Einladen der gekauften Produkte kann anschließend durch den Kunden bzw. durch einen Bauhaus-Mitarbeiter in der Nähe des Eingangsbereichs des Abhollagers vorgenommen werden. Ein kundenseitiges Betreten der mit Baustoffen bestückten Flächen des Abhollagers ist nicht möglich.

Der mehrstufige Prozess des Einkaufs von Baustoffen durch gewerbliche bzw. private Kunden ist in der nachfolgenden Darstellung, welche als Infotafel auch innerhalb des Bauhaus-Marktes installiert ist, dargestellt.

**Photo:** Darstellung des derzeit praktizierten mehrstufigen Verfahrens in Bezug auf den Einkauf von Baustoffen durch das Unternehmen Bauhaus



**Quelle:** Bauhaus AG

Im Unterschied zu weiteren Sortimenten, welche durch das Unternehmen Bauhaus vertrieben werden, ist der Verkauf von Baustoffen derzeit sowohl kundenseitig, als auch in Bezug auf die betriebsinterne Abwicklung beim Unternehmen Bauhaus als vielschichtiger bzw. aufwendiger zu klassifizieren.

Mit der geplanten Umwandlung des Abhollagers beabsichtigt das Unternehmen Bauhaus, genau die Produkte, welche derzeit in der Musterausstellung offeriert und in Form des mehrstufigen Einkaufs- bzw. Abholvorgangs vertrieben werden, auf der dann in Verkaufsfläche umgewandelten Fläche des derzeitigen Abhollagers in Form einer Drive-In-Arena zu vertreiben.

Die angestrebte Veränderung ist dabei aus Sicht des Unternehmens Bauhaus sowohl kundenseitig mit einer deutlichen Vereinfachung des Einkaufsvorgangs als auch betriebsintern mit dem Vorteil einer deutlichen Vereinfachung der Betriebsabläufe verbunden.

Betriebswirtschaftlich betrachtet erwartet das Unternehmen Bauhaus, neben einer kostenreduzierenden Wirkung, welche aus der Vereinfachung von Betriebsabläufen resultiert, auch eine umsatzsteigernde Wirkung, welche sich durch die Attraktivierung des Einkaufsvorgangs bezogen auf eine dann ca. 3.000 qm umfassende Verkaufsfläche ergibt, zu erzielen.

## **2.4 Besatz mit Baumärkten bzw. Baustoffhandel in Haßloch und der Region**

- vgl. auch Karte am Ende des Fachkapitels -

Als Anbieter mit baumarktrelevanten Artikeln ist in der Gemeinde Haßloch das Unternehmen Bauhaus, welches auch den benachbart geplanten Baustoffhandel als Drive-In-Arena betreiben möchte, ansässig.

In weiteren Kommunen im Standortraum, welche auch in Bezug auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes eines neuen Baustoff-Drive-In in Haßloch von Bedeutung sind, sind Angebote in Neustadt an der Weinstraße (Globus, I&M Baustoffhandel Handrich), in Hochdorf-Assenheim (I&M Baustoffhandel Mayer & Ruppert), in Kirrweiler (I&M Baustoffhandel Schultz) und in Bad Dürkheim (toom) vorhanden.

Im größeren räumlichen Kontext betrachtet sind im Mittelzentrum Speyer eine weitere Bauhaus-Filiale sowie ein weiterer I&M Baustoffhandel, im Grundzentrum Neuhofen eine Filiale der Hornbach-Baustoffunion sowie im Oberzentrum Ludwigshafen ebenfalls eine Bauhaus-Filiale sowie Hornbach und Obi ansässig.

Neben den genannten Anbietern werden Teilsortimente mit baumarktrelevanten Artikeln bzw. Baustoffen auch von Spezial- bzw. Mehrbranchenanbietern angeboten.

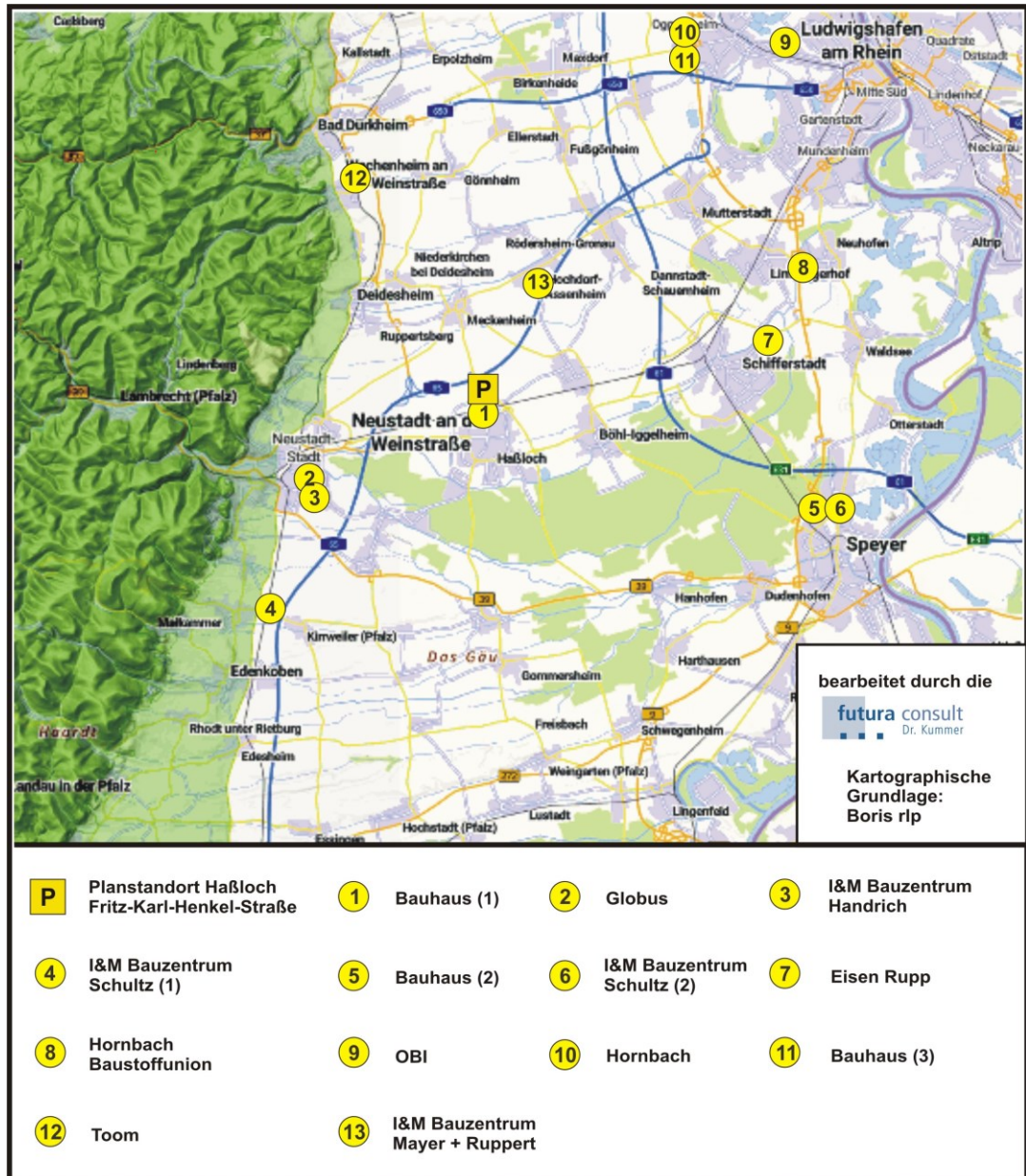
3

---

<sup>3</sup> z.B. Eisen Rupp in Schifferstadt

Die regionale Wettbewerbsstruktur wird aus nachfolgender Karte ersichtlich.

**Karte: Einzelhandelsbetriebe mit baumarktrelevanten Artikeln bzw. Baustoffen (Auswahl) im Standortraum**



## 2.5 Einzugsbereich des Planvorhabens

### 2.5.1 Kerneinzugsgebiet

- vgl. auch Karte am Ende des Fachkapitels -

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens in Haßloch wird von grundsätzlichen Faktoren, die durch das Einkaufsverhalten der Bevölkerung beeinflusst werden, als auch von der konkreten Markt- und Wettbewerbssituation im Standortraum bestimmt.

Als Faktoren von eher grundsätzlicher Bedeutung sind zu nennen:

- Die Aktionsradien, die seitens der Verbraucher beim Einkauf von Gütern des kurzfristigen Bedarfs akzeptiert werden, sind in der Regel geringer als die beim Einkauf von Waren des mittel- oder langfristigen Bedarfs.<sup>4</sup>
- Von erheblicher Bedeutung ist die Qualität des Mikrostandortes eines Einzelhandelsbetriebes. Zu den diesbezüglichen Attraktivitätsfaktoren zählen z.B. die Erreichbarkeit sowie Synergiewirkungen zu – sofern vorhanden – anderen Anbietern im Umfeld (Agglomerationseffekte).
- Die Ausdehnung der Einzugsgebiete von Angebotsstandorten wird durch die Lagebeziehungen zu Konkurrenzstandorten beeinflusst.
- Neben der Bedeutung der Konkurrenzstandorte ist die Marktstärke eines Anbieters von Bedeutung. Diese wird neben der Betreiberkompetenz auch von der Größe der Verkaufsfläche mit bestimmt.

---

<sup>4</sup> So ist die Bereitschaft der Verbraucher, für den Einkauf von z.B. Möbeln etc. weitere Wege in Kauf zu nehmen, deutlich stärker ausgeprägt als die Bereitschaft zur Überwindung solcher Distanzen für den Einkauf von Waren des Grundbedarfs. Beispielhaft ausgedrückt: eine halbe Stunde Fahrzeit wird z.B. beim Einkauf eines mehrere Tausend EUR teuren Möbelstücks durchaus akzeptiert, eine gleich ausgeprägte Bereitschaft existiert jedoch nicht, wenn z.B. Waren des Lebensmittelbereichs eingekauft werden.

Als spezifische Faktoren des geplanten Vorhabens in Haßloch, die dessen Einzugsgebiet sowie Marktchancen beeinflussen werden, sind folgende Faktoren zu nennen:

- Der Planstandort liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Haßloch an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird durch die Lagebeziehungen zu weiteren Angebotsstandorten im Umfeld beeinflusst werden. Im Speziellen wird davon auszugehen sein, dass Angebotsstandorte in den Städten Speyer und Ludwigshafen, welche über jeweils „eigene“ Bauhaus-Filialen mit angeschlossenen Drive-In-Arenen verfügen, die Reichweiten des geplanten Baustoffhandels in Haßloch begrenzen werden.
- Im direkten Umfeld der Gemeinde Haßloch sind Angebote mit Baustoffen in folgenden Städten bzw. Gemeinden vorhanden:

Neustadt an der Weinstraße:

- I&M Bauzentrum Handrich
- Globus Baumarkt (mit integriertem Baustoffhandel)

Hochdorf-Assenheim:

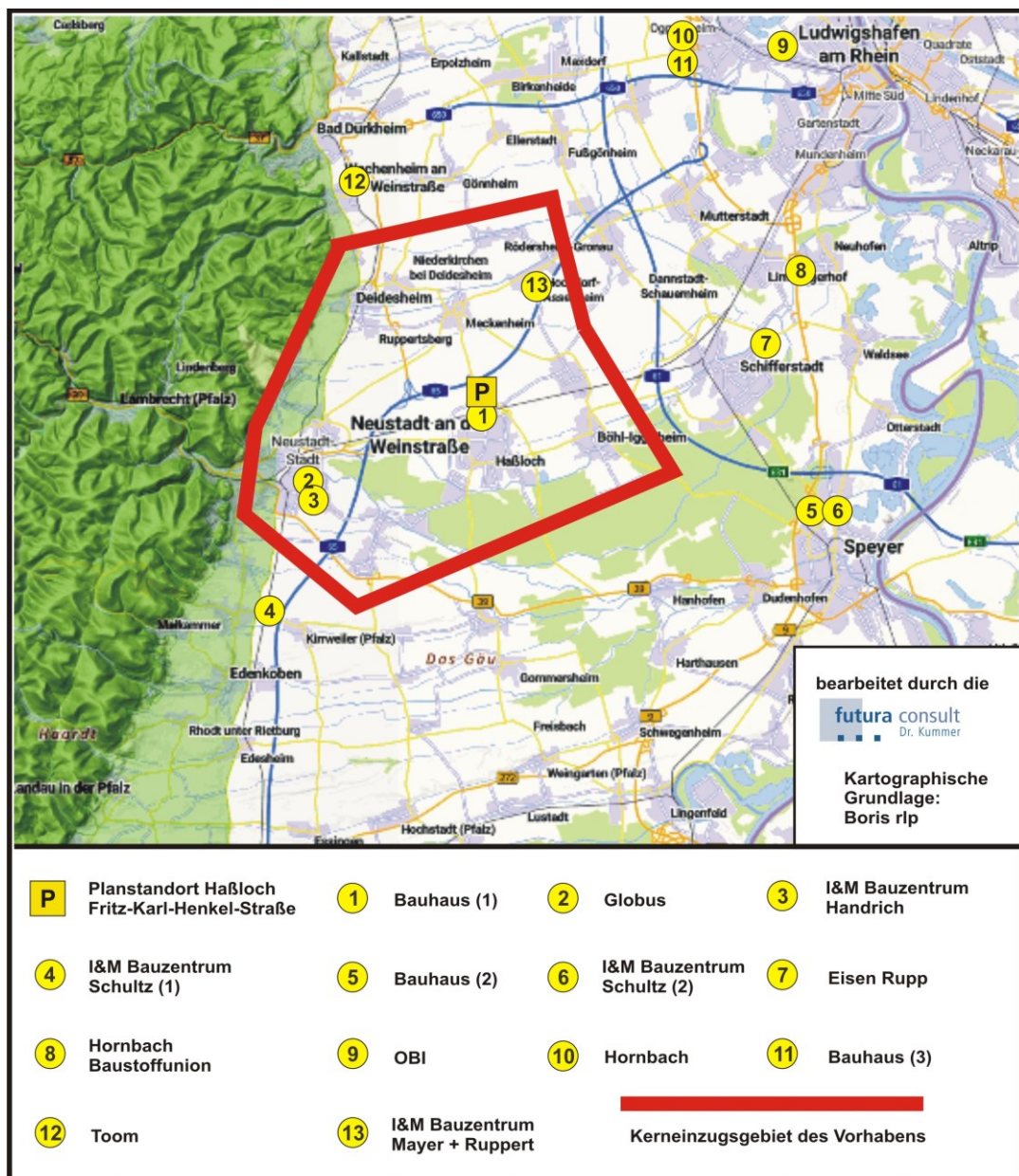
- I&M Bauzentrum Mayer + Ruppert

Aufgrund der räumlichen Nähe von Neustadt an der Weinstraße sowie Hochdorf-Assenheim zu Haßloch wird zu erwarten sein, dass die Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie die zur Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim gehörenden Ortsgemeinden Hochdorf-Assenheim und Rödersheim-Gronau dem Kerneinzugsgebiet des in Haßloch geplanten Vorhabens zuzurechnen sind. Eine identische Schwerpunktaussage ist zu treffen in Bezug auf Deidesheim sowie Böhl-Iggelheim, welche aufgrund der

direkten räumlichen Nachbarschaft ebenfalls zum Kerneinzugsgebiet des Vorhabens in Haßloch gehören werden.

Die Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes sowie der relevante Besitz mit Betrieben (Baumärkte, Baustoffhandel) wird aus nachfolgender Karte ersichtlich.

**Karte: Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens**



Mit der zu erwartenden Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes wird dem Planvorhaben eine Nachfrageplattform von insgesamt ca. 104.000 Personen zur Verfügung stehen.

Die Verteilung dieses Einwohnerpotentials nach Kommunen bzw. Siedlungsbereichen geht aus nachfolgender Übersicht hervor.

| <b>Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens in Haßloch am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße</b>                  |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Sortimentsbereich: Baustoffe</b>                                                                         |                              |
| <b>Kommune / Siedlungsbereich</b>                                                                           | <b>Einwohner<br/>absolut</b> |
| Haßloch                                                                                                     | 20.195                       |
| Neustadt an der Weinstraße                                                                                  | 54.858                       |
| Deidesheim                                                                                                  | 11.740                       |
| Hochdorf-Assenheim / Rödersheim-Gronau ( <i>Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim</i> ) | 6.171                        |
| Böhl-Iggelheim                                                                                              | 11.100                       |
| <b>Kerneinzugsgebiet insgesamt</b>                                                                          | <b>104.064</b>               |

1) Quellen: kommunale Websites, Landkreis Bad Dürkheim

## 2.5.2 diffuses Einzugsgebiet

Neben dem Bevölkerungspotential innerhalb des Kerneinzugsgebietes ergeben sich Marktchancen für das Planvorhaben auch dadurch, dass zur Generierung von Umsatz auch weitere Zielgruppen angesprochen werden können.

Im vorliegenden Fall ist diesbezüglich von Bedeutung, dass der Standort des Planvorhabens eine verkehrsgünstige Lage mit räumlichem Bezug zur Autobahnanchlussstelle „Haßloch“ der A65 aufweist.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage wird es dem Planvorhaben möglich sein, fallweise auch solche Kunden, die nicht innerhalb des Kerneinzugsgebiets wohnen, anzusprechen.

Auch ist zu sehen, dass der Baustoff-Drive-In zukünftig in Standortunion mit weiteren Gewerbebetrieben des Gewerbegebietes „Nördlich des Bahndamms“ der Gemeinde Haßloch am Markt agieren wird. Hieraus abgeleitet wird es einem Baustoffhandel möglich sein, sowohl die durch andere Anbieter im Gewerbegebiet generierten Besucher/Kunden, als auch die Arbeitsbevölkerung dieser Betriebe zumindest fallweise anzusprechen.

## **2.6 Besatz mit relevanten Anbietern im Kerneinzugsgebiet**

- vgl. auch Karte am Ende des Fachkapitels -

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens sind derzeit im Sortimentsbereich mit Baustoffen mehrere relevante Anbieter vorhanden.

Hierunter befinden sich Anbieter in Form von Baumärkten, welche neben einem Sortimentsanteil an Baustoffen auch weitere Sortimentsgruppen (z.B. sonstige baumarktrelevante Artikel, Gartenbedarf) führen sowie Anbieter, welche ausschließlich Baustoffe führen.

Als Anbieter in Form von marktüblichen Baumärkten sind innerhalb des Kerneinzugsgebietes die Anbieter Bauhaus in Haßloch, welchem der nunmehr geplante Baustoffhandel in Form einer für das Unternehmen Bauhaus marktüblichen Drive-In-Arena angegliedert werden soll, sowie Globus in Neustadt an der Weinstraße ansässig.

Hinsichtlich des Vertriebs von Baustoffen unterscheiden sich die Markttätigkeiten von Globus in Neustadt an der Weinstraße sowie Bauhaus in Haßloch dahingehend, dass der Globus-Markt über eine spezielle Fachabteilung mit Baustoffen einschließlich einer teils überdachten Freifläche, auf welcher Baustoffe angeboten werden,

verfügt. Demgegenüber werden Baustoffe beim Anbieter Bauhaus in Haßloch derzeit ausschließlich über eine Musterausstellung mit hieran anschließendem Abholvorgang im Abhollager verkauft.<sup>5</sup>

Neben den beiden im Kerneinzugsgebiet vorhandenen Baumärkten Bauhaus und Globus werden Baustoffe auch bei zwei Anbietern des Unternehmens I&M (I&M Baustoffzentrum Handrich in Neustadt an der Weinstraße, I&M Baustoffzentrum Mayer & Ruppert in Hochdorf-Assenheim) angeboten.

Im erweiterten räumlichen Kontext werden Baustoffe bei einem weiteren Angebotsstandort des Unternehmens I&M (I&M Bauzentrum Schulz in Kirrweiler) sowie Toom in Bad-Dürkheim angeboten.

## **2.7 Umsatzerwartung des Planvorhabens**

Für eine Einschätzung etwaiger raumordnerischer bzw. städtebaulicher Auswirkungen der Planmaßnahme ist dessen Umsatzerwartung von Bedeutung.

Nachfolgend werden durch Futura Consult Modellrechnungen über die Umsatzerwartung des Planvorhabens nach verschiedenen Szenarien erstellt.

Neben einem Umsatz-Normalszenario wird den Anforderungen der Landesplanung an eine Verträglichkeitsprüfung entsprechend auch ein Umsatz-Maximalszenario berechnet und in die gutachterlichen Bewertungen eingestellt.

Das Unternehmen Bauhaus weist in seinen Bestandsfilialen im Durchschnitt eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 2.200 EUR pro Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr auf.<sup>6</sup> Hinsichtlich einer solchen Raumleistung ist zu berücksichtigen, dass

---

<sup>5</sup> vgl. Fachkapitel 2.3

<sup>6</sup> Quelle: Statista 2023

dieser Durchschnittswert sowohl nach Sortimentsbereichen als auch nach Darbietungsformen (Warmhalle, Kalthalle, überdachte Freifläche, nicht überdachte Freifläche) deutlichen Schwankungen unterliegt.

Ein marktüblicher Schlüssel für die Bewertung von Umsatzleistungen bei Anbietern in der Art von Baumärkten, Baustoffhandlungen, Gartencentern etc. geht dabei davon aus, dass Warm- und Kalthallen mit 100 %, überdachte Freiflächen mit 50 % und nicht überdachte Freiflächen mit 25 % in die Berechnung des jeweiligen Umsatzes einfließen. Eine Gewichtung der Verkaufsfläche in Bezug auf den Umsatz eines Baustoffhandels für die Betriebsform des Baustoff-Drive-In wird mit 50 % angesetzt.

Unter Berücksichtigung der für das Unternehmen Bauhaus zu verzeichnenden Flächenproduktivität von ca. 2.200 EUR ergibt sich für die geplante Drive-In-Arena bei dem marktüblich anzuwendenden Schlüssel von 50% eine Verkaufsflächenproduktivität für das geplante Vorhaben von 1.100 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr.

Ein solches Produktivitätsniveau wird bei der nachfolgenden Umsatzermittlung für den geplanten Baustoff-Drive-In als Umsatz-Normalvariante eingestellt.

Der genannten Anforderung der Landesplanung entsprechend wird nachfolgend eine weitere Umsatzvariante berechnet, welche von einer Verkaufsflächenproduktivität des geplanten Baustoff-Drive-In von ca. 1.250 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr ausgeht. Eine solche Flächenproduktivität kann aus der gutachterlichen Sicht als Worst-Case-Variante bewertet werden.

Die Worst-Case-Variante stellt somit eine Umsatzerwartung dar, welche aus der gutachterlichen Sicht eher nicht erreicht wird, jedoch dennoch berechnet und in die

Analysen zu etwaigen Auswirkungen eingestellt wird, um die Bandbreiten einer möglichen Entwicklung abzudecken.<sup>7</sup>

Unter Berücksichtigung der der dargestellten Faktoren besitzt das Planvorhaben die nachfolgend dargestellte Umsatzerwartung.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Die Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich einer Umsatzeinschätzung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zielen darauf ab, eine realitätsnahe Worst-Case-Annahme in etwaige Berechnungen zur Umsatzhöhe einzubeziehen. Oftmals wird hierbei berücksichtigt, dass aufgrund einer betreiberunabhängig auszusprechenden Baugenehmigung neben dem jeweils „ansiedlungswilligen“ Unternehmen theoretisch auch ein anderes Unternehmen an einem geplanten Einzelhandelsstandort angesiedelt werden könnte. Wenngleich auch im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, dass im Falle der Realisierung des Planvorhabens eine betreiberunabhängige Baugenehmigung erteilt wird, so ist dennoch zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung eines anderen Betreibers als das Unternehmen Bauhaus für das geplante Vorhaben nicht als realitätsnahe Annahme zu bewerten ist. Von einer anderen Einschätzung wäre nur dann auszugehen, wenn das Unternehmen Bauhaus seine Aktivitäten zur Schaffung von Baurecht am Planstandort so verstehen würde, hierdurch einem konkurrierenden Unternehmen die Chance für einen Markteintritt zu verschaffen. Da eine solche Annahme sicherlich jedweder betriebswirtschaftlichen Logik entbehrt, ist aus der gutachterlichen Sicht mit der im Umsatz-Maximal-Szenario eingestellten Flächenproduktivität von ca. 1.250 EUR die Bandbreite eines realitätsnahen Worst-Case-Szenarios abgedeckt.

<sup>8</sup> Die Einschätzung der Umsatzleistungen des Planvorhabens erfolgte durch Futura Consult.

| Umsatzerwartung des Planvorhabens in Hassloch am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße |                                                 |                                      |                                 |                         |                                 |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Anbieter                                                                           | Sortimentsbereich                               | VK-Fläche<br>(ungewichtet)<br>ca. qm | Umsatzerwartung insgesamt       |                         |                                 |                         |
|                                                                                    |                                                 |                                      | Normalvariante                  |                         | Maximalvariante                 |                         |
|                                                                                    |                                                 |                                      | Raumlei-<br>stung <sup>1)</sup> | Umsatz p.a.<br>Mio. EUR | Raumlei-<br>stung <sup>1)</sup> | Umsatz p.a.<br>Mio. EUR |
| Baustoffe                                                                          | Kernsortiment Baustoffe (nicht zentrenrelevant) | 3.000                                | 1.100                           | 3,3                     | 1.250                           | 3,8                     |
|                                                                                    | Randsortimente (nicht zentrenrelevant)          | 0                                    | -                               | -                       | -                               | -                       |
|                                                                                    | Randsortimente (zentrenrelevant)                | 0                                    | -                               | -                       | -                               | -                       |
| <b>insgesamt</b>                                                                   |                                                 | <b>3.000</b>                         |                                 | <b>3,3</b>              | <b>1.250</b>                    | <b>3,8</b>              |

1) Raumleistung = Umsatz in EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr

bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der Berechnungen der Normalvariante ist zu erwarten, dass das Planvorhaben einen Umsatz von insgesamt ca. 3,3 Mio. EUR p.a. erzielen wird. Da das Vorhaben keinerlei Randsortimente führt (weder nicht zentrenrelevant noch zentrenrelevant) entfällt das gesamte durch das Vorhaben generierte Umsatzvolumen auf den Sortimentsbereich mit Baustoffen.

Im Falle der Umsatz-Maximalvariante würde das Planvorhaben einen Umsatz von insgesamt ca. 3,8 Mio. EUR p.a. erzielen.

In Bezug auf die ermittelten Umsatzgrößen ist zu berücksichtigen, dass sich diese aus Umsätzen mit Privatkunden wie auch mit gewerblichen Kunden zusammensetzen werden.

Ginge man diesbezüglich von einem Anteil von ca. 50 % Privatkunden aus, so würde der Umsatzanteil, welcher das Vorhaben mit Privatkunden erzielt ca. 1,65 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalvariante) bzw. ca. 1,9 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalvariante) betragen.

Bei einer unterstellten Relation des Umsatzanteils mit Geschäftskunden von ebenfalls 50 % würde auch mit dieser Kundengruppe ein Umsatzanteil von ca. 1,65 Mio.

EUR p.a. (Umsatz-Normalvariante) bzw. ca. 1,9 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalvariante) erzielt.

## **2.8 Sortimentsabgleich mit der „Haßlocher Sortimentsliste“**

Um die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Haßloch vornehmen zu können, wurde in 2015 eine gesamtstädtisch ausgerichtete Einzelhandelsuntersuchung durchgeführt.<sup>9</sup>

Für die geplante Umwandlung des Abhollagers in eine Verkaufsfläche für Baustoffe am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße sind zunächst die Definitionen von in Haßloch zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung.

Es ist festzustellen, dass das Sortiment des geplanten Baustoffhandels zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Rubrik „Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer“ gemäß der Haßlocher Sortimentsliste zu zählen ist.<sup>10</sup>

In Bezug auf solche Sortimente, welche gemäß der Haßlocher Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft werden, ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Baustoffhandel solche Sortimente weder als Kern-, noch als Randsortiment führen wird. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente werden durch den geplanten Baustoffhandel weder als Kern-, noch als Randsortiment geführt.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015

<sup>10</sup> vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015, S. 59

<sup>11</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015, S. 59

### **3. Anforderungen der Landes- und Regionalplanung in Rheinland-Pfalz an ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben**

#### **3.1 Vorbemerkung**

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind

*"... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ... außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere... Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ...."*

Unabhängig von Standortlagen in Kerngebieten bzw. in für Einzelhandel festgesetzten Sondergebieten können großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in anderen Baugebietstypen, in denen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich möglich sind, zugelassen werden, wenn die in der Regelvermutung des Gesetzgebers unterstellten negativen Auswirkungen auf Städtebau und Raumordnung nicht zu erwarten sind und somit eine atypische Fallgestaltung vorliegt.

Eine solche atypische Fallgestaltung ist dann gegeben, wenn

*„...aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation der beabsichtigte Betrieb nicht zu der Art der Betriebe gehört, die von der Vermutung erfasst werden sollten“ (BVerwG, Urteil v. 3.2.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342, 345f.).*

Auch Richtlinien der einzelnen Bundesländer führen aus, wann ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als atypisch klassifiziert werden kann.

In der fachlichen Beurteilung einer etwaigen Atypik eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens wird dabei – in Anlehnung an das o.a. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts – zwischen einer städtebaulichen und einer betrieblichen Atypik unterschieden.

Im vorliegenden Fall des geplanten Baustoffhandels soll zukünftig ein Warenangebot am Planstandort angeboten werden, welches absolut vorrangig großvolumige bzw. schwer transportierbare Artikel umfasst.

Der Sortimentsbereich Baustoffe wird gemäß den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Im Ergebnis ist somit die Situation gegeben, dass im Falle der Projektrealisierung ein solches großflächiges Einzelhandelsvorhaben umgesetzt würde, welches auf den Verkauf von überwiegend großvolumigen und schwer transportierbaren Artikeln mit geringer Zentrenrelevanz abhebt.

In Ansehung der gegebenen Charakteristika ist somit für den geplanten Baustoffhandel eine betriebliche Atypik im Sinne des Gesetzgebers geltend zu machen.

Über eine Klassifizierung als atypischer Einzelhandelsbetrieb hinaus erfolgt nachfolgend eine Überprüfung der Anforderungen bzw. Empfehlungen der einschlägigen Richtlinien der Landes- bzw. Regionalplanung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sowie der Kompatibilität des Planvorhabens mit Zielen und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch.

Die diesbezüglichen Bezugsmaßstäbe stellen dar:

- Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) 2008
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014
- Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung 2015)

Da sich etwaige raumordnerische bzw. städtebauliche Folgewirkungen aus marktseitigen Effekten (Umsatzumlenkungen) ergeben bzw. ergeben können, wird dem Aufgreifen der einschlägigen Anforderungen des LEP IV bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar eine Modellrechnung über die Herkunft des Soll-Umsatzes des Planvorhabens (Umsatz-Normal- sowie Umsatz-Maximalvariante) vorangestellt.

Eine Bewertung der ermittelten Umsatzumlenkungen aus der gutachterlichen Sicht wird nachfolgend vorgenommen.

### **3.2 Umsatzherkunft im Falle der Projektrealisierung**

Für die Ermittlung der Umsatzumlenkungen, welche das Planvorhaben auslösen würde, werden folgende Aspekte berücksichtigt:

#### **Baustoffhandel:**

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens sind die Anbieter I&M Bauzentrum Handrich in Neustadt an der Weinstraße sowie I&M Bauzentrum Mayer + Ruppert in Hochdorf-Assenheim ansässig.

**Photo: I&M Bauzentrum Handrich in Neustadt an der Weinstraße**



**Photo: I&M Bauzentrum Mayer + Ruppert in Hochdorf-Assenheim**



Diese Anbieter dürften aufgrund ihrer Ausrichtung auf den Verkauf von Baustoffen sowie der Zugehörigkeit zum Kerneinzugsgebiet von Umsatzumlenkungen betroffen sein.

**Globus-Baumarkt in Neustadt an der Weinstraße:**

Der in Neustadt an der Weinstraße ansässige Globus-Bau- und Heimwerkermarkt führt neben weiteren Warengruppen (baumarktrelevante Artikel, Gartenbedarf und -zubehör) auch ein Teilsortiment an Baustoffen.

**Photo: Globus- Bau- und Heimwerkermarkt in Neustadt an der Weinstraße**



**Photo:** Eingang zum Verkaufsbereich für Baustoffe beim Globus Bau- und Heimwerkermarkt in Neustadt an der Weinstraße



Aufgrund der Zugehörigkeit zum Kerneinzugsgebiet wird zu erwarten sein, dass sich ein Wettbewerbsbogen eines neuen Baustoff-Drive-In in Haßloch zu diesem Anbieter entwickeln wird.

Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarkt Haßloch:

Es wurde dargestellt, dass bereits derzeit Baustoffe über eine Musterausstellung (vgl. Fachkapitel 2.3) innerhalb des Haupthaus des Bauhaus-Baumarktes vertrieben werden.

Der Umsatz, der am Standort Haßloch derzeit mit Baustoffen generiert wird, beträgt nach Informationen des Unternehmens Bauhaus ca. 1,8 Mio. EUR p.a.

Im Falle der Realisierung des Baustoff-Drive-In plant das Unternehmen Bauhaus, die Musterausstellung innerhalb des Haupthauses aufzulösen.

Baustoffe sollen somit zukünftig auf der derzeit als Abhollager genutzten Fläche verkauft werden, so dass im Ergebnis eine ca. 180 qm große Verkaufsfläche innerhalb der Warmhalle von Bauhaus einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

12

Im Falle der Realisierung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass die ca. 1,8 Mio. EUR p.a., welche Bauhaus bereits derzeit mit Baustoffen generiert, in den Soll-Umsatz des Baustoff-Drive-In einfließen, ebenso weitere zusätzlich generierte Umsätze, welche sich aufgrund der Verkaufsflächengröße des Planvorhabens sowie der Attraktivierung von diesbezüglichen Einkaufsvorgängen für private und gewerbliche Kunden ergeben werden.

---

<sup>12</sup> Nach den Futura Consult durch die Bauhaus AG zugeleiteten Informationen plant das Unternehmen Bauhaus diesbezüglich, die sich derzeit „rechts und links“ von der Musterausstellung befindlichen Warengruppen mit Fliesen bzw. Parkett/Laminat auf den dann frei werdenden ca. 180 qm Fläche zu präsentieren. Im Ergebnis würde somit die für Fliesen innerhalb des Bauhaus-Haupthauses vorgehaltene Verkaufsfläche um ca. 90 qm sowie die für Parkett/Laminat vorgehaltene Verkaufsfläche ebenfalls um ca. 90 qm vergrößert. Aufgrund der Kleinteiligkeit der sich verändernden Verkaufsflächenzuordnung ist zu erwarten, dass von einer solchen Umstrukturierung nur marginal ausgeprägte Marktwirkungen ohne raumordnerische bzw. städtebauliche Relevanz ausgehen werden.

*Umlenkungen aus dem erweiterten räumlichen Kontext:*

Es wurde dargestellt, dass der Standort des Planvorhabens eine verkehrsgünstige Lage mit räumlichem Bezug zur Autobahnanschlussstelle „Haßloch“ der A65 aufweist.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage wird es dem Planvorhaben möglich sein, fallweise auch solche Kunden, die nicht innerhalb des Kerneinzugsgebiets wohnen, anzusprechen.

Im Ergebnis wird zu erwarten sein, dass neben der „Eigenumlenkung“ von ca. 1,8 Mio. EUR p.a. aus dem bereits heute zu verzeichnenden Verkauf von Baustoffen über die Musterausstellung sowie von Umsatzumlenkungen zuungunsten von Betrieben aus der Kerneinzugsgebiet (I&M Bauzentrum Handrich, I&M Bauzentrum Mayer + Ruppert, Globus-Bau- und Heimwerkermarkt) auch Umsätze am Planstandort mit Kunden aus dem erweiterten räumlichen Kontext generiert werden.

Unter Berücksichtigung der Markt- und Wettbewerbssituation sowie der o.a. Faktoren können aus Sicht von Futura Consult folgende Umsatzumlenkungen im Falle der Realisierung des Vorhabens im relevanten Sortimentsbereich erwartet werden.

| Umsatzumlenkungen zuungunsten von Anbietern im Standortraum im Falle der Realisierung des Planvorhabens an der Fritz-Karl-Henkel-Straße in Haßloch |                          |                                |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|
| Sortimentsbereich: Baustoffe                                                                                                                       |                          |                                |               |
| Berechnungsgrundlage: Umsatz-Normalvariante                                                                                                        |                          |                                |               |
| Umsatzherkunft                                                                                                                                     |                          |                                | Mio. EUR p.a. |
| Umlenkung innerhalb des Kerneinzugsgebietes, davon zu Ungunsten:                                                                                   | Haßloch                  | Bauhaus-Baumarkt               | 1,80          |
|                                                                                                                                                    | Neustadt a.d. Weinstraße | I&M Bauzentrum Handrich        | 0,43          |
|                                                                                                                                                    |                          | Globus Baumarkt                | 0,30          |
|                                                                                                                                                    | Hochdorf-Assenheim       | I&M Bauzentrum Mayer + Ruppert | 0,26          |
| Kerneinzugsgebiet insgesamt                                                                                                                        |                          |                                | 2,79          |
| Standorte im größeren räumlichen Kontext                                                                                                           |                          |                                | 0,51          |
| insgesamt                                                                                                                                          |                          |                                | 3,30          |

bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

| Umsatzumlenkungen zuungunsten von Anbietern im Standortraum im Falle der Realisierung des Planvorhabens an der Fritz-Karl-Henkel-Straße in Haßloch |                          |                                |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|
| Sortimentsbereich: Baustoffe                                                                                                                       |                          |                                |               |
| Berechnungsgrundlage: Umsatz-Maximalvariante                                                                                                       |                          |                                |               |
| Umsatzherkunft                                                                                                                                     |                          |                                | Mio. EUR p.a. |
| Umlenkung innerhalb des Kerneinzugsgebietes, davon zu Ungunsten:                                                                                   | Haßloch                  | Bauhaus-Baumarkt               | 1,80          |
|                                                                                                                                                    | Neustadt a.d. Weinstraße | I&M Bauzentrum Handrich        | 0,49          |
|                                                                                                                                                    |                          | Globus Baumarkt                | 0,34          |
|                                                                                                                                                    | Hochdorf-Assenheim       | I&M Bauzentrum Mayer + Ruppert | 0,30          |
| Kerneinzugsgebiet insgesamt                                                                                                                        |                          |                                | 2,93          |
| Standorte im größeren räumlichen Kontext                                                                                                           |                          |                                | 0,83          |
| insgesamt                                                                                                                                          |                          |                                | 3,75          |

bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

Aus den vorstehenden Tabellen lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Die Umsatzzumlenkungen, welche sich innerhalb des Kerneinzugsgebiets ergeben, werden nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnungen ca. 2,79 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalvariante) bzw. ca. 2,93 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalvariante) betragen. Mit den genannten Größenordnungen werden ca. 84,6 % (Umsatz-Normalvariante) bzw. ca. 78,0 % (Umsatz-Maximalvariante) des generierten Umsatzes aus dem Kerneinzugsgebiet stammen.
- Neben einer „Eigenumlenkung“ von ca. 1,8 Mio. EUR, welche dem Planvorhaben durch die geplante Auflösung der Musterausstellung im Bauhaus-Haupthaus zufließen werden, sind für die weiterhin innerhalb des Kerneinzugsgebietes vorhandenen Marktteilnehmer Umsatzzumlenkungen
  - zwischen ca. 0,43 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,49 Mio. EUR p.a. für den Anbieter I&M Bauzentrum Handrich,
  - zwischen ca. 0,26 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,30 Mio. EUR p.a. für den Anbieter I&M Bauzentrum Mayer + Ruppert sowie
  - zwischen ca. 0,30 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,34 Mio. EUR p.a. für den Globus-Bau- und Heimwerkermarktzu erwarten.
- Neben den Umsatzzumverteilungen zuungunsten von Anbietern im Kerneinzugsgebiet ist nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnungen davon auszugehen, dass aus dem erweiterten räumlichen Kontext Umsätze zwischen ca. 0,51 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,83 Mio. EUR p.a. in Richtung des Planstandort fließen werden. Mit den genannten Größenordnungen werden ca. 15,5 % (Umsatz-Normalvariante) bzw. ca. 22,0 % (Umsatz-Maximalvariante) des generierten Umsatzes aus dem erweiterten räumlichen Kontext stammen.

### **3.3 Einordnung der Umsatzumlenkungen im Marktgebiet in Bezug auf die zentralörtliche Funktion von Nachbarkommunen**

Eine im Sinne der Landes- bzw. Regionalplanung unerwünschte Auswirkung des an der Fritz-Karl-Henkel-Straße geplanten Vorhabens wäre dann gegeben, wenn durch dessen Realisierung die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße bzw. anderer Kommunen wesentlich beeinträchtigt würde.

Die Ergebnisse der durch Futura Consult durchgeführten Modellrechnungen zu den Umsatzumverteilungen, welche im Falle der Vorhabenrealisierung in Haßloch zu erwarten sind, machen deutlich, dass Umsatzumlenkungen

- von ca. 0,30 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,34 Mio. EUR p.a. für den Globus-Baumarkt in Neustadt an der Weinstraße,
- von ca. 0,26 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,30 Mio. EUR p.a. für den I&M Baustoffhandel Mayer + Ruppert in Hochdorf-Assenheim sowie
- von ca. 0,43 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,49 Mio. EUR p.a. für den I&M Baustoffhandel Handrich in Neustadt an der Weinstraße

zu erwarten sein werden.

Hinsichtlich der ermittelten Umsatzumlenkungen ist zunächst darauf hinzuweisen, dass diese Umsatzgrößen sowohl Einzelhandelsumsätze mit privaten Kunden, als auch Umsätze mit gewerblichen Kunden enthalten.

Bei einer Bewertung der ermittelten Umsatzumlenkungen zuungunsten konkurrierender Anbieter im Kerneinzugsgebiet kann aus der gutachterlichen Sicht festgestellt werden, dass sich die diesbezüglich zu erwartenden Entzugseffekte, welche Größenordnungen von (deutlich) unter 0,5 Mio. EUR p.a. aufweisen, im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen bewegen.

Aus der gutachterlichen Sicht ist nicht zu erwarten, dass die Marktpresenz des Anbieters Globus-Baumarkt, welcher von einem Umsatzverlust zwischen ca. 0,30 Mio.

EUR p.a. bis ca. 0,34 Mio. EUR p.a. betroffen sein wird, in Frage gestellt wird, wenn in Haßloch ein Baustoff-Drive-In mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche am Planstandort etabliert wird.

Eine identische Schwerpunktaussage ist ebenfalls zu treffen für die Baustoffhandlungen Handrich in Neustadt an der Weinstraße sowie Mayer + Ruppert in Hochdorf-Assenheim, deren Marktpräsenz aus der gutachterlichen Sicht aufgrund eines Umsatzverlustes zwischen ca. 0,26 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,30 Mio. EUR p.a. (Baustoffhandel Mayer + Ruppert) bzw. von ca. 0,43 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,49 Mio. EUR p.a. (Baustoffhandel Handrich) nicht in Frage stehen wird.

Eine solche Einschätzung ist auch deshalb als realistisch zu bewerten, da neben der als überschaubar zu bewertenden Höhe der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen auch das zwischen marktstarken Betreibern regelhaft zu beobachtende Beharrungsvermögen im Wettbewerb um Marktanteile ein Ausscheiden eines der drei Marktteilnehmer aus dem Marktgeschehen nicht erwarten lässt.<sup>13</sup>

Hinsichtlich etwaiger Auswirkungen des Planvorhabens auf Umlandkommunen, welche nicht dem Kerneinzugsgebiet des Vorhabens zuzurechnen sind, ist aus der gutachterlichen Sicht ebenfalls eine unkritische Situation gegeben.

Da sich die ermittelten Umsatzzumlenkungen zwischen ca. 0,51 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,83 Mio. EUR p.a. auf mehrere Kommunen verteilen werden, ist nicht mit

---

<sup>13</sup> Im vorliegenden Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, dass neben dem auch heute vorhandenen Globus-Bau- und Heimwerkermarkt bis 2020 ein weiterer Bau- und Heimwerkermarkt (Hela-Profizentrum) im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße vorhanden war. Nach den Futura Consult zugeleiteten Informationen betrug die Verkaufsfläche dieses Anbieters ca. 8.100 qm. Der Anbieter Hela-Profizentrum ist 2020 aus dem Markt ausgeschieden. Die Marktentwicklung der letzten Jahre dürfte bezogen auf die Umsatzchancen für einzelne Marktteilnehmer somit sowohl von Push-, als auch von Pull-Faktoren beeinflusst worden sein. So dürfte bezogen auf die heute vorhandenen Anbieter generell davon auszugehen sein, dass neben einem Entzugseffekt von Umsätzen durch die Erstansiedlung von Bauhaus ein Zubringereffekt von Umsätzen durch die Schließung des Hela-Profizentrums eingetreten ist.

raumordnerisch unerwünschten Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion von Nachbarkommunen im erweiterten räumlichen Kontext zu rechnen.

Da im Zuge der Realisierung des Planvorhabens nicht mit dem Ausscheiden konkurrierender Anbieter im Standortraum zu rechnen ist, wird die Realisierung des Planvorhabens in Haßloch an der Fritz-Karl-Henkel-Straße nicht mit unerwünschten Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion von Umlandkommunen verbunden sein.

Ein „Umschlagen“ etwaiger wettbewerblicher Wirkungen in einen diesbezüglich unerwünschten Effekt ist aus der gutachterlichen Sicht nicht zu erwarten.

### **3.4 Zentralitätsgebot**

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) Rheinland-Pfalz bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. -vorhaben das Zentralitätsgebot zu beachten:

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz führt aus:

*Z 57: „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel und Oberzentren in Betracht.“<sup>14</sup>*

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar führt zu dieser Thematik aus:

*Zentralitätsgebot Z: „Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In*

---

<sup>14</sup> Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, Mainz, im Oktober 2008, S. 96

*Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.“<sup>15</sup>*

Eine Einordnung des Planvorhabens zum Zentralitätsgebot aus der gutachterlichen Sicht führt zu folgenden Erkenntnissen:

- Das Planvorhaben bezieht sich auf einen Mikrostandort, der sich in einem Mittelzentrum befindet.
- Die Art des Betriebes sowie die geplante Verkaufsflächengröße entsprechen der zentralörtlichen Einstufung.
- Die Anforderungen des Zentralitätsgebotes werden durch das Planvorhaben erfüllt.

### **3.5 Integrationsgebot bzw. Ergänzungsstandorte**

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) Rheinland-Pfalz bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. -vorhaben Anforderungen an einen möglichen Ansiedlungs- bzw. Bestandsstandort zu beachten:

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz führt aus:

#### Z 58:

*„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren,*

---

<sup>15</sup> Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Mannheim, 2014, S. 36

*zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) 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.“*

16

#### Z 59:

*„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“<sup>17</sup>*

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar führt zu dieser Thematik aus:

#### Integrationsgebot Z:

*„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3 ) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.“<sup>18</sup>*

---

<sup>16</sup> Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, Mainz, im Oktober 2008, S. 96

<sup>17</sup> Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, Mainz, im Oktober 2008, S. 96

<sup>18</sup> Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Mannheim, 2014, S. 37

Weitere Festlegungen bzw. Kommentierungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu dieser Thematik sind folgende:

Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte Z:

*„In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“<sup>19</sup>*

Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte Z:

*„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf fest gelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische*

---

<sup>19</sup> Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Mannheim, 2014, S. 37

*Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.“<sup>20</sup>*

Eine Einordnung des Planvorhabens zum Integrationsgebot bzw. zu Ergänzungsstandorten aus der gutachterlichen Sicht führt zu folgenden Erkenntnissen:

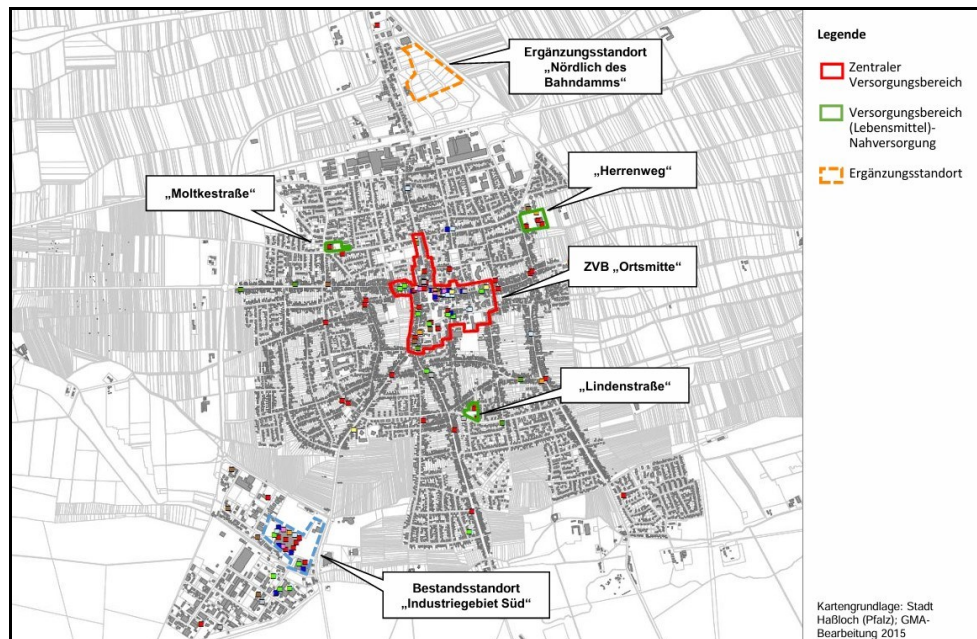
- Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um ein solches, welches ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten wird. Da zentrenrelevante Sortimente weder als Kern- noch als Randsortimente angeboten werden, wird das Vorhaben vom Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie den hierzu kompatiblen Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nicht erfasst.
- Das Ziel 59 des LEP IV sowie das Integrationsgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar legen fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (auch) an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können.
- Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch weist den Standortbereich, innerhalb dessen das Planvorhaben realisiert werden soll, als einen mit der Regionalplanung abgestimmten Ergänzungsstandort gemäß Z 59 des LEP IV des Bundeslandes Rheinland-Pfalz aus.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Mannheim, 2014, S. 37 f.

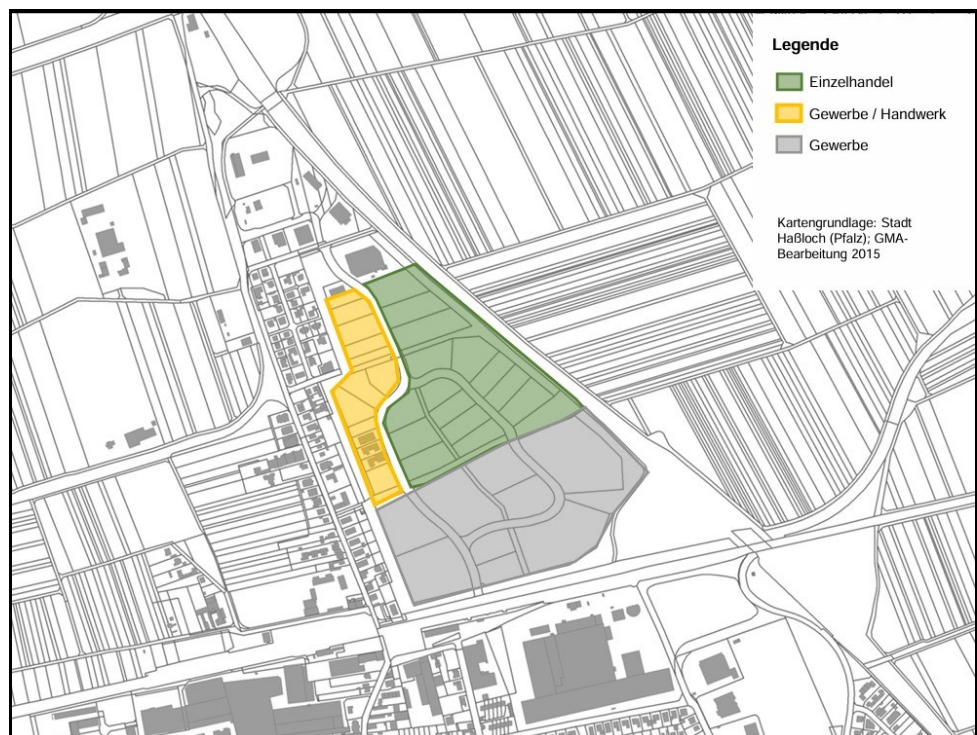
<sup>21</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015, S. 76

**Karte: Standortstruktur im Einzelhandel der Gemeinde Haßloch**



**Quelle:** GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015, S. 68

**Karte: Ergänzungsstandort „Nördlich des Bahndamms“**



**Quelle:** GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015, S. 74

- Durch seine Lage in einem Ergänzungsstandort entspricht das Vorhaben den diesbezüglichen Vorgaben des Ziels 59 des LEP IV sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- In Bezug auf die Festlegung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an einem mit der Regionalplanung abgestimmten Ergänzungsstandort dann angesiedelt werden können, wenn für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist aus der gutachterlichen Sicht ebenfalls eine unkritische Situation gegeben. Eine diesbezügliche Inaugenscheinnahme der Besitzstrukturen im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Haßloch (Ortsmitte) durch Futura Consult führte zu dem Ergebnis, dass in diesem zentralen Versorgungsbereich keine geeignete Fläche für die Ansiedlung eines Baustoffhandels in der Art des geplanten Vorhabens zur Verfügung steht. Eine Kompatibilität des Vorhabens mit der diesbezüglichen Anforderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist somit gegeben.

### **3.6 Kongruenzgebot**

Gemäß des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. -vorhaben das Kongruenzgebot zu beachten.

#### Kongruenzgebot Z:

*„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.“<sup>22</sup>*

Eine Einordnung des Planvorhabens zum Kongruenzgebot aus der gutachterlichen Sicht führt zu folgenden Erkenntnissen:

- Es wurde dargestellt, dass das Planvorhaben ein Kerneinzugsgebiet aufweist, welches folgende Kommunen bzw. Siedlungsbereiche umfasst:
  - Haßloch
  - Neustadt an der Weinstraße
  - Deidesheim
  - Hochdorf-Assenheim / Rödersheim-Gronau (Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim)
  - Böhl-Iggelheim
- Landesplanerisch wird Haßloch als Mittelzentrum in der verdichteten Randzone der Metropolregion Rhein-Neckar ausgewiesen, ebenso die zum Kerneinzugsgebiet zählende Stadt Neustadt an der Weinstraße.
- Gemäß den Zuordnungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind die Kommunen Haßloch und Neustadt an der Weinstraße landesplanerisch als kooperierende Mittelzentren eingestuft.
- Der Mittelbereich, welcher dem Mittelzentrum Haßloch zugeordnet wird, umfasst neben den beiden Mittelzentren Haßloch und Neustadt an der Weinstraße auch die Grundzentren Deidesheim sowie Lambrecht (Pfalz). Das Bevölkerungspotentials dieses Mittelbereichs beträgt ca. 99.000 Personen.

---

<sup>22</sup> Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Mannheim, 2014, S. 37 f.

- Bezogen auf den Haßloch zugeordneten Mittelbereich gehören die Kommunen Haßloch, Neustadt an der Weinstraße sowie Deidesheim zum Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens. Die Kommune Lambrecht (Pfalz), welche landesplanerisch dem Mittelbereich der Mittelzentren Haßloch bzw. Neustadt an der Weinstraße zugeordnet wird, zählt demgegenüber nicht zum Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens.
- Kommunen, welche dem Mittelbereich der Mittelzentren Haßloch bzw. Neustadt an der Weinstraße nicht zugeordnet sind, jedoch dennoch dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens zuzurechnen sind, stellen die Gemeinden Böhl-Iggelheim sowie die Ortsgemeinden Hochdorf-Assenheim und Rödersheim-Gronau (Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim) dar.
- Die durch das Planvorhaben angesprochenen Kommunen des Kerneinzugsgebietes sowie deren Mantelbevölkerung gehen aus nachfolgender Tabelle hervor.

| Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens in Haßloch am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße                         |                |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Sortimentsbereich: Baustoffe                                                                                |                |              |
| Kommune / Siedlungsbereich                                                                                  | Einwohner      |              |
|                                                                                                             | absolut        | %            |
| Haßloch                                                                                                     | 20.195         | 19,4         |
| Neustadt an der Weinstraße                                                                                  | 54.858         | 52,7         |
| Deidesheim                                                                                                  | 11.740         | 11,3         |
| Hochdorf-Assenheim / Rödersheim-Gronau ( <i>Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim</i> ) | 6.171          | 5,9          |
| Böhl-Iggelheim                                                                                              | 11.100         | 10,7         |
| <b>Kerneinzugsgebiet insgesamt</b>                                                                          | <b>104.064</b> | <b>100,0</b> |

1) Quellen: kommunale Websites, Landkreis Bad Dürkheim

- Aus der vorstehenden Tabelle lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Das Bevölkerungspotential, welches durch das Planvorhaben innerhalb des Kerneinzugsgebietes angesprochen wird, umfasst insgesamt ca. 104.000 Personen.
- Ein formalstatistischer Abgleich mit dem Bevölkerungspotential, welches dem Mittelzentrum Haßloch als Mittelbereich zugeordnet wird (ca. 99.000 Personen) und dem Bevölkerungspotential, welches durch das Planvorhaben in seinem Kerneinzugsgebiet angesprochen wird (ca. 104.000 Personen) macht deutlich, dass das Bevölkerungspotential innerhalb des Kerneinzugsbereichs per Saldo das Bevölkerungspotential des zugeordneten Mittelbereichs um ca. 5 % übersteigt.
- Bei einer Einordnung bzw. Bewertung des formalstatistischen Vergleichs ist zu berücksichtigen, dass mit der Kommune Böhl-Iggelheim (ca. 11.100 Einwohner) sowie den zur Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim gehörenden Ortsgemeinden Hochdorf-Assenheim bzw. Rödersheim-Gronau (zusammen ca. 6.171 Einwohner) insgesamt ca. 17.271 Personen dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens zuzuordnen sind, welche dem zugehörigen Mittelbereich nicht zugeordnet sind.
- Umgekehrt ist festzustellen, dass das Bevölkerungspotential der Verbandsgemeinde Lambrecht / Pfalz (ca. 12.100 Personen) zwar dem Mittelbereich der beiden Mittelzentren Haßloch bzw. Neustadt an der Weinstraße zugeordnet wird, dass dieses Bevölkerungspotential jedoch nicht dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens in Haßloch zuzurechnen ist.
- Somit ist festzustellen, dass ca. 16,6 % der durch das Kerneinzugsgebiet angesprochenen Personen (Böhl-Iggelheim / Ortsgemeinden Hochdorf-Assenheim und Rödersheim-Gronau) nicht zum Mittelbereich des Mittelzentrums Haßloch gehören, während ca. 83,4 % der durch das Kerneinzugsgebiet angesprochenen Personen (Haßloch, Neustadt an der Weinstraße, Deidesheim) dem Mittelbereich des Mittelzentrums Haßloch zugeordnet sind.

Eine integrierende Betrachtung der ermittelten Analyseergebnisse macht insgesamt deutlich, dass

- das Bevölkerungspotential, welches durch das Planvorhaben in seinem Kerneinzugsgebiet angesprochen wird (ca. 104.000 Personen) das Bevölkerungspotential, welches dem Mittelbereich des Mittelzentrums Haßloch zugeordnet ist (ca. 99.000 Personen) um ca. 5 % übersteigt und
- von den insgesamt durch das Planvorhaben innerhalb seines Kerneinzugsgebietes angesprochenen Personen (ca. 104.000 Personen) ca. 83,4 % in Kommunen leben, welche dem Mittelbereich von Haßloch zugeordnet sind und ca. 16,6 % in Kommunen leben, welche dem Mittelbereich Haßloch nicht zugeordnet sind.

Mit den gegebenen Relationen ist aus Sicht von Futura Consult keine Situation gegeben, welche auf eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs schließen ließe.

Eine Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit dem Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist aus Sicht von Futura Consult gegeben.

### **3.7 Sonstige Anforderungen**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält die Empfehlung, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine ÖPNV-Anbindung aufweisen bzw. erhalten sollen.

G 62:

*„Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“<sup>23</sup>*

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar führt diesbezüglich aus:

Erreichbarkeit G:

*„Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.“<sup>24</sup>*

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den o.a. Empfehlung nicht um ein Ziel, sondern um einen Grundsatz der Landesplanung handelt.<sup>25</sup>

Innerhalb des Gewerbegebietes „Nördlich des Bahndamms“, in dem das Planvorhaben realisiert werden soll, ist eine ÖPNV-Anbindung (Bushaltstelle) in einer Entfernung von ca. 400 Metern vorhanden.

---

<sup>23</sup> Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, Mainz, im Oktober 2008, S. 97

<sup>24</sup> Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Mannheim, 2014, S. 37

<sup>25</sup> Zielen und Grundsätzen kommt in der Landesplanung ein unterschiedlicher Stellenwert zu. Während es sich bei Zielen um eine verbindlich zu beachtende Vorgabe der Landesplanung handelt, stellen Grundsätze abwägungsrelevante Tatbestände, von denen in einem begründeten Einzelfall abgewichen werden kann, dar.

Mit der vorhandenen Bushaltestelle, welche in fußläufiger Entfernung liegt, ist das Vorhaben an den ÖPNV angebunden.<sup>26</sup>

#### **4. Kompatibilität mit den Zielen und Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch**

Für die Gemeinde Haßloch wurde in 2015 ein auf die Gesamtgemeinde ausgerichtetes Einzelhandelskonzept erarbeitet.<sup>27</sup>

Das Einzelhandelskonzept entwickelt Leitlinien für die Steuerung des Einzelhandels in Haßloch nach Sortimenten und Standorten.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum) der Gemeinde Haßloch. Zudem wird eine Haßlocher Sortimentsliste mit in Haßloch nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erarbeitet.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Sortimente des geplanten Baustoff Drive-In durchgängig als nicht zentrenrelevant im Sinne der Haßlocher Sortimentsliste zu klassifizieren sind.

---

<sup>26</sup> Im genannten Zusammenhang gestattet sich Futura Consult den Hinweis, dass aufgrund der Art des geplanten Sortimentes für das Vorhaben (Baustoffe) zu erwarten ist, dass diesbezügliche Einkaufsvorgänge in erheblichem Umfang mittels der Inanspruchnahme von PKWs oder sonstigen Kraftfahrzeugen (z.B. Transporter, LKWs) praktiziert werden. Ein Vorgang, bei dem vor bzw. nach dem Einkaufsvorgang von Baustoffen eine Busbenutzung stattfindet, dürfte demgegenüber – wenn überhaupt – nur in absoluten Ausnahmefällen zum Tragen kommen.

<sup>27</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), Ludwigsburg, Mai 2015

Neben den Sortimentsfestlegungen enthält das Einzelhandelskonzept Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Haßloch.

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch erfolgt eine Zuordnung dahingehend, dass der Standortbereich des Gewerbegebietes Nord als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten klassifiziert wird. Das Planvorhaben für den Baustoff-Drive-In liegt innerhalb dieses Ergänzungsstandortes und soll somit an einem Mikrostandortrealisiert werden, welcher nach den Zuordnungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Art des geplanten Vorhabens vorgesehen ist.

Eine Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes besteht darin, innerhalb des Ergänzungsstandortes eine Ansiedlungsmaßnahme für einen Baumarkt-Anbieter bzw. einen Möbelanbieter vorzunehmen. Für den Baumarkt wurde in 2015 eine Verkaufsflächengröße von ca. 4.000 qm bis ca. 5.000 qm empfohlen.

Ein Abgleich der Festlegungen bzw. Zuordnungen aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch mit der in 2020 eingetretenen bzw. nunmehr geplanten Entwicklung am Mikrostandort macht deutlich, dass

- das Planvorhaben an einem für die geplante Art des Einzelhandelsbetriebs vorgesehenen Standort (Ergänzungsstandort) errichtet werden soll bzw.
- die derzeit bereits bzw. zukünftig im Falle der Vorhabenrealisierung vorhandene Verkaufsflächengröße im Bereich baumarktrelevante Artikel / Baustoffe / Gartenbedarf die durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch vorgeschlagene Verkaufsflächengröße im Bereich mit baumarktrelevanten Artikeln übersteigt.

In Ansehung der vorstehend dargestellten Faktoren sowie der Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsprüfung zum geplanten Baustoff-Drive-In können aus der gutachterlichen Sicht folgende Bewertungen vorgenommen bzw. Schlussfolgerungen gezogen werden.

- Bei dem für die Gemeinde Haßloch erstellten Einzelhandelskonzept handelt es sich – wie bei anderen kommunalen Einzelhandelskonzepten auch – um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
- Ein solches Entwicklungskonzept ist bei relevanten Einzelhandelsvorhaben in einem Genehmigungsverfahren in die Abwägung einzustellen. Konkretes Baurecht ergibt sich aus Empfehlungen und Zuordnungen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht.
- Hinsichtlich der Marktentwicklung, welche seit der Erstplanung für die Bauhaus-Ansiedlung in der Region eingetreten ist, kann darauf hingewiesen werden, dass
  - in der Gemeinde Haßloch vor 2020 kein größerer Anbieter in der Art eines marktüblichen Baumarkts oder eines Baustoffhandels ansässig war und
  - in der Stadt Neustadt an der Weinstraße bis zum Jahr 2020 mehrere Anbieter – Globus-Bau- und Heimwerkermarkt, Hela-Profizentrum, I&M Bauzentrum Handrich – ansässig waren.
- Aufgrund der erteilten Genehmigung für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit ca. 10.750 qm Verkaufsfläche am Standort Fritz-Karl-Henkel wäre unter sonst gleichen Bedingungen zu erwarten gewesen, dass die Gemeinde Haßloch (erstmalig) über einen größeren Anbieter in der Art eines Bau- und Heimwerkermarktes und Neustadt an der Weinstraße über drei größere Anbieter im relevanten Sortimentsbereich (Globus Bau- und Heimwerkermarkt, Hela-Profizentrum, Baustoff Handrich) verfügt.
- Die sich sukzessiv tatsächlich ergebende Entwicklung im relevanten Sortimentsbereich mit baumarktrelevanten Artikeln sowie Baustoffen war nachfolgend dadurch gekennzeichnet, dass

- im September 2020 der in der heutigen Form am Markt agierende Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarkt in Haßloch eröffnet und
  - im Dezember 2020 der Bau- und Heimwerkermarkt Hela-Profizentrum in Neustadt an der Weinstraße geschlossen wurde.
- 
- Die Marktentwicklung im Standortraum war somit dadurch geprägt, dass neben dem Markteintritt einer Verkaufsfläche von ca. 10.750 qm (Bauhaus in Haßloch), der Marktaustritt einer Verkaufsfläche von ca. 8.100 qm Verkaufsfläche (Hela-Profizentrum in Neustadt an der Weinstraße) zu verzeichnen war.<sup>28</sup>
  - Im Ergebnis der zu verzeichnenden Entwicklung ist festzustellen, dass der Verkaufsflächenbestand im Kerneinzugsgebiet im relevanten Sortimentsbereich per Saldo um ca. 2.650 qm zugenommen hat.
  - Würde nunmehr die geplante Umwandlung des derzeitigen Abhollagers in einen Baustoff-Drive-In zum Tragen kommen, würde sich per Saldo eine weitere Erhöhung der Verkaufsfläche im relevanten Sortimentsbereich um zusätzlich ca. 3.000 qm ergeben.

Eine Einordnung der dargestellten Aspekte führt mit Blick auf die Mittelzentren Haßloch bzw. Neustadt an der Weinstraße zu folgenden Erkenntnissen bzw. Bewertungen:

- Die Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsprüfung machen deutlich, dass im Falle der Realisierung des Baustoff-Drive-In am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße nicht zu erwarten ist, dass Bestandsbetriebe im Standortraum – darunter der Globus-Bau- und Heimwerkermarkt sowie der Baustoffhandel Handrich in Neustadt an der Weinstraße – in ihrer Marktpräsenz

---

<sup>28</sup> In der angeführten saldierten Angabe zur Verkaufsfläche sind neben den im vorliegenden Fall relevanten Sortimentsbereich mit baumarktrelevanten Artikeln / Baustoffen auch Sortimente aus dem Bereich Gartenbedarf enthalten.

gefährdet werden, wenn das Vorhaben in Haßloch in der geplanten Struktur realisiert wird.

- Auch ist zu sehen, dass bei der aktuell verfolgten Planung in Bezug auf die oftmals bei Bau- und Heimwerkermärkten thematisierten bzw. problematisierten Aspekte von zentrenrelevanten Randsortimenten eine völlig unkritische Situation gegeben ist. Da der geplante Baustoff-Drive-In keine zentrenrelevanten Randsortimente führen wird, können diesbezügliche unerwünschte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – hierunter auch die Hauptzentren der Mittelzentren Neustadt an der Weinstraße und Haßloch – ausgeschlossen werden.
- Sowohl das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch als auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße verfolgen die Zielsetzungen,
  - die zentralen Versorgungsbereiche der beiden Kommunen in ihren Funktionen zu erhalten bzw. zu stärken und
  - an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen solche Entwicklungen zu vermeiden, welche unerwünschte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auslösen könnten.
- Den vorgenannten Anforderungen der kommunalen Einzelhandelskonzepte der Mittelzentren Neustadt an der Weinstraße sowie Haßloch entspricht das an der Fritz-Karl-Henkel-Straße geplante Vorhaben zur Etablierung eines Baustoff-Drive-In mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente ohne Einschränkungen.

Insgesamt ist festzustellen, dass das an der Fritz-Karl-Henkel-Straße geplante Vorhaben den Zielsetzungen der gesamtkommunalen Einzelhandelskonzepte in Haßloch bzw. Neustadt an der Weinstraße in Bezug auf die Absicherung der Einkaufsattraktivität der zentralen Einkaufslagen nicht widerspricht.

Die durch die gesamtkommunalen Einzelhandelskonzepte der Gemeinde Haßloch bzw. der Stadt Neustadt an der Weinstraße angestrebte Funktionssicherung der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das Planvorhaben an der Fritz-Karl-Henkel-Straße nicht gestört.

## 5. Zusammenfassende Bewertung

Das Unternehmen Bauhaus AG betreibt in der Gemeinde Haßloch einen Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße 6.

Angrenzend an den Bau- und Heimwerkermarkt befindet sich räumlich separiert eine Gebäudeeinheit, welche derzeit durch Bauhaus als Abhollager genutzt wird.

Die Bauhaus AG plant nunmehr, die als Abhollager genutzte Gebäudeeinheit in einen Baustoff-Drive-In („Drive-in-Arena“) umzuwandeln.

Im Falle der Vorhabenrealisierung soll der geplante Baustoff-Drive-In ausschließlich für den Vertriebstyp eines Baustoffhandels marktübliche Sortimente (Baustoffe) umfassen.

Der geplante Baustoff-Drive-In soll eine Verkaufsflächengröße von ca. 3.000 qm aufweisen.

In Bezug auf den geplanten Baustoff-Drive-In ist vorgesehen, dass dieser baustrukturell als eigenständiger Betrieb realisiert wird. Dies bedeutet, dass der Baustoff-Drive-In über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personräume verfügt. Die Möglichkeit, dass der Baustoffhandel unabhängig vom bereits bestehenden Bauhaus-Baumarkt öffnet und schließt, wird ebenfalls gegeben sein.

Mit der geplanten Sortimentsausrichtung für den Baustoff-Drive-In würden ausschließlich solche Sortimente angeboten, die nach gängiger Einstufung der Raumordnung und Landesplanung als nicht zentrenrelevant zu bewerten sind. Zentrenrelevante Sortimente wird der Baustoff-Drive-In weder als Kern- noch als Randsortiment führen.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse analysiert die potentiellen raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen des am Standort Fritz-Karl-Henkel-Straße geplanten Vorhabens.

Ein Arbeitsschwerpunkt des Verträglichkeitsgutachtens besteht darin, zu analysieren und darzustellen, ob das geplante Vorhaben die Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbezirks (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, städtebauliches Integrationsgebot, Nichtbeeinträchtigungsgesamt) erfüllt bzw. nicht erfüllt.

Neben einer Prüfung relevanter Anforderungskriterien des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wird zudem die Kompatibilität des Planvorhabens mit Zielen und Anforderungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch geprüft.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

## **5.1 Anforderungen der Landes- und Regionalplanung in Rheinland-Pfalz an ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben**

### *Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion von Nachbarkommunen:*

Eine im Sinne der Landes- bzw. Regionalplanung unerwünschte Auswirkung des an der Fritz-Karl-Henkel-Straße geplanten Vorhabens wäre dann gegeben, wenn durch dessen Realisierung die zentralörtliche Funktion von Umlandkommunen wesentlich beeinträchtigt würde.

Eine im Zuge der Verträglichkeitsanalyse durchgeführte Modellrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass Umsatzzumlenkungen

- zwischen ca. 0,43 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,49 Mio. EUR p.a. für den Anbieter I&M Bauzentrum Handrich, zwischen ca. 0,26 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,30 Mio. EUR p.a. für den Anbieter I&M Bauzentrum Mayer + Ruppert sowie zwischen ca. 0,30 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,34 Mio. EUR p.a. für den Globus-Bau- und Heimwerkermarkt zu erwarten sein werden und

- zwischen ca. 0,51 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,83 Mio. EUR p.a. aus dem über das Kerneinzugsgebiet hinausgehenden größeren räumlichen Kontext am Planstandort gebunden werden.

Neben den ermittelten Umsatzumlenkungen für konkurrierende Marktteilnehmer wird ein Umlenkungseffekt dahingehend entstehen, dass Umsätze mit Baustoffen von ca. 1,8 Mio. EUR p.a., welche das Unternehmen Bauhaus bereits derzeit über eine in der Warmhalle des Unternehmens vorhandene Musterausstellung generiert, zukünftig innerhalb des Baustoff-Drive-In realisiert werden. Ein solcher Umlenkungseffekt wird dadurch entstehen, dass die derzeitige Musterausstellung im Falle der Realisierung des Baustoff-Drive-In aufgelöst wird.

Bei einer Bewertung der ermittelten Umsatzumlenkungen zuungunsten von konkurrierenden Anbietern im Standortraum kann aus der gutachterlichen Sicht festgestellt werden, dass sich die diesbezüglich zu erwartenden Entzugseffekte, welche Größenordnungen von (deutlich) unter 0,5 Mio. EUR p.a. aufweisen, im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen bewegen.

Aus der gutachterlichen Sicht ist nicht zu erwarten, dass die Marktpräsenz des Anbieters Globus-Baumarkt in Neustadt an der Weinstraße, welcher von einem Umsatzverlust zwischen ca. 0,30 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,34 Mio. EUR p.a. betroffen sein wird, in Frage gestellt wird, wenn in Haßloch ein Baustoff-Drive-In mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche am Planstandort etabliert wird.

Eine identische Schwerpunktaussage ist ebenfalls zu treffen für die Baustoffhandlungen Handrich in Neustadt an der Weinstraße sowie Mayer + Ruppert in Hochdorf-Assenheim, deren Marktpräsenz aus der gutachterlichen Sicht aufgrund eines Umsatzverlustes zwischen ca. 0,26 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,30 Mio. EUR p.a. (Baustoffhandel Mayer + Ruppert) bzw. von ca. 0,43 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,49 Mio. EUR p.a. (Baustoffhandel Handrich) nicht in Frage stehen wird.

Eine solche Einschätzung ist auch deshalb als realistisch zu bewerten, da neben der als überschaubar zu bewertenden Höhe der zu erwartenden Umsatzumlenkungen auch das zwischen marktstarken Betreibern regelhaft zu beobachtende

Beharrungsvermögen im Wettbewerb um Marktanteile ein Ausscheiden eines der drei Marktteilnehmer aus dem Marktgeschehen nicht erwarten lässt.

Da im Zuge der Realisierung des Planvorhabens nicht mit dem Ausscheiden konkurrierender Anbieter im Standortraum zu rechnen ist, wird die Realisierung des Planvorhabens in Haßloch an der Fritz-Karl-Henkel-Straße nicht mit unerwünschten Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion von Umlandkommunen verbunden sein.

Ein „Umschlagen“ etwaiger wettbewerblicher Wirkungen in einen diesbezüglich unerwünschten Effekt ist aus der gutachterlichen Sicht nicht zu erwarten.

#### Zentralitätsgebot:

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) Rheinland-Pfalz bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. -vorhaben das Zentralitätsgebot zu beachten:

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz führt aus:

#### Z 57:

*„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel und Oberzentren in Betracht.“*

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar führt zu dieser Thematik aus:

#### Zentralitätsgebot Z:

*„Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.“*

Eine Einordnung des Planvorhabens zum Zentralitätsgebot aus der gutachterlichen Sicht führt zu folgenden Erkenntnissen:

- Das Planvorhaben bezieht sich auf einen Mikrostandort, der sich in einem Mittelzentrum befindet.
- Die Art des Betriebes sowie die geplante Verkaufsflächengröße entsprechen der zentralörtlichen Einstufung.
- Die Anforderungen des Zentralitätsgebotes werden durch das Planvorhaben erfüllt.

Integrationsgebot bzw. Ergänzungsstandorte:

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) Rheinland-Pfalz bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. -vorhaben Anforderungen an einen möglichen Ansiedlungs- bzw. Bestandsstandort zu beachten:

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz führt aus:

Z 58:

*„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) 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.“*

Z 59:

*„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“*

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar führt zu dieser Thematik aus:

Integrationsgebot Z:

*„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.“*

Weitere Festlegungen bzw. Kommentierungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu dieser Thematik sind folgende:

Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte Z:

*„In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die*

*verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“*

*Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte Z:*

*„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf fest gelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.“*

Eine Einordnung des Planvorhabens zum Integrationsgebot bzw. zu Ergänzungsstandorten aus der gutachterlichen Sicht führt zu folgenden Erkenntnissen:

- Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um ein solches, welches ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten wird. Da zentrenrelevante Sortimente weder als Kern- noch als Randsortimente angeboten werden, wird das Vorhaben vom Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie den hierzu kompatiblen Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nicht erfasst.
- Das Ziel 59 des LEP IV sowie das Integrationsgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar legen fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (auch) an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können. Den diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entspricht das Vorhaben an der Fritz-Karl-Henkel-Straße ohne Einschränkungen.

- Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch weist den Standortbereich, innerhalb dessen das Planvorhaben realisiert werden soll, als einen mit der Regionalplanung abgestimmten Ergänzungsstandort gemäß Z 59 des LEP IV des Bundeslandes Rheinland-Pfalz aus.
- Durch seine Lage in einem Ergänzungsstandort entspricht das Vorhaben den diesbezüglichen Vorgaben des Ziels 59 des LEP IV sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

#### Kongruenzgebot:

Gemäß des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. -vorhaben das Kongruenzgebot zu beachten.

#### Kongruenzgebot Z:

*„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.“*

Eine Einordnung des Planvorhabens zum Kongruenzgebot aus der gutachterlichen Sicht führt zu folgenden Erkenntnissen:

- Das Planvorhaben weist ein Kerneinzugsgebiet auf, welches folgende Kommunen bzw. Siedlungsbereiche umfasst:
  - Haßloch
  - Neustadt an der Weinstraße
  - Deidesheim
  - Hochdorf-Assenheim / Rödersheim-Gronau (Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim)
  - Böhl-Iggelheim

- Gemäß den Zuordnungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind die Kommunen Haßloch und Neustadt an der Weinstraße landesplanerisch als kooperierende Mittelzentren eingestuft.
- Der Mittelbereich, welcher dem Mittelzentrum Haßloch zugeordnet wird, umfasst neben den beiden Mittelzentren Haßloch und Neustadt an der Weinstraße auch die Grundzentren Deidesheim sowie Lambrecht (Pfalz). Das Bevölkerungspotential dieses Mittelbereichs beträgt ca. 99.000 Personen.
- Das Bevölkerungspotential, welches durch das Planvorhaben innerhalb des Kerneinzugsgebietes angesprochen wird, umfasst insgesamt ca. 104.000 Personen.
- Von den insgesamt durch das Planvorhaben innerhalb seines Kerneinzugsgebietes angesprochenen Personen (ca. 104.000 Personen) leben ca. 83,4 % in Kommunen, welche dem Mittelbereich von Haßloch zugeordnet sind und ca. 16,6 % in Kommunen, welche dem Mittelbereich Haßloch nicht zugeordnet sind.

Mit den gegebenen Relationen ist aus Sicht von Futura Consult keine Situation gegeben, welche auf eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs schließen ließe.

Eine Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit dem Kongruenzgebotes des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist aus Sicht von Futura Consult gegeben.

#### Sonstige Anforderungen:

Der LEP IV sowie der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar enthält die Empfehlung, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine ÖPNV-Anbindung aufweisen bzw. erhalten sollen.

Das LEP IV führt aus:

G 62:

*„Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“*

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar führt aus:

Erreichbarkeit G:

*„Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.“*

Innerhalb des Gewerbegebietes „Nördlich des Bahndamms“, in dem das Planvorhaben realisiert werden soll, ist eine ÖPNV-Anbindung (Bushaltstelle) in einer Entfernung von ca. 400 Metern vorhanden.

Mit der vorhandenen Bushaltstelle, welche in fußläufiger Entfernung liegt, ist das Vorhaben an den ÖPNV angebunden.

## **5.2 Kompatibilität mit den Zielen und Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch**

Hinsichtlich des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept – wie bei anderen kommunalen Einzelhandelskonzepten auch – um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB handelt.

Ein solches Entwicklungskonzept ist bei relevanten Einzelhandelsvorhaben in einem Genehmigungsverfahren in die Abwägung einzustellen. Konkretes Baurecht ergibt sich aus Empfehlungen und Zuordnungen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht.

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch erfolgt eine Zuordnung dahingehend, dass der Standortbereich des Gewerbegebietes Nord als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten klassifiziert wird. Das Planvorhaben für den Baustoff-Drive-In liegt innerhalb dieses Ergänzungsstandortes und soll somit an einem Mikrostandortrealisiert werden, welcher nach den Zuordnungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Art des geplanten Vorhabens vorgesehen ist.

Eine Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes besteht darin, innerhalb des Ergänzungsstandortes nördlich des Bahndamms einen Anbieter für baumarktrelevante Artikel bzw. Gartenbedarf mit ca. 4.000 qm bis ca. 5.000 qm Verkaufsfläche anzusiedeln.

Mit der in 2020 vorgenommenen Ansiedlung des derzeit am Markt agierenden Bauhaus-Bau- und Gartenmarktes wurde die ursprünglich durch das Einzelhandelskonzept für eine Ansiedlung empfohlene Verkaufsflächengröße im relevanten Sortiment überschritten.

Hinsichtlich der Marktentwicklung, welche im Standortraum eingetreten ist, kann darauf hingewiesen werden, dass

- im September 2020 der in der heutigen Form am Markt agierende Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarkt in Haßloch eröffnet und
- im Dezember 2020 der Bau- und Heimwerkermarkt Hela-Profizentrum in Neustadt an der Weinstraße geschlossen wurde.

Die Marktentwicklung im Standortraum war somit dadurch geprägt, dass neben dem Markteintritt einer Verkaufsfläche von ca. 10.750 qm (Bauhaus in Haßloch), der Marktaustritt einer Verkaufsfläche von ca. 8.100 qm Verkaufsfläche (Hela-Profizentrum in Neustadt an der Weinstraße) zu verzeichnen war.

Im Ergebnis der zu verzeichnenden Entwicklung ist festzustellen, dass der Verkaufsflächenbestand im Kerneinzugsgebiet im relevanten Sortimentsbereich per Saldo um ca. 2.650 qm zugenommen hat.

Würde nunmehr die geplante Umwandlung des derzeitigen Abhollagers in einen Baustoff-Drive-In zum Tragen kommen, würde sich per Saldo eine weitere Erhöhung der Verkaufsfläche im relevanten Sortimentsbereich um zusätzlich ca. 3.000 qm ergeben.

Ein Abgleich der Festlegungen bzw. Zuordnungen aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch mit der in 2020 eingetretenen bzw. nunmehr geplanten Entwicklung am Mikrostandort macht insgesamt deutlich, dass

- das Planvorhaben zur Realisierung des Baustoff-Drive-In an einem für die geplante Art des Einzelhandelsbetriebs vorgesehenen Standort (Ergänzungsstandort) errichtet werden soll und
- die derzeit bereits realisierte bzw. zukünftig im Falle der Vorhabenrealisierung vorhandene Verkaufsflächengröße im Bereich baumarktrelevante Artikel / Baustoffe / Gartenbedarf die durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch vorgeschlagene Verkaufsflächengröße übersteigt.

Aus Sicht von Futura Consult ist in Ansehung

- der gegebenen Kompatibilität des geplanten Baustoff-Drive-In in Bezug auf den gewählten Mikrostandort (Ergänzungsstandort nördlich des Bahndamms) sowie
- der nicht gegebenen Kompatibilität mit der im Einzelhandelskonzept genannten Verkaufsflächengröße im Bereich baumarktaffiner Sortimente

von maßgeblicher Bedeutung, welche potentiellen raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen sich in Bezug auf das an der Fritz-Karl-Henkel-Straße geplante Vorhaben ergeben.

Es wurde dargestellt, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben an der Fritz-Karl-Henkel-Straße alle relevanten Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und ebenfalls alle relevanten Anforderungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment erfüllt.

Da sich die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens maßgeblich aus den – durch das Planvorhaben erfüllten – Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergibt, ist aus der gutachterlichen Sicht eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens trotz einer Abweichung von der Empfehlung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch für eine Verkaufsflächengröße im relevanten Sortimentsbereich für den Ergänzungsstandort nördlich des Bahndamms in Haßloch gegeben.

### **5.3 Gesamtbewertung**

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten analysiert die potentiellen raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Umwandlung einer derzeit durch das Unternehmen Bauhaus als Abhollager genutzten Gebäudeeinheit in einen Baustoff-Drive-In mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 qm.

Die wesentlichen Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse sind folgende:

- Das geplante Vorhaben erfüllt alle relevanten Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und ebenfalls alle relevanten Anforderungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.
- Eine Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit wesentlichen Zielen und Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch ist hinsichtlich des gewählten Mikrostandortes, welcher sich in einem durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch für die Ansiedlung eines

großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment vorgesehenen Ergänzungsstandort („Nördlich des Bahndamms“) befindet, gegeben.

- Auch den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch, an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs keine Entwicklung zuzulassen, welche zu einer Gefährdung der Ortsmitte führen würde, entspricht das an der Fritz-Karl-Henkel-Straße geplante Vorhaben ohne Einschränkungen.
- Als nicht kompatibel mit einer Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch ist die im Falle der Vorhabenrealisierung am Standort Fritz-Henkel-Straße entstehende Verkaufsflächengröße zu bewerten. Da das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch für den Ergänzungsstandort „Nördlich des Bahndamms“ im Sortimentsbereich baumarktrelevante Artikel, Baustoff, Gartenbedarf eine Verkaufsflächengröße von ca. 4.000 qm bis ca. 5.000 qm empfiehlt, würde eine solche Verkaufsflächengröße im Falle der Vorhabenrealisierung – wie bereits derzeit gegeben – überschritten.

Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist aus Sicht von Futura Consult von Bedeutung, dass es sich beim Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch bzw. bei den einschlägigen Richtlinien der Landes- und Regionalplanung um Bewertungsmaßstäbe mit unterschiedlicher Tragweite handelt.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch stellt – wie andere kommunale Einzelhandelskonzepte auch – ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Ein solches Entwicklungskonzept ist bei relevanten Einzelhandelsvorhaben in einem Genehmigungsverfahren in die Abwägung einzustellen. Konkretes Baurecht ergibt sich aus Empfehlungen und Zuordnungen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht.

Von übergeordneter Tragweite sind demgegenüber die Ziele bzw. Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Die diesbezüglichen Analysen im Rahmen des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens machen deutlich, dass das in Haßloch an der Fritz-Karl-Henkel-Straße geplante Vorhaben alle relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz sowie alle Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment erfüllt.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass aus der Sicht von Futura Consult im Falle der Realisierung des geplanten Vorhabens keine unerwünschten raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu erwarten sind.

Futura Consult empfiehlt, die geplante Umwandlung der derzeit durch das Unternehmen Bauhaus als Abhollager genutzten Gebäudeeinheit in einen Baustoff-Drive-In mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 qm zu genehmigen.

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

---

*Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.*

---