



## Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde

# HASSLOCH (Pfalz)

Auftraggeber: Gemeinde Haßloch (Pfalz)

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr.

Anna-Lena-Kettenhofen

Ludwigsburg, im Mai 2015



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

71638 Ludwigburg, Hohenzollernstraße 14

Telefon: 07141/93 60 - 0 Telefax: 07141/93 60 - 10

eMail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz), <http://www.gma.biz>

## **Vorbemerkung**

Im Oktober 2014 erteilte die Gemeinde Haßloch der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2010.

Ziel der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Haßloch zu überprüfen und ggf. anzupassen. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen seit der Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes werden Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Haßloch sowie zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde im Oktober 2014 durch die GMA eine Kompletterhebung des Einzelhandels durchgeführt und somit die Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes von 2010 überprüft und ergänzt. Darüber hinaus standen der GMA Informationen des Auftraggebers, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen in der Gemeinde Haßloch. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

GMA – Gesellschaft für Markt-  
und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Mai 2015  
BE / KNA / wym

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.	Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik	1
2.	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	3
3.	Konsequenzen für die Stadtentwicklung	6
4.	Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	8
<b>II.</b>	<b>Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Haßloch</b>	<b>15</b>
1.	Makrostandort Haßloch	15
2.	Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch	18
3.	Aktueller Einzelhandelsbestand in Haßloch	21
4.	Einzelhandelsausstattung im Vergleich mit anderen Städten	26
5.	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2009	27
<b>III.</b>	<b>Nachfragestruktur im Einzelhandel</b>	<b>31</b>
1.	Marktgebiet und Bevölkerung	31
2.	Kaufkraftpotenzial	33
2.1	Grundlagen der Kaufkraftberechnung	33
2.2	Kaufkraftvolumen	34
3.	Zentralitätskennziffern	35
4.	Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2020	37
5.	Stärken-Schwächen-Profil des Einzelhandelsstandortes Haßloch	39
<b>IV.</b>	<b>Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in der Gemeinde Haßloch</b>	<b>40</b>
1.	Perspektiven für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Haßloch	40
2.	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	41
3.	Nahversorgungssituation	45

<b>V.</b>	<b>Einzelhandelskonzept für Haßloch</b>	<b>48</b>
1.	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	48
2.	Überprüfung des Sortimentskonzeptes	52
2.1	Zur Methodik der Sortimentsdifferenzierung	53
2.2	Ableitung und Begründung der Haßlocher Sortimentsliste	56
2.3	Sortimentsliste für Haßloch	59
3.	Überprüfung des Standortkonzeptes	60
3.1	Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	61
3.2	Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“	62
3.3	Versorgungsbereich – Nahversorgung	65
3.4	Ergänzungsstandort	69
3.5	Bestandsstandort „Gewerbegebiet Süd“ (Bereich real-Markt)	69
4.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	70
<b>VI.</b>	<b>Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Areals „Nördlich des Bahndamms“</b>	<b>73</b>
1.	Mikrostandort „Nördlich des Bahndamms“	73
2.	Nutzungsansätze und Empfehlungen für den Standort	76
3.	Verkaufsflächenpotenzial für den Ergänzungsstandort	77
4.	Empfehlungen zur Umsetzung	78
3.	Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse	80
<b>VII.</b>	<b>Zusammenfassung der wesentlichen Untersuchungsergebnisse</b>	<b>81</b>

## **I. Grundlagen**

### **1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik**

Die im Landkreis Bad Dürkheim gelegene Gemeinde Haßloch (Pfalz) zählt aktuell ca. 20.680 Einwohner<sup>1</sup> und erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Haßloch wird dabei im regionalen Kontext maßgeblich durch die nordöstlich gelegenen Oberzentren Ludwigshafen (RP) und Mannheim (BW) beeinflusst. Aber auch die umliegenden Mittelzentren Neustadt a. d. Weinstraße, Bad Dürkheim und Speyer spielen eine Rolle im regionalen Wettbewerb. Die letzte gesamtstädtische GMA-Einzelhandelsuntersuchung datiert aus dem Jahr 2010. Darin wurden Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Mittelzentrum Haßloch formuliert und Festlegungen zu den zentralen Versorgungsbereichen und den zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten getroffen.

Zwischenzeitlich hat sich insbesondere im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich durch die Modernisierung der Angebotsstrukturen, aber auch durch andere Veränderungen im Einzelhandelsbestand, eine neue Angebotssituation des Einzelhandels in Haßloch ergeben. Vor dem Hintergrund weiterer Ansiedlungsanfragen in Haßloch (insbesondere in Diskussion stehendes Fachmarktzentrum „Haßloch Nord“) stellt sich die Frage, wie sich das Mittelzentrum Haßloch in Zukunft im Einzelhandel weiterentwickeln wird. Vor diesem Hintergrund soll das Einzelhandelskonzept von 2010 auf Basis einer erneuten Bewertung der Einzelhandelssituation in Haßloch fortgeschrieben werden.

Auf Basis dieser Fragestellungen wird im Folgenden ein Einzelhandelskonzept erstellt, in welchem die Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Haßloch aufgezeigt werden. Dabei geht es neben der Sicherung der Nahversorgungsstrukturen um die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern und den sonstigen Lagen von Haßloch.

Bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch werden die Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz und der SGD Süd berücksichtigt und in ein gemeindliches Entwicklungskonzept eingebettet. Das Einzelhandelskonzept soll dabei die

---

<sup>1</sup> Quelle: Bestandsstatistik zum 31.12.2014, ermittelt aus dem zentralen Integrationssystem EWOISNeu, Basis: Datenbank der Meldebehörden.

Grundlage für die zukünftige planerische Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde bilden. Im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes sollen verbindliche Festlegungen bezüglich „zentraler Versorgungsbereiche“ sowie Festlegungen der sog. zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente überprüft und ggf. angepasst werden. Dies dient einerseits der rechtlichen Absicherung für zukünftige Entscheidungen, andererseits auch ggf. der Neudefinition von Strategien, Zielen und Maßnahmen für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Haßloch.

Vor diesem Hintergrund werden in vorliegender Untersuchung im Wesentlichen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

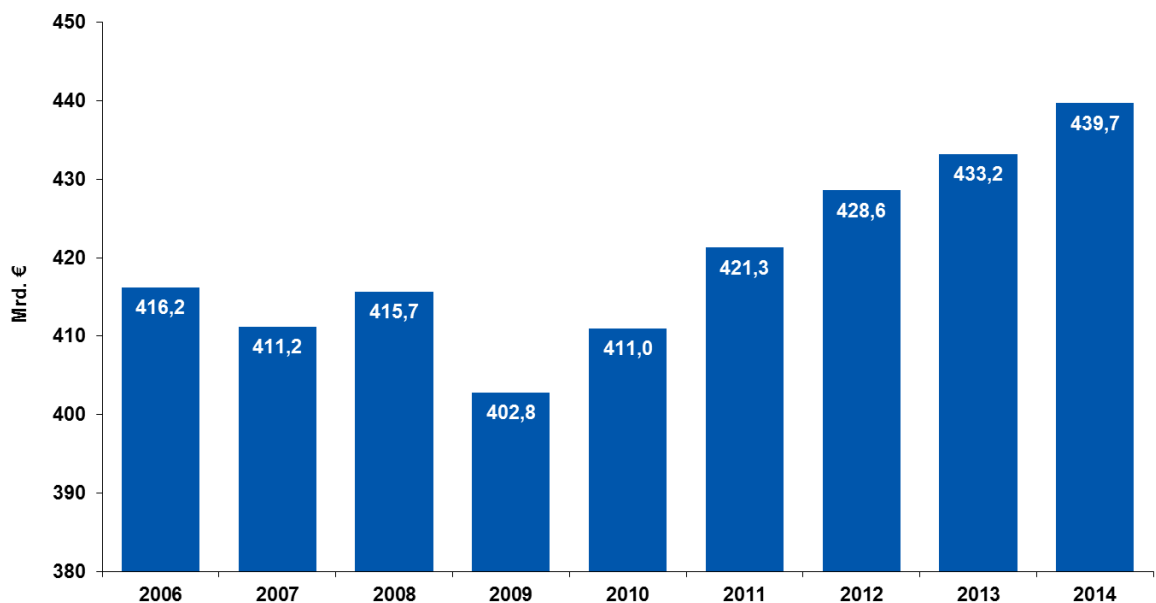
- Darstellung aktueller Trends in der Einzelhandelsentwicklung, im Zusammenhang mit Veränderungen des Angebots- und Nachfrageverhaltens
- Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen (LEP IV Rheinland-Pfalz)
- Darlegung der wesentlichen Strukturdaten der Gemeinde Haßloch
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes im Mittelzentrum Haßloch
- Überprüfung des Marktgebietes des Haßlocher Einzelhandels, Aktualisierung der dortigen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- Bewertung des Einzelhandels in Haßloch (Ermittlung von Versorgungskennziffern und Vergleich mit anderen Kommunen)
- Ableitung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Haßloch, differenziert nach Branchen und Standorten
- Erarbeitung von Zielsetzungen und Grundsätzen zur Steuerung des Einzelhandels in Haßloch
- Überprüfung und ggf. Anpassung des Standort- und Sortimentskonzeptes
- Empfehlungen zur Entwicklung des Standortes „Nördlich des Bahndamms“.

## 2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Eine Beurteilung der Einzelhandelssituation in Haßloch kann nicht losgelöst von den allgemeinen Entwicklungstrends des Einzelhandels in Deutschland erfolgen. Nachfolgend werden daher die strukturprägenden Aspekte des Wandels auf der Nachfrage- und Angebotsseite dargestellt.

- Seit 2009 sind wieder Umsatzzuwächse im deutschen Einzelhandel zu verzeichnen. Allerdings verteilt sich der Einzelhandelsumsatz auf zunehmend mehr Absatzkanäle: Während früher v. a. die Abwanderung an den Stadtrand und die Konkurrenz der Fachmärkte zum Thema gemacht wurde, wandern aktuell erhebliche Teile des Einzelhandelsumsatzes in das Internet ab. In der Folge steht der stationäre Handel weiterhin unter einem hohen Anpassungs- und Innovationsdruck.

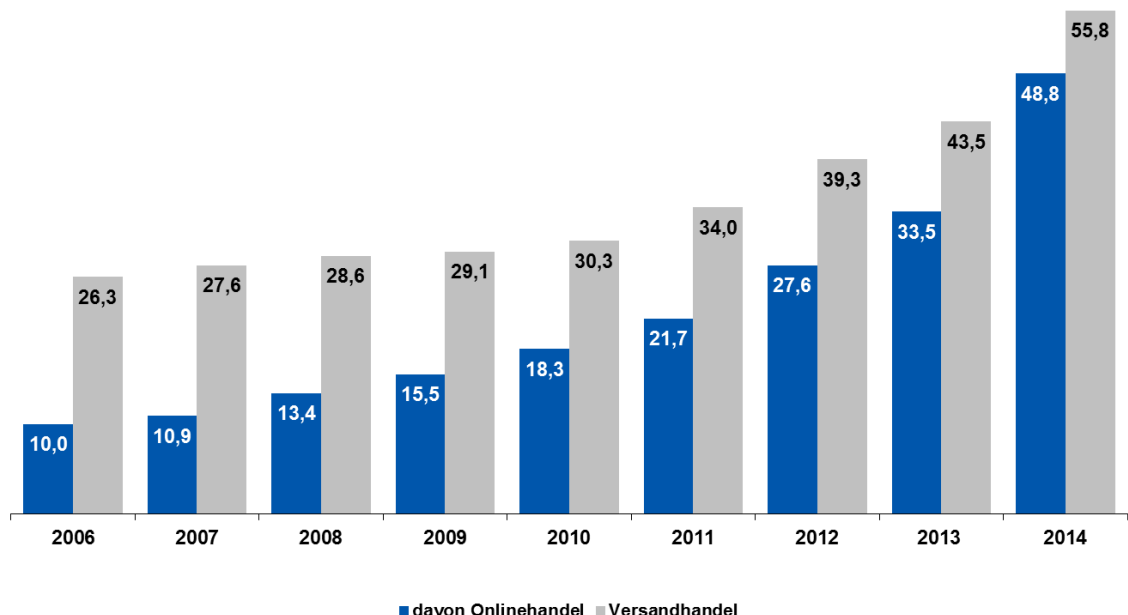
**Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (brutto) in Mrd. €**



Quelle: GMA-Darstellung 2015 nach [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de).

- Eine Relativierung seines Stellenwertes wird der Einzelhandel auch durch die weitergehende Entwicklung zur Freizeitgesellschaft erfahren, so dass auch in Zukunft der Einkauf von den Verbrauchern noch stärker unter dem Aspekt seines Freizeit- und Erlebniswertes beurteilt werden wird. Reine Versorgungskäufe werden hingegen verstärkt in das Internet abwandern.
- Der mittelständische Fachhandel wird weiter an Bedeutung verlieren. Wo dies nicht durch Filialkonzepte kompensiert werden kann (v. a. in Kleinstädten), ist ein Bedeutungsverlust des Standortes unumkehrbar.
- Im Gegensatz zum stationären Einzelhandel erzielt der Onlinehandel jährlich zweistellige Wachstumsraten. Für 2014 wurde ein Umsatzvolumen mit Endverbrauchern i. H. von knapp 50 Mrd. € erwartet. Der Onlinehandel hat inzwischen praktisch alle Warengruppen erfasst und wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Allerdings sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel nicht klar abgrenzbar. Alle namhaften (stationären) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind.

**Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Distanzhandel in Deutschland (in Mrd. €)\***



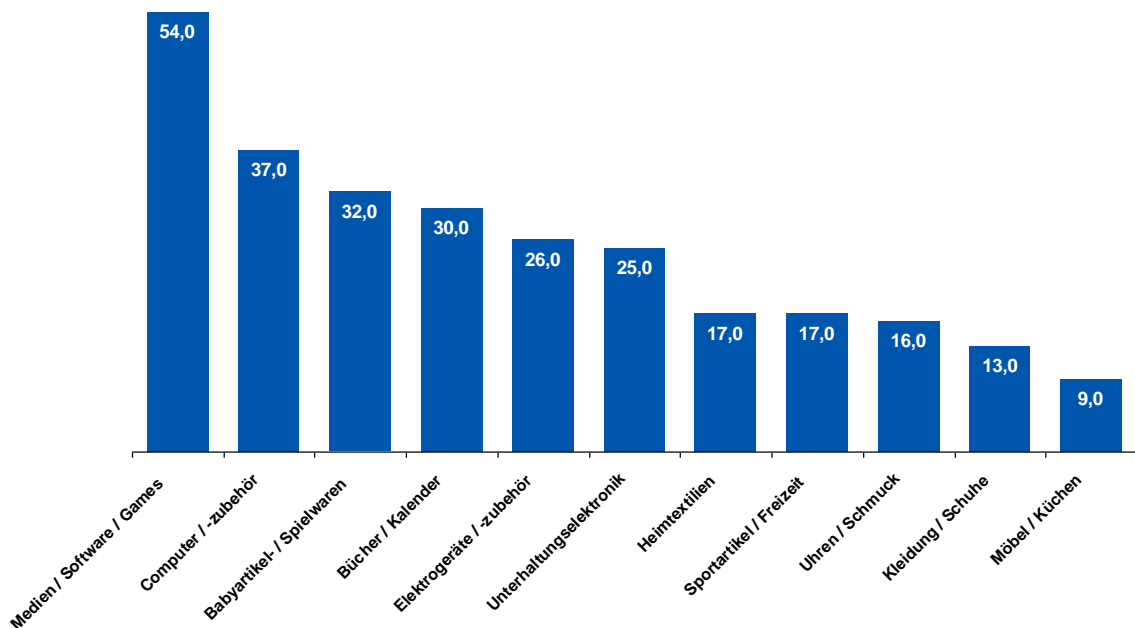
\* Absatz an Endverbraucher (B2C), inkl. Dienstleistungen

Quelle: Bundesverband des deutschen Versandhandels (bvh); tns infratest; www.handelsdaten.de; GMA-Darstellung 2015

Es gibt Sortimente, in denen der Onlinehandel heute bereits eine hohe Bedeutung hat. Besonders erfolgreich im Netz sind aktuell jene Sortimente, welche überwiegend in der Innenstadt ihren Platz haben, wie z. B. kleinteilige Elektroartikel, Spielwaren, Bücher aber auch Bekleidung und Schuhe. Dagegen spielt derzeit das Thema Lebensmitteleinkauf, mit Ausnahme von wenigen, logistikauglichen Produkten (z. B. Getränke, Delikatessen), aktuell noch kaum eine Rolle im deutschen Onlinehandel. Allerdings zeigen derzeit ernst zu nehmende Versuche der großen Lebensmittelhändler, dass perspektivisch insbesondere in den Ballungsräumen auch diese Einzelhandelsbranche vom Internet-Boom erfasst wird. In der Folge wird die **Nahversorgung** über Online-Angebote eine höhere Bedeutung einnehmen. In diesem Zusammenhang sind neben den üblichen stationären Angeboten sog. Abholstationen an strategisch sinnvollen Standorten ein wichtiger Erfolgsfaktor dieses Absatzkanals.

Das Europäische Handelsinstitut (EHI) geht in einer aktuellen Studie davon aus, dass der Onlinehandel bis zum Jahr 2025 einen Marktanteil von bis zu 25 % erreichen kann. Dies wird voraussichtlich tiefgreifende Folgen auf den stationären Einzelhandel haben, sofern dieser es nicht schafft, die verschiedenen Absatzkanäle miteinander zu verschmelzen um somit ebenfalls am Wachstum des Onlinehandels zu partizipieren (Multi-Channel-Strategien).

**Abbildung 3: Anteil des Online-Handels nach Produktkategorie in Deutschland (in %)**



Quelle: HDE; www.handelsdaten.de; GMA-Darstellung 2015

Abbildung 4: Lebensmitteleinzelhandel im Wandel



Quelle: GMA-Darstellung 2015

### 3. Konsequenzen für die Stadtentwicklung

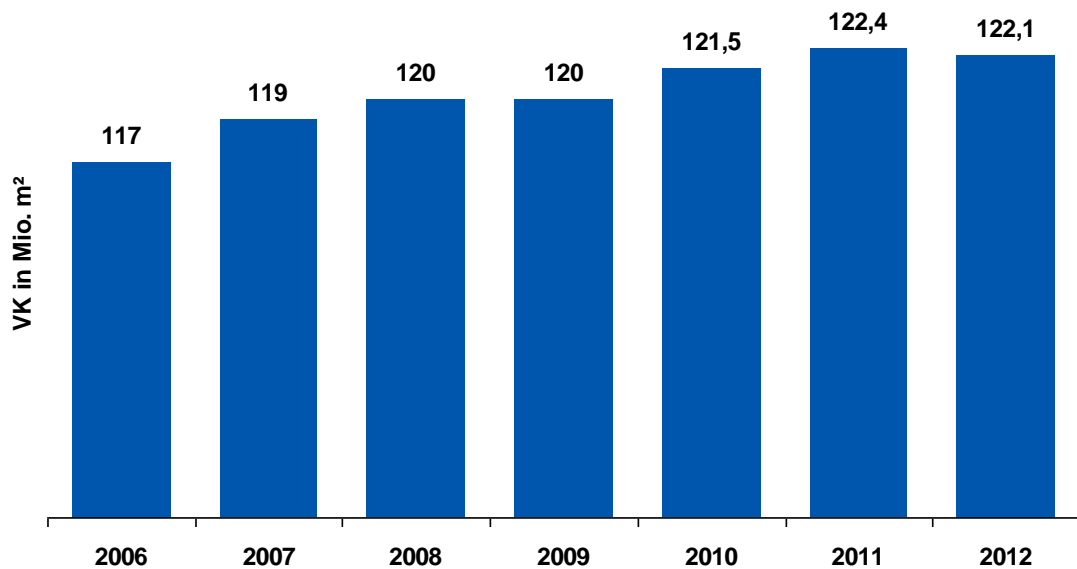
Das Ende des Wachstums im Onlinehandel ist bei Weitem noch nicht abzusehen. Die Konsequenzen und Folgen, die sich hieraus für die Flächenentwicklung des klassischen stationären Handels vor Ort und damit letztlich für die Bedeutung des Handels als Leitfunktion der Stadtentwicklung ergeben, sind ebenfalls noch nicht endgültig prognostizierbar und werden derzeit kontrovers diskutiert. Festzuhalten sind jedoch folgende Perspektiven:

- In den vergangenen Jahren verlangsamte sich die Verkaufsflächenentwicklung. Dennoch wird auch künftig die Nachfrage nach Verkaufsflächen in guten Standortlagen anhalten; ein Trend, der sich auch trotz Onlinehandels fortsetzen wird.
- Die 1b- und 1c-Lagen werden weiterhin mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen haben. Hier treten verstärkt **Fluktuation und Leerstandsbildung** auf. 1a-Lagen, v. a. in größeren Zentren, sind nach wie vor die Gewinner dieser Entwicklung: „Gute Lage läuft“.

- Die **Konzentration** im Einzelhandel wird in Innenstädten und Ortszentren noch stärker zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes führen.
- Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte verloren. An ihre Stelle treten zunehmend Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich und teilweise auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel).

Der Erfolg und die Weiterentwicklung des bestehenden Anbieternetzes im stationären Handel werden existenziell davon abhängen, inwieweit es diesem gelingt, das Online-Geschäft zu integrieren. Wer in diesem Marktbereich keine zukunftsfähigen Konzepte hat, wird perspektivisch nur schwer Grundlagen für ein wirtschaftlich nachhaltiges Geschäftsmodell besitzen.

**Abbildung 5: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel (in Mio. m<sup>2</sup>)**



Quelle: GMA-Darstellung 2015 nach [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de).

#### **4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel**

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

##### **Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)**

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO - teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe - in allen Baugebieten vorgesehen:

- sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO)
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dann:
- liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet).

### **Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)**

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

### **Besonderes Städtebaurecht**

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr gezielt die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

Die für die Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung des **Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz** treffen folgende Aussagen:

### **Zentralitätsgebot (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<sup>1</sup> kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung<sup>2</sup> der Bevölkerung erforderlich ist.

### **Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58)**

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Betriebe („zentrale Versorgungsbereiche“ i. S. 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.

### **Ergänzungsstandorte (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>1</sup> Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebe, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

<sup>2</sup> Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

### **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)**

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

### **Agglomerationsverbot (Z 61)**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenabgrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Nach Ziel 58 LEP IV sind demnach für die Gemeinde Haßloch zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen und eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente zu erstellen. Diese Festlegungen sind mit der Regionalplanung abzustimmen.

Im **Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar<sup>1</sup>, Plankapitel 1.7 Einzelhandelsgroßprojekte** (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) werden folgende Ziele formuliert:

#### **1.7.1 Verbrauchernahe Versorgung**

1.7.1.1 Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> Satzungsbeschluss vom 27.09.2013, genehmigt vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz, am 26.09.2014. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist seit dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich und ersetzt den bis dato für die Gemeinde Haßloch geltenden Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004).

## **1.7.2 Allgemeine Vorgaben**

- 1.7.2.1 Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.
- 1.7.2.2 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.
- Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden<sup>1</sup> in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.
- 1.7.2.3 Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.
- 1.7.2.4 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 1.7.2.5 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.
- 1.7.2.6 Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur an integrierten Standorten von Oberzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen hierfür auch Mittelzentren in Betracht, sofern die raumordnerischen Zielvorgaben gemäß Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 eingehalten werden.
- 1.7.2.7 Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

---

<sup>1</sup> Diese Standortgemeinden sind:  
(...) in Rheinland-Pfalz Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern bis max. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß (Z) 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.

### **1.7.3 Räumliche Zuordnung**

1.7.3.1 In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Untertentren 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.

1.7.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „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.

1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

### **1.7.4 Weitere regionalplanerische Vorgaben**

1.7.4.1 Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

1.7.4.2 Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ genießen Bestandsschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre

Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden.

- 1.7.4.3 Die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar sollen zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten. Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.
- 1.7.4.4 Bei Einzelhandelsgroßprojekten, die sich über Staats- und Landesgrenzen hinaus auswirken, soll eine frühzeitige Information und Abstimmung erfolgen.

## II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Haßloch

### 1. Makrostandort Haßloch

Die **Gemeinde Haßloch** mit ihren derzeit ca. 20.680 Einwohnern<sup>1</sup> liegt im Landkreis Bad Dürkheim, südwestlich der Oberzentren Ludwigshafen (RP) und Mannheim (BW). Gemäß Landes- und Regionalplanung ist Haßloch als kooperierendes Mittelzentrum (mit Neustadt a. d. Weinstraße) eingestuft, die einen gemeinsamen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten sollen. Lt. dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Plankapitel 1.2.3.2) haben *„neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben [...] die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicherzustellen.“*

In **siedlungsstruktureller Hinsicht** befindet sich Haßloch in der verdichteten Randzone der Metropolregion Rhein-Neckar und ist dementsprechend gut an die nahegelegenen Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim angebunden. Haßloch selbst ist durch eine **kompakte Siedlungsstruktur** ohne separate Ortsteile charakterisiert.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Haßloch in Bezug auf die regionale und überregionale Verkehrsanbindung wird über die Anschlussstelle Haßloch an die A65 (Ludwigshafen – Neustadt / Weinstraße – Karlsruhe) sichergestellt. Auch an die östlich verlaufende A61 bzw. die regionalbedeutsame Verkehrsachse B9 besteht ein schneller Anschluss. Darüber hinaus ist die Gemeinde über das S-Bahn-Netz in Richtung Ludwigshafen / Mannheim und an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Durch die verkehrlichen Standortvorteile kommt der Gemeinde Haßloch daher eine große Bedeutung als Wohnstandort innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar zu.

Im Zeitraum 2005 – 2014 wies Haßloch eine **konstante bis leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung** auf (ca. + 0,4 %, vgl. Tabelle 1). Dabei konnte die Gemeinde im Vergleich zum Landkreis Bad Dürkheim jedoch noch eine relativ stabile Einwohnerentwicklung verzeichnen.

---

<sup>1</sup> Quelle: EWOISNeu, Basis Datenbank der Meldebehörden (Stand: 31.12.2014).

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 2005 / 2014**

	Einwohner		Veränderung 2005-2014	
	2005	2014	abs.	in %
<b>Haßloch (Pfalz)</b>	<b>20.600</b>	<b>20.684</b>	<b>84</b>	<b>0,4</b>
Bad Dürkheim, Stadt	18.956	19.079	123	0,6
Grünstadt	13.444	13.379	-65	-0,5
<b>Landkreis Bad Dürkheim</b>	<b>135.523</b>	<b>133.585</b>	<b>-1.938</b>	<b>-1,4</b>
Neustadt a. d. Weinstraße	53.484	53.231	-253	-0,5
Schifferstadt	19.363	20.364	1.001	5,2
Böhl-Iggelheim	10.638	10.351	-287	-2,7
Quelle: EWOISNeu Stichtag 31.12.2005 bzw. 31.12.2014				

Die **Wirtschaftsstruktur** der Gemeinde Haßloch ist durch den Dienstleistungssektor, aber auch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe geprägt. Hier finden sich mit der Gottlieb-Duttenhöfer GmbH und Ball Packaging die größten Arbeitgeber vor Ort.

Zwischen 2003 und 2013 verzeichnete Haßloch eine konstante bis leicht rückläufige Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (- 0,9 %). Mit dieser Entwicklung befindet sich Haßloch jedoch deutlich unterhalb der Entwicklung der übergeordneten Vergleichsregion (vgl. Landkreis Bad Dürkheim, Steigerung der Beschäftigtenzahlen + 7,2 %).

**Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im regionalen Vergleich**

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort		Veränderung 2005-2014	
	2003	2013	abs.	in %
<b>Haßloch (Pfalz)</b>	<b>3.581</b>	<b>3.550</b>	<b>-31</b>	<b>-0,9</b>
Bad Dürkheim, Stadt	7.361	7.877	516	7,0
<b>Landkreis Bad Dürkheim</b>	<b>26.840</b>	<b>28.785</b>	<b>1.945</b>	<b>7,2</b>
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz				

Zudem verfügt die Gemeinde Haßloch über einen negativen Pendlersaldo, bei der die Zahl der Auspendler (ca. 5.920) die der Einpendler (ca. 1.950) um 3.970 übersteigt. Damit wird die überwiegende Bedeutung Haßlochs als Wohnstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar deutlich.



## 2. Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Haßloch können wie folgt beschrieben werden:

- Der **Einzelhandel in der Ortsmitte** konzentriert sich im Wesentlichen auf die Langgasse zwischen Kühngasse und Burggraben. Straßenbegleitend sind hier vorwiegend kleinflächige Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie Ausschnittsweise des langfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt. Darüber hinaus gibt es sekundäre Einzelhandelslagen in den angrenzenden Bereichen der Schillerstraße, Bahnhofstraße und Kirchgasse, wo der Einzelhandel nicht mehr die dominierende Nutzung darstellt. Zentraler Punkt der Ortsmitte bildet der Rathausplatz, welcher auch für den Wochenmarkt genutzt wird. Hinzu kommen weiterhin gastronomische Nutzungen, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Bibliothek), die das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum ergänzen. Durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des RWZ-Raiffeisenmarktes im Bereich der Schillerstraße konnte die Versorgungsfunktion des Ortskernes in den vergangenen Jahren deutlich gestärkt werden.

Foto 1: Ortsmitte (Langgasse)



Foto 2: Ortsmitte (Lidl, Schillerstraße)



Quelle: GMA 2014

- **Gewerbegebiet Süd:** Im südwestlichen Siedlungsbereich gibt es einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt, dem eine wichtige Funktion sowohl für die Haßlocher Bevölkerung als auch für die Umgebung zukommt. Der autokundenorientierte Standort wird im Wesentlichen durch das SB-Warenhaus real geprägt. Im Mall-Bereich des real-Marktes sind noch eine Reihe von Anbietern aus dem Fachmarktsektor (u. a. Ernsting's family, Deichmann, Dänisches Bettenlager, Tedi, KiK) vor-

handen. Ferner sind der Bekleidungsfachmarkt Takko sowie eine Lidl-Filiale im unmittelbaren Umfeld des real-Marktes ansässig. Die hier ansässigen Betriebe tragen einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Haßlochs bei.

- Neben den o. a. Einkaufslagen finden sich im Gemeindegebiet verschiedene der **Nahversorgung dienende Standorte** (Moltkestraße, Herrenweg, Lindenstraße). Alle Standorte sind als städtebaulich integriert zu bezeichnen und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete.

**Foto 3: Versorgungsstandort Herrenweg (Edeka, dm)**



**Foto 4: Versorgungsstandort Herrenweg (Penny)**



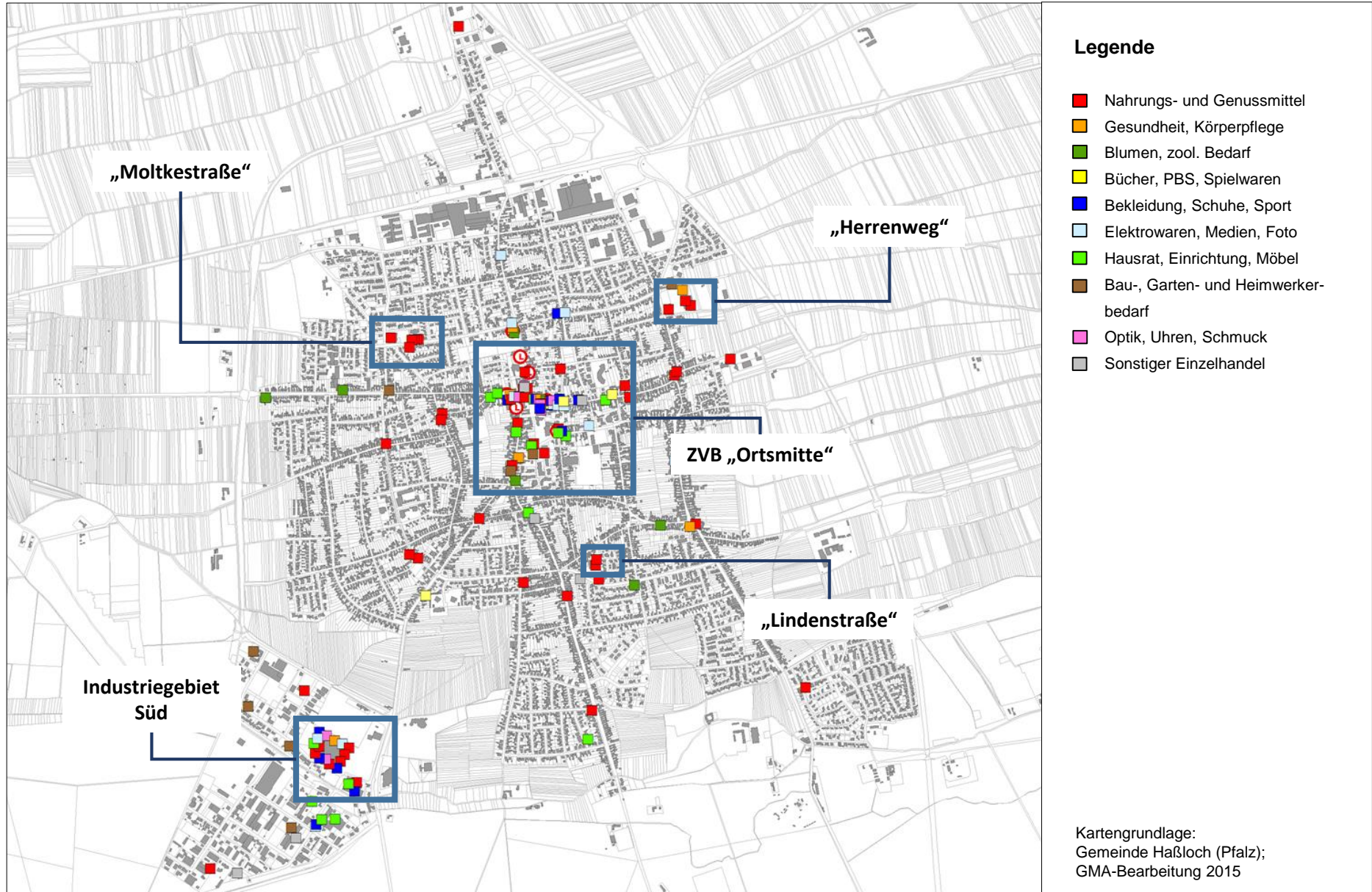
**Foto 5: Versorgungsstandort Moltkestr.**



**Foto 6: Versorgungsstandort Lindenstraße**



Quelle: GMA 2014



### **3. Aktueller Einzelhandelsbestand in Haßloch**

Zur Erfassung der Angebotssituation wurde im Oktober 2014 eine Kompletterhebung des Einzelhandels in Haßloch vorgenommen. Dabei wurden sämtliche Einzelhandelsbetriebe von Mitarbeitern der GMA hinsichtlich verschiedener Kriterien (u. a. Verkaufsfläche, Sortiment, Lagezusammenhang, Ladengestaltung, Einschätzung der Leistungsfähigkeit, Adressdaten) erfasst.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt einzelnen Warengruppen zugeordnet. Zusätzlich erfolgte eine Einteilung nach der Fristigkeit der Waren in kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsbereiche. In Anlehnung an das von der Handels- und Gaststättenzählung verwendete Gliederungsschema, ergibt sich nachfolgende Unterteilung in Warengruppen:

#### **Überwiegend kurzfristige Bedarfsdeckung**

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk)
- Drogerie-, Parfümeriewaren, Apotheken
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

#### **Überwiegend mittelfristige Bedarfsdeckung**

- Bücher, Papier-, Büro-, Schreib-, Spielwaren, Zeitschriften
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Sportartikel

#### **Überwiegend langfristige Bedarfsdeckung**

- Elektrowaren (Elektrogroß- und -haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer, Telefone, Fotowaren)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Möbel, Einrichtungsgegenstände, Lampen und Leuchten
- Heimtextilien, Raumausstattung
- Heimwerkerbedarf
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstige Waren (u. a. Autozubehör, Sportgroßgeräte, Musikalien, Waffen).

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Haßloch insgesamt **137 Betriebe** des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer **Gesamtverkaufsfläche von ca. 30.100 m<sup>2</sup>** ansässig (vgl. Tabelle 3). Die **Bruttoumsatzleistung** beträgt ca. **105 Mio. €**.

Hiervon entfielen auf Anbieter von **Nahrungs- und Genussmitteln**

- 52 Betriebe (= ca. 38 % des Gesamtbestandes)
- ca. 13.790 m<sup>2</sup> VK (= ca. 46 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 60,1 Mio. € Bruttoumsatz (= ca. 57 % des Gesamtumsatzes)

Das Angebot an **Nichtlebensmitteln** umfasste

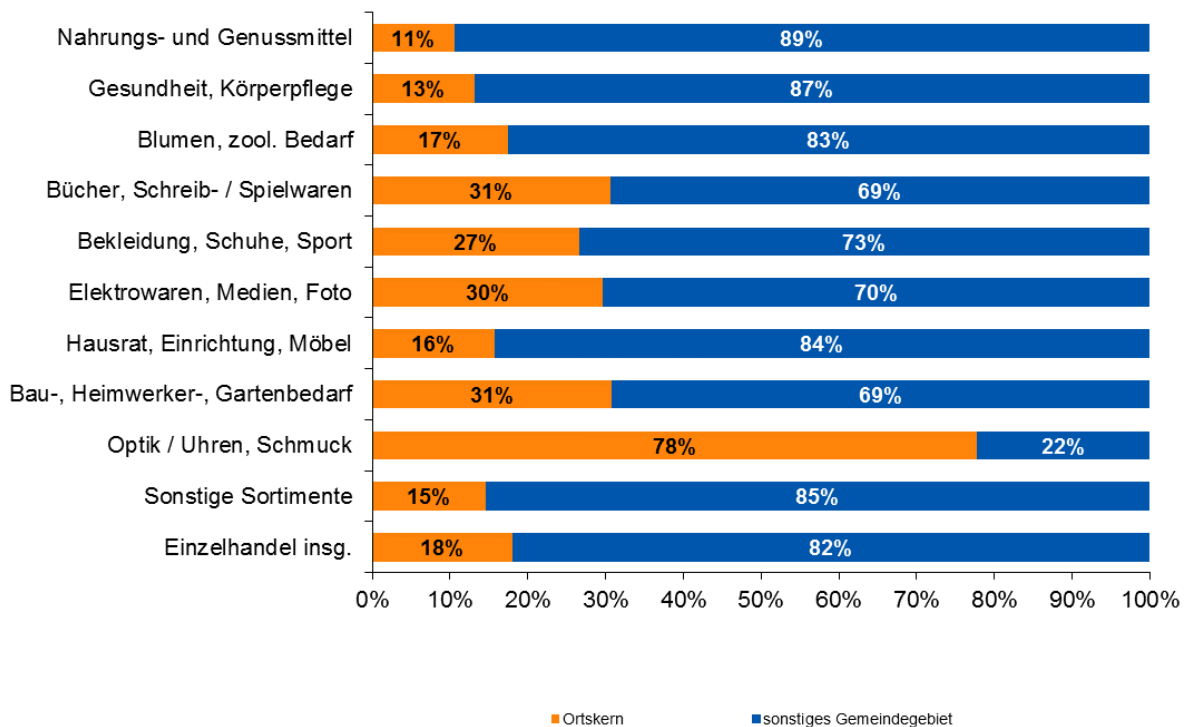
- 85 Betriebe (= ca. 62 % des Gesamtbestandes)
- ca. 16.310 m<sup>2</sup> VK (= ca. 54 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 44,9 Mio. € Bruttoumsatz (= ca. 43 % des Gesamtumsatzes)

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Hauptwarengruppen in Haßloch 2014**

<b>Warengruppen</b>	<b>Daten</b>	<b>Betriebe*</b>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>**</b>	<b>Umsatz in Mio. €***</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>52</b>	<b>13.790</b>	<b>60,1</b>
Gesundheit, Körperpflege		8	1.680	8,7
Blumen, zool. Bedarf		7	630	2,3
Bücher, Schreib- / Spielwaren		5	880	2,9
Bekleidung, Schuhe, Sport		14	4.740	10,8
Elektrowaren, Medien, Foto		13	1.095	5,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel		15	3.120	5,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf		8	2.370	3,8
Optik / Uhren, Schmuck		9	495	3,3
Sonstige Sortimente		6	1.300	2,6
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>		<b>85</b>	<b>16.310</b>	<b>44,9</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>		<b>137</b>	<b>30.100</b>	<b>105,0</b>
* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt ** Verkaufsfläche der Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt *** bereinigte Umsatzeleistungen, bei Apotheken nur Umsatzeleistung mit nicht verschreibungspflichtigen Waren Quelle: GMA-Erhebung 2014, ca.-Werte gerundet.				

Im Ortszentrum sind insgesamt ca. 5.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über alle Branchen angesiedelt, wohingegen in den sonstigen Lagen rd. 24.660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestehen. Dies entspricht einer Verkaufsflächenverteilung von ca. 18 % im Ortskern und rd. 82 % der Verkaufsfläche im sonstigen Gemeindegebiet.

**Abbildung 6: Anteil der Verkaufsfläche nach Lage**



Quelle: GMA-Erhebungen 2014

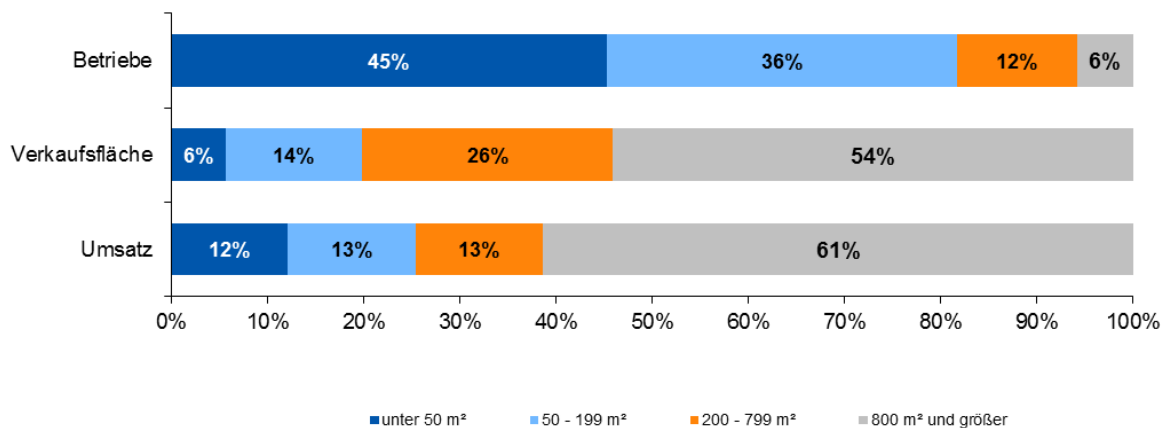
Der hohe Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der Ortsmitte ist v. a. auf das umfangreiche Angebot am Fachmarktstandort im Industriegebiet Süd (u. a. real) sowie den Nahversorgungslagen im Gemeindegebiet zurückzuführen.

Die Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen ergibt differenziert nach Warengruppen ein sehr heterogenes Bild. Hohe Anteile (ca. 78 % der Gesamtverkaufsfläche) weist der Einzelhandel im Ortskern in der Warengruppe Optik / Uhren / Schmuck auf. Das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung / Schuhe / Sport erreicht hingegen mit rd. 27 % einen vergleichsweise geringen Anteil, was ebenfalls auf das umfangreiche Fachmarktangebot am Standort Industriegebiet Süd zurückzuführen ist. Seit 2009 ist der Verkaufsflächenanteil der Ortsmitte leicht zurückgegangen, allerdings nicht nur aufgrund von Neuansiedlungen

gen im Industrie- und Gewerbegebiet, sondern durch eine Stärkung der Nahversorgungs-  
lagen.

Die Analyse der **Größenstruktur** zeigt folgende Situation:

**Abbildung 7: Einzelhandelsbestand nach Betriebsgrößenklassen**



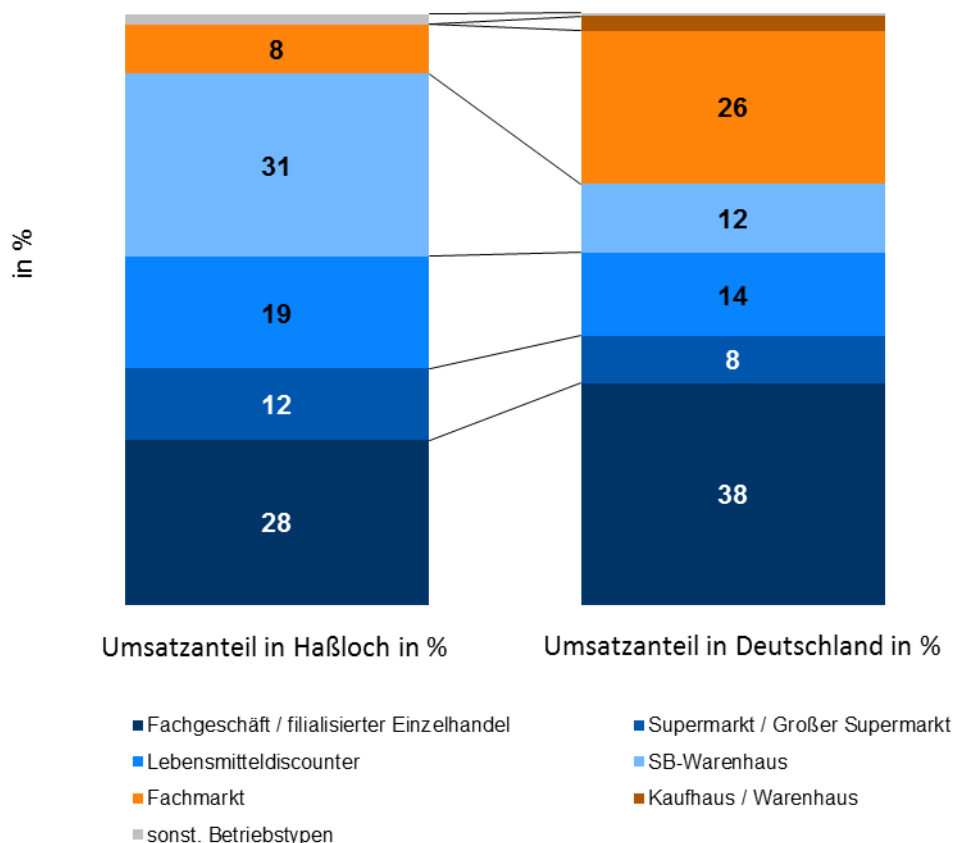
Quelle: GMA-Erhebungen 2014

- Kleinere und mittelgroße Einheiten dominieren bei der Anzahl der Betriebe. 112 Betriebe (ca. 82 % des Gesamtbestandes) weisen eine Verkaufsfläche von unter 200 m² auf. Diese Betriebe repräsentieren jedoch nur einen Verkaufsflächenanteil am Gesamtbestand von ca. 20 %.
- Mittelgroße Flächen (200 – 799 m² Verkaufsfläche) sind bei 17 Betrieben vorzufinden (ca. 12 % des Gesamtbestandes), welche rd. 26 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.
- Wenige großflächige Anbieter (> 800 m² VK) machen bei ca. 6 % des Betriebsbestands einen Verkaufsflächenanteil von ca. 54 % aus.
- Die rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt bei 220 m² Verkaufsfläche. Dieser Wert ist niedriger als der Durchschnitt des Bundesgebietes (240 m² VK) und macht die überwiegend klein- bis mittelflächigen Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Haßloch deutlich.

Die **Betriebstypenstruktur** wird durch einen hohen Anteil an Fachgeschäften gekennzeichnet. Ca. 82 % der Betriebe sind als Fachgeschäfte einzuordnen. Dem Fachmarktsegment können 7 % der Betriebe zugeordnet werden, ca. 6 % entfallen auf Lebensmitteldiscounter bzw. größere Supermärkte / SB-Warenhaus.

Hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche nehmen die Fachgeschäfte hingegen nur einen Anteil von 26 % ein. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche (ca. 53 %) entfällt auf die in Haßloch ansässigen Super- und Verbrauchermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter.

**Abbildung 8: Betriebstypenstruktur des Einzelhandels in Haßloch im Vergleich**



Quelle: GMA-Erhebungen 2014

Anhand des Vergleichs der in **Haßloch** vorhandenen Umsatzanteile je Betriebstyp (vgl. Abb. 8) mit den durchschnittlichen Umsatzanteilen der Betriebstypen in Deutschland lässt sich festhalten, dass insbesondere die Umsatzanteile des SB-Warenhauses sowie der Betriebstypen Supermarkt / Discounter als überdurchschnittlich zu bewerten sind. Hingegen fällt der Facheinzelhandel bzw. das Fachmarktsegment deutlich unterdurchschnittlich hinsichtlich des Umsatzanteils aus.

#### 4. Einzelhandelsausstattung im Vergleich mit anderen Städten

Zur ersten Einordnung der Einzelhandelsausstattung ist es hilfreich, die Situation im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden zu betrachten. Grundlage hierfür sind sogenannte Versorgungskennziffern, die die Einzelhandelsausstattung der Kommunen auf die Einwohnerzahl beziehen und somit vergleichbar machen. Als Vergleichswert dient die vergleichbare Größenordnung mit einer Einwohnerzahl von 20.000 – 30.000.<sup>1</sup> Die Referenzwerte dienen dabei nicht als Zielgruppe oder Richtwert, sondern lediglich der quantitativen Einordnung des Einzelhandelsstandortes Haßloch.

Der **Einzelhandelsbesatz**<sup>2</sup> in Haßloch lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Haßloch verfügt im gesamten Einzelhandel über ca. 6,6 Arbeitsstätten je 1.000 Einwohner (Referenzwert: 8,2). Davon entfallen ca. 2,5 Arbeitsstätten auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor (Referenzwert: 2,6) und ca. 4,1 Arbeitsstätten auf den Nichtlebensmittelsektor (Referenzwert: 5,6).
- Bezogen auf 1.000 Einwohner existiert im gesamten Einzelhandel ein Verkaufsflächenbesatz von ca. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Referenzwert: ca. 2.010 m<sup>2</sup>), davon ca. 670 m<sup>2</sup> im Nahrungs- und Genussmittelsektor (Referenzwert: ca. 590 m<sup>2</sup>) und ca. 790 m<sup>2</sup> im Nichtlebensmittelsektor (Referenzwert: ca. 1.420 m<sup>2</sup>).

Der Vergleich mit ähnlich großen Städten und Gemeinden zeigt, dass bei einer Gesamtbetrachtung des Einzelhandels die Gemeinde Haßloch hinsichtlich der Betriebe sowie in Bezug auf den Verkaufsflächenbesatz über eine unterdurchschnittliche Ausstattung verfügt. Ausnahme bildet der Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hier konnte aufgrund der guten Angebotsstrukturen eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erzielt werden. Ebenfalls leicht positiv ist die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Gesundheit / Körperpflege, was auf die Ansiedlung eines modernen Drogeriefachmarktes (dm) am Standort Herrenweg zurückzuführen ist.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die quantitative Ausstattung des Mittelzentrums Haßloch in Anbetracht des Einwohnerpotenzials sowie der räumlichen Nähe zu weiteren Mittelzen-

---

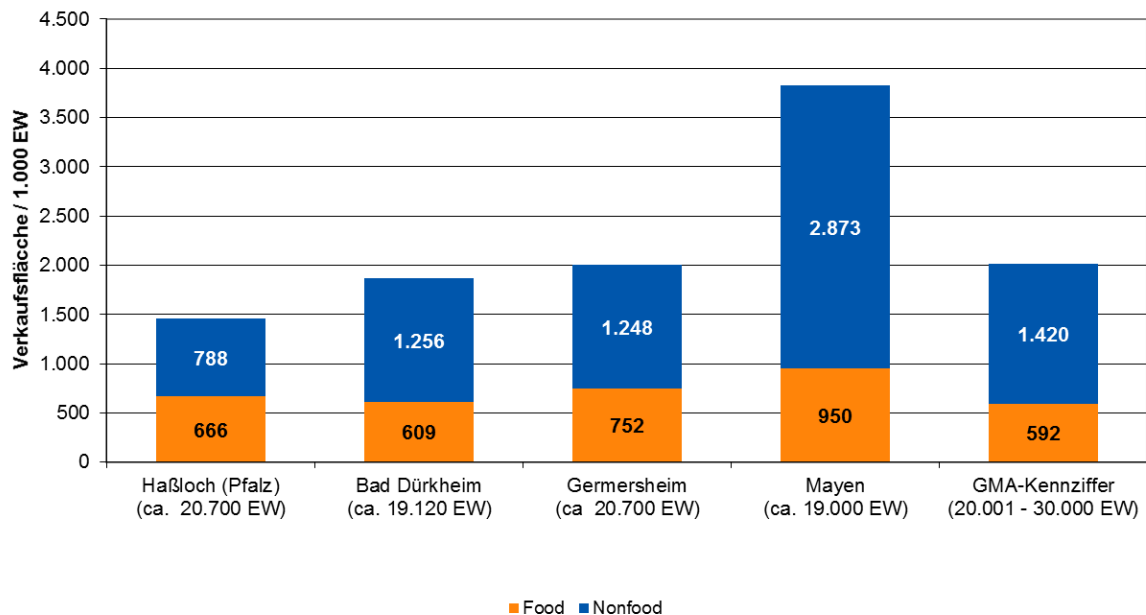
<sup>1</sup> vgl. GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2012.“ Kategorie 20. – 30.000 Einwohner.

<sup>2</sup> Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

tren (Neustadt a. d. Weinstraße, Speyer) sowie zu leistungsstarken Oberzentren in der Region als durchschnittlich zu bezeichnen ist, wenngleich in verschiedenen Sortimentsbereichen noch weiteres Entwicklungs- und Profilierungspotenzial für den Einzelhandelsstandort Haßloch existiert.

Für einen regionalen Vergleich können ähnlich große zentrale Orte in Rheinland-Pfalz herangezogen werden. Auch ein Vergleich mit den umliegenden Kommunen macht deutlich, dass für die Gemeinde Haßloch v. a. im Nonfood-Bereich eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten ist. Hier macht sich v.a. das geringe Angebot im Fachmarktbereich (v.a. Bau- und Heimwerkersegment, Möbel) bemerkbar.

**Abbildung 9: Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich**



Quelle: GMA-Berechnungen und -Erhebungen 2014.

## 5. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2009

Aus der Gegenüberstellung der aktuellen Erhebungsdaten aus dem Jahr 2014 mit denen der letzten Einzelhandelserhebung (Einzelhandelskonzept 2010) lässt sich die zwischenzeitliche Einzelhandelsentwicklung in Haßloch ablesen. Bezogen auf den gesamten Einzelhandelsstandort Haßloch ergibt sich folgendes Bild (vgl. Tabelle 4):

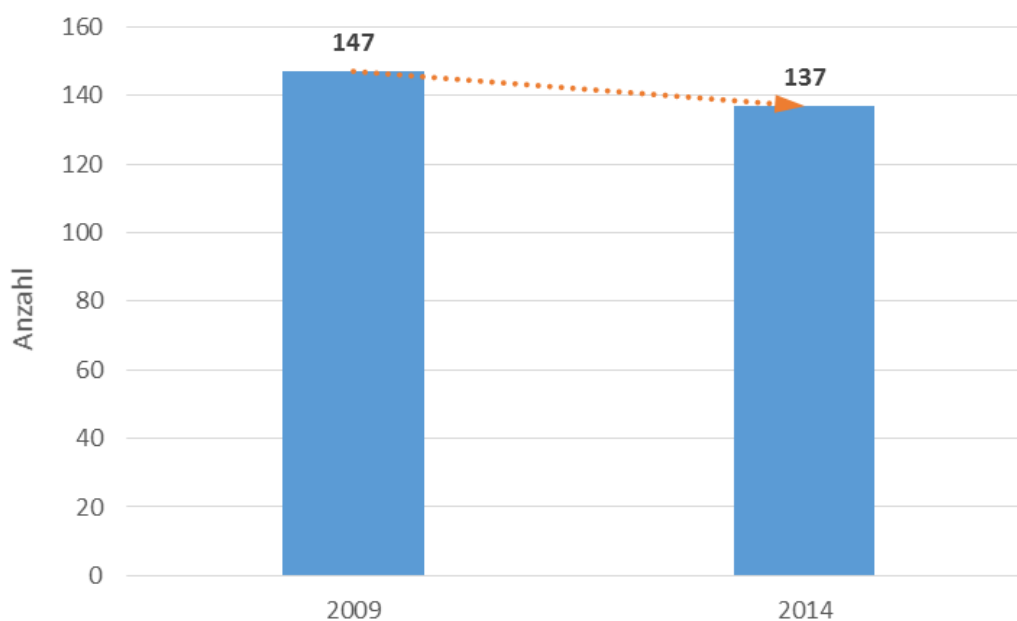
**Tabelle 4: Einzelhandelskennziffern in Haßloch im Vergleich**

	2009	2014	Veränderung in %
Betriebszahl	147	137	- 7
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	28.800	30.100	+ 4
Umsatz in Mio.€	95,2	105,0	+ 10
Zentralität	88	95	+ 7 Prozentpunkte

Quelle: Vergleich auf Basis der GMA-Erhebung 2009 und 2014 (ca.-Werte gerundet)

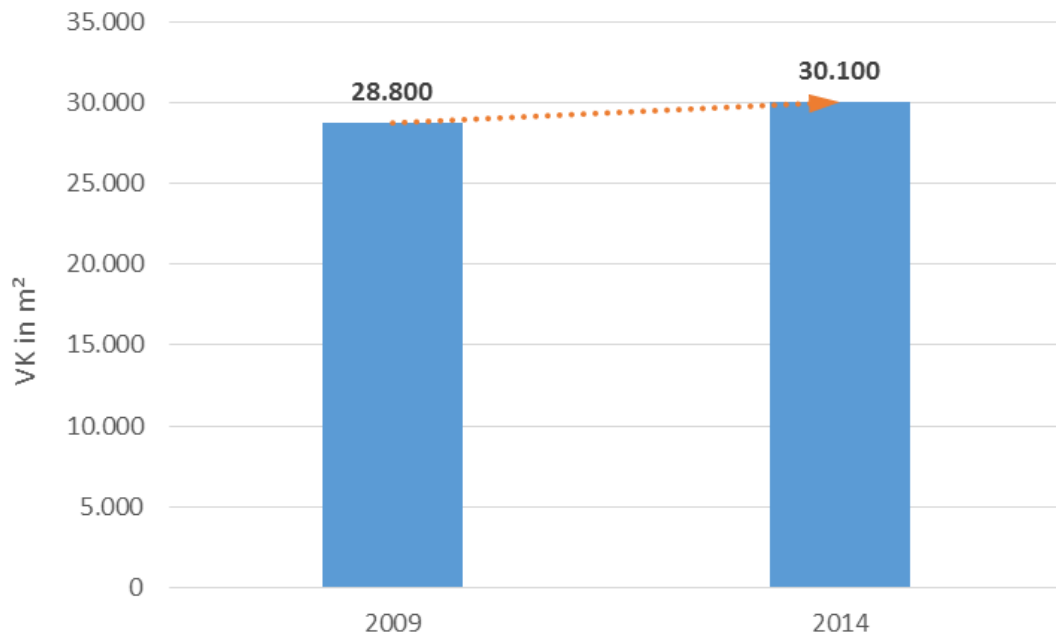
Die **Zahl der Einzelhandelsbetriebe** ist seit 2009 um 10 zurückgegangen. Dies entspricht einem Betriebsrückgang um 7 %, der v. a. auf Schließungen kleiner Geschäfte zurückzuführen ist.

**Abbildung 10: Entwicklung der Betriebszahlen zwischen 2009 und 2014**



Quelle: GMA-Erhebungen 2009 und 2014.

Demgegenüber hat sich der **Flächenbesatz** seit 2010 leicht positiv entwickelt (+ 4 %).

**Abbildung 11: Entwicklung der Verkaufsfläche zwischen 2009 und 2014**

Quelle: GMA-Erhebungen 2009 und 2014.

Hinsichtlich des Rückgangs an Einzelhandelsbetrieben liegt die Gemeinde Haßloch im Bereich eines deutschlandweiten Trends, der seit mehreren Jahren durch Konzentrationsprozesse und durch einen Rückgang der Betriebe gekennzeichnet ist. Bezüglich der Verkaufsflächen ist zwischen 2009 und 2014 insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich eine starke Verkaufsflächenzunahme zu verzeichnen gewesen. Dies lässt sich insbesondere auf eine dynamische Entwicklung im Lebensmittelsektor und Zuwächse im Drogeriesegment zurückführen, während im Nichtlebensmittelbereich in einigen Sortimenten hingegen deutliche Verluste zu verzeichnen waren.

**Tabelle 5: Bestandsentwicklung in Haßloch zwischen 2009 und 2014 nach Verkaufsfläche (m²) und Branchen**

Branche	2009	2014	Veränderungen	Wesentliche Veränderungen (Beispiele; Aufzählung nicht abschließend)
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>28.800</b>	<b>30.100</b>	<b>▲ + 4,5 %</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	11.300	13.790	▲ + 22 %	+ Verlagerung / Erweiterung Edeka, Penny + Neuansiedlung Rewe, Lidl - Ihre Kette
Gesundheit, Körperpflege	1.220	1.680	▲ + 38 %	+ dm Drogeriemarkt - Schlecker
Blumen / zoologischer Bedarf	720	630	▼ - 13 %	+ Blumenhaus Tausendschön - Blumen Buchert (real)
Bücher / Schreib- und Spielwaren	550	880	▲ + 55 %	- Buchhandlung Curth + Papeterie Wagner
Bekleidung, Schuhe, Sport	5.440	4.740	▼ - 13 %	- Vögele, bonprix (real) - Dumont Mode (Bahnhofstraße) - Schuhhaus Becker (Langgasse)
Elektrowaren, Medien, Foto	890	1.095	▲ + 23 %	- Quelle Shop + Vodafone, base
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3.940	3.120	▼ - 21 %	- OTEX Heimtextilien - Küchenhaus Ruffer - Geschenkevitrine + Kreativstudio
Sonstige Sortimente (Bau- und Heimwerker, Uhren / Schmuck, Optik, sonstige Sortimente)**	4.740	4.165	▼ - 12 %	+ Hildebrand (Werkzeuge, Gartengeräte) - RWZ Raiffeisenmarkt (verkleinert) - Zweirad Krickser - Sonderpostenmarkt
** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter)				
Quelle: GMA-Erhebungen 2009, 2014 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).				

### **III. Nachfragestruktur im Einzelhandel**

#### **1. Marktgebiet und Bevölkerung**

Die Definition eines Marktgebietes für den Einzelhandel in Haßloch bietet eine wichtige Voraussetzung für die Ermittlung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials. Als Marktgebiet wird dabei derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig den Einzelhandelsstandort Haßloch aufsuchen.

Zur Abgrenzung und Einteilung des Marktgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

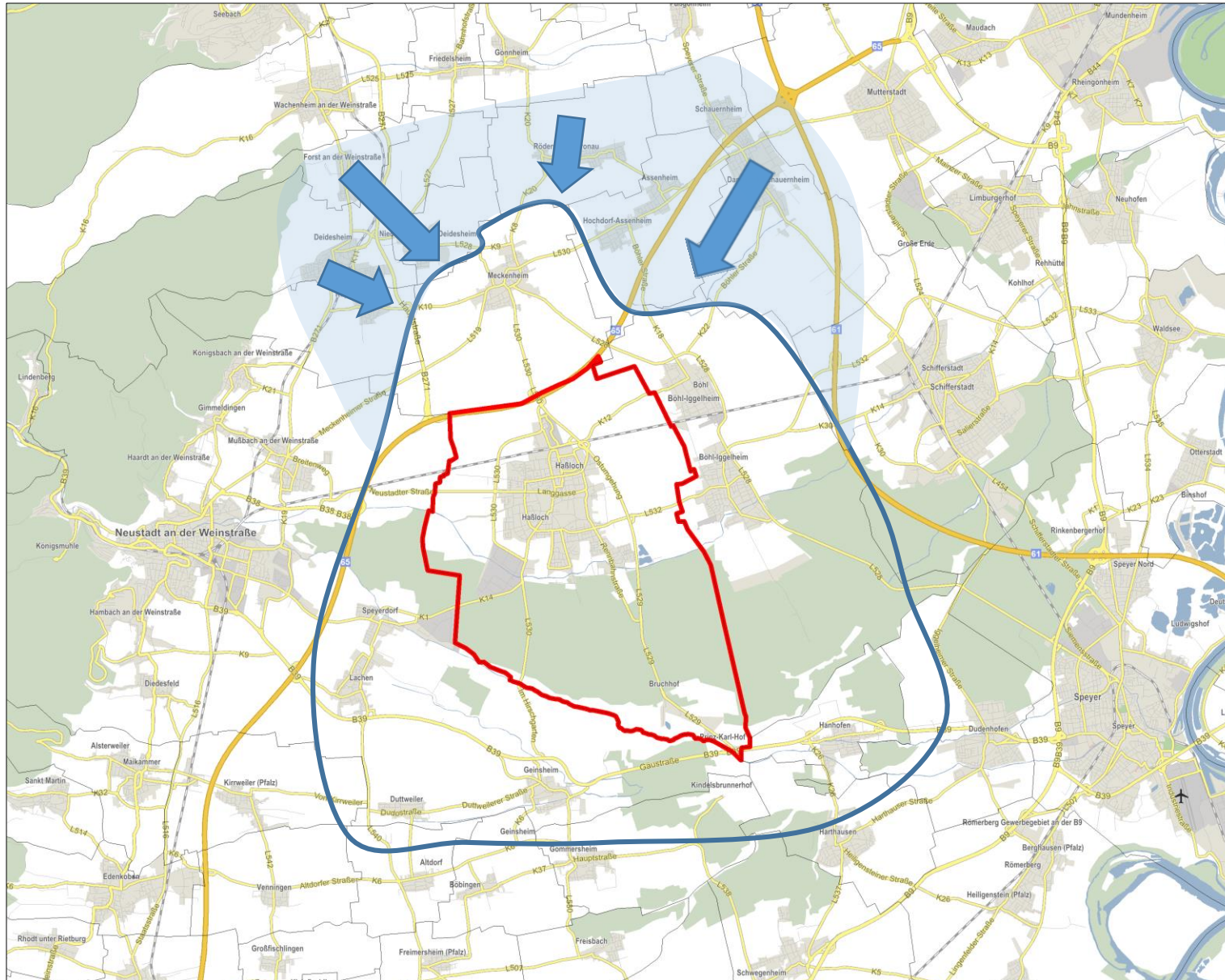
- wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus bisherigen Untersuchungen in Haßloch und GMA-Untersuchungen in der Region.

Für Haßloch kann ein Marktgebiet<sup>1</sup> mit derzeit ca. 45.440 Einwohnern abgegrenzt werden. Zone I repräsentiert dabei die Gemeinde Haßloch selbst mit aktuell ca. 20.680 Einwohnern. Zone II bilden als näheres Einzugsgebiet die direkt an Haßloch angrenzenden Gemeinden Böhl-Iggelheim, Hanhofen, Meckenheim sowie die Neustädter Stadtteile Duttweiler, Geinsheim und Lachen-Speyerdorf mit ca. 24.760 Einwohnern. Zugleich bestehen jedoch in deutlich untergeordneter Form auch von außerhalb des Einzugsgebietes noch Kundenzuflüsse nach Haßloch. Mit der potenziellen Entwicklung des Standortes „Nördlich des Bahndamms“ ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung in einem gewissen Umfang mit weiteren Kundenzuflüssen aus nördlicher Richtung zu rechnen (vgl. Karte 3).

---

<sup>1</sup> Das „Marktgebiet“ entspricht nicht dem raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereich, welcher lediglich das Gemeindegebiet von Haßloch selbst umfasst. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes steht das tatsächliche Käuferverhalten bzw. das betriebliche Einzugsgebiet im Mittelpunkt. Bei der konkreten Beurteilung eines Vorhabens im Sinne der Raumordnung und Landesplanung ist jedoch nur der Verflechtungsbereich zu berücksichtigen.

### Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Haßloch (Pfalz)



#### Legende

- Zone I**  
(Haßloch ca. 20.680 Einwohner)
- Zone II**  
(Umland ca. 24.760 Einwohner)
- Einflussbereich Standort „Haßloch Nord“

Quelle: erstellt mit Regiograph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

▪ Zone I: Gemeinde Haßloch (Pfalz)	20.684 Einwohner
▪ Zone II: Böhl-Iggelheim, Duttweiler, Geinsheim, Hanhofen, Lachen-Speyerdorf, Meckenheim	24.757 Einwohner
<b>▪ Marktgebiet insgesamt</b>	<b>45.441 Einwohner.</b>

Das Marktgebiet des Einzelhandels wird durch leistungsstarke Einzelhandelsstandorte im Umfeld begrenzt: Im Westen durch Neustadt a. d. Weinstraße und im Osten durch das Mittelzentrum Speyer sowie im Nordosten durch die Oberzentren Ludwigshafen / Mannheim.

Des Weiteren ist zu beachten, dass nicht alle in Haßloch ansässigen Einzelhandelsbetriebe in gleichem Umfang in das Marktgebiet ausstrahlen. Auf einzelbetrieblicher Ebene bestehen z. T. Kundenverflechtungen, die über das abgegrenzte Marktgebiet hinausgehen. Die Anziehungskraft hängt – neben der Fristigkeit des Bedarfs – v. a. von der Attraktivität und Größe des Anbieters ab. So kann die Attraktivität stark spezialisierter Anbieter zum Teil weit über das abgegrenzte Marktgebiet hinausgehen. Der Standort „Gewerbegebiet Süd“ (u. a. real) kann bereits heute ein Einzugsgebiet erschließen, welches über das Gemeindegebiet Haßlochs hinausgeht.

## 2. Kaufkraftpotenzial

### 2.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

Die Berechnung der seitens des Einzelhandels in Haßloch erschließbaren Nachfragepotenziale wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) für die abgegrenzten Bedarfsgüter liegt laut GMA-Berechnungen bei ca. 5.247 € pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland.<sup>1</sup> Davon entfallen auf den

▪ Nahrungs- und Genussmittelsektor	ca. 1.870 € p. a.
▪ gesamten Nichtlebensmittelsektor	ca. 3.377 € p. a.

<sup>1</sup> Bei Apotheken wird lediglich der Kaufkraftanteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. MB Research errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf der Grundlage der Steuerstatistik. Für Haßloch liegt der Kaufkraftkoeffizient mit 101,6 auf einem im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt (= 100,0) leicht überdurchschnittlichem Niveau.<sup>1</sup>

## 2.2 Kaufkraftvolumen

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des Einzelhandels in Haßloch auf **ca. 247,0 Mio. €** (vgl. Tabelle 6).

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen 2014 im Marktgebiet von Haßloch**

Daten	Kaufkraft 2014 in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
<b>Hauptwarengruppe</b>			
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>39,3</b>	<b>48,7</b>	<b>88,0</b>
Gesundheit, Körperpflege	7,4	9,2	16,6
Blumen, zool. Bedarf	2,7	3,3	6,0
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>49,4</b>	<b>61,2</b>	<b>110,6</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	5,6	6,9	12,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	14,3	17,7	32,0
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>19,9</b>	<b>24,6</b>	<b>44,5</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	11,0	13,7	24,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	12,2	15,2	27,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	10,0	12,4	22,4
Optik / Uhren, Schmuck	2,4	2,9	5,3
Sonstige Sortimente	5,4	6,7	12,1
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>41,0</b>	<b>50,9</b>	<b>91,9</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>71,0</b>	<b>88,0</b>	<b>159,0</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>110,3</b>	<b>136,7</b>	<b>247,0</b>
Quelle: GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, gerundet).			

<sup>1</sup> Quelle: MB-Research, 2014. MB Research ermittelt die regionalen Kaufkraftkoeffizienten auf Basis der amtlichen Steuerstatistik.

Differenziert nach Hauptwarengruppen entfallen

- auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 88,0 Mio. € (ca. 36 %)
- auf Nichtlebensmittel ca. 159,0 Mio. € (ca. 64 %).

### 3. Zentralitätskennziffern

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Netto-Kaufkraftabfluss an.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer

$$\begin{array}{lclclcl} \text{ca. 60,1 Mio. €} & & : & & \text{ca. 39,3 Mio. €} & & = & & \text{ca. 153 \%} \\ \text{(Umsatz in Haßloch)} & & & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung} & & & & \text{(Zentralität)} \\ & & & & \text{von Haßloch)} & & & & \end{array}$$

Für den Bereich **Nichtlebensmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer

$$\begin{array}{lclclcl} \text{ca. 44,9 Mio. €} & & : & & \text{ca. 71,0 Mio. €} & & = & & \text{ca. 63 \%} \\ \text{(Umsatz in Haßloch)} & & & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung} & & & & \text{(Zentralität)} \\ & & & & \text{von Haßloch)} & & & & \end{array}$$

Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Zentralitätskennziffer

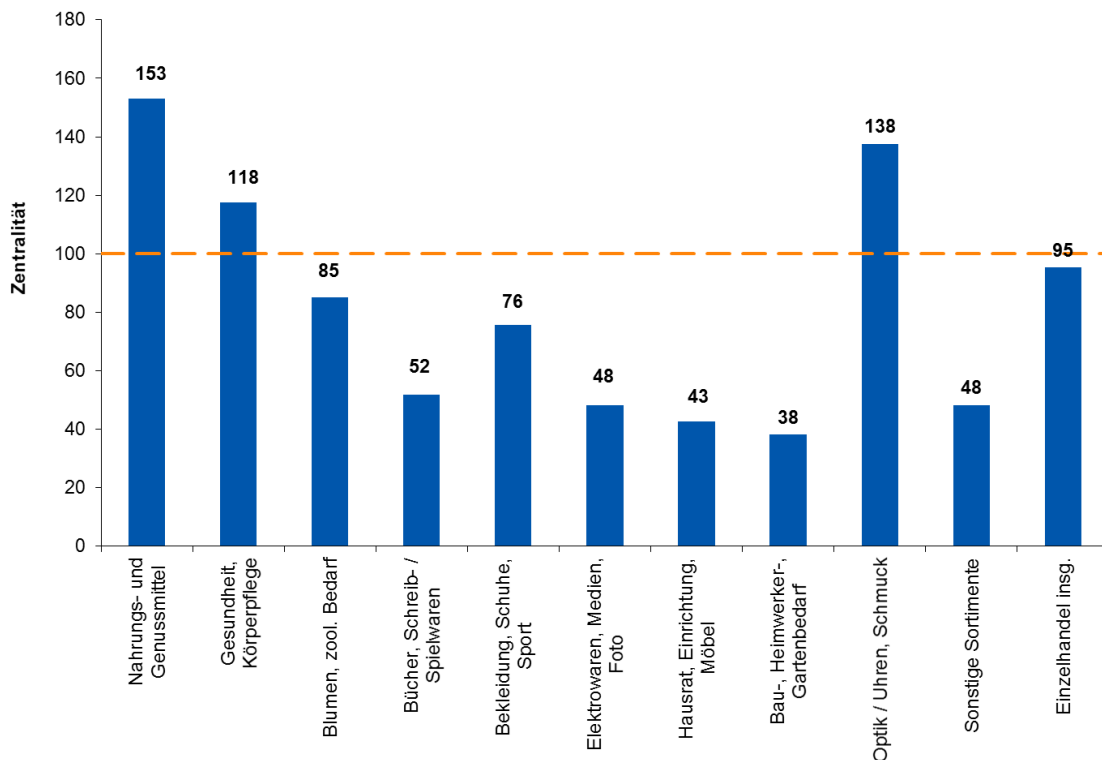
$$\begin{array}{lclclcl} \text{ca. 105,0 Mio. €} & & : & & \text{ca. 110,3 Mio. €} & & = & & \text{ca. 95 \%} \\ \text{(Umsatz in Haßloch)} & & & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung} & & & & \text{(Zentralität)} \\ & & & & \text{von Haßloch)} & & & & \end{array}$$

Die **Zentralität** der Gemeinde Haßloch bezogen auf den Einzelhandel insgesamt ist vor dem Hintergrund der landesplanerischen Einstufung als Mittelzentrum v. a. im Nichtlebensmittelbereich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Bei der Betrachtung der Einzelhandelszentralität nach Branchengruppen sind jedoch deutliche Unterschiede festzustellen. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich hat sich die Ansiedlung bzw. Erweiterung einiger

Betriebe (v. a. Ansiedlung von Rewe, Lidl) positiv bemerkbar gemacht. Im Bereich Gesundheit / Körperpflege konnte durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes dm der Zentralitätswert deutlich gesteigert werden. Wie bereits 2009 sind in der Warengruppe Optik / Uhren / Schmuck ebenfalls umfangreiche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen gewesen.

Im Nichtlebensmittelbereich werden aufgrund der ausgeprägten Konkurrenzsituation in den umliegenden Mittel- und Oberzentren (z. B. Ludwigshafen und Mannheim) und den daraus resultierenden Kaufkraftabflüssen aus Haßloch nur sehr geringe Werte erreicht. Die Zentralität fällt im Nichtlebensmittelbereich mit nur 63 % stark unterdurchschnittlich aus, zumal ein Mittelzentrum gerade im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erzielen müsste. Die Sortimente Hausrat, Einrichtung, Möbel sowie Bau- und Heimwerker,- Gartenbedarf weisen Zentralitätswerte unter 50 % auf, so dass bereits an dieser Stelle von einem deutlichen Entwicklungspotenzial ausgegangen werden kann.

**Abbildung 12: Zentralität nach Warengruppen**



Quelle: GMA-Erhebungen 2014

#### **4. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2020**

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens im Marktgebiet bis zum Prognosehorizont 2020 ist neben konjunkturellen Einflüssen auch von der künftigen Entwicklung des Verbraucherverhaltens (z. B. Onlinehandel) sowie der soziodemografischen Entwicklung abhängig. Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung und der Prognose des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird für die Gemeinde Haßloch für die nachfolgende Berechnung der Kaufkraftpotenziale von einer negativen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen<sup>1</sup>. Demnach wird die Gemeinde Haßloch im Prognosejahr 2020 über ca. 20.000 Einwohner verfügen. Im überörtlichen Einzugsgebiet wird ebenfalls von einem leichten Bevölkerungsrückgang auf ca. 24.300 Einwohner ausgegangen.

Auf Grundlage der im Marktgebiet erfassten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung ergibt sich für das Prognosejahr 2020 ein Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 247 Mio. € (vgl. Tabelle 7). Somit wird deutlich, dass trotz geringerem Bevölkerungsrückgang mit einer annähernd gleichbleibenden Nachfrage zu rechnen ist.

---

<sup>1</sup> Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Bevölkerungswert 2020 (regionalplanerisch modifiziert), S.175.

**Tabelle 7: Kaufkraftprognose 2020 für das Marktgebiet des Einzelhandels in Haßloch**

Daten	Kaufkraft 2020 in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
<b>Hauptwarengruppe</b>			
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>38,8</b>	<b>48,8</b>	<b>87,6</b>
Gesundheit, Körperpflege	7,4	9,3	16,7
Blumen, zool. Bedarf	2,6	3,3	5,9
Bücher, Schreib- / Spielwaren	5,2	6,5	11,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	13,9	17,5	31,4
Elektrowaren, Medien, Foto	11,5	14,5	26,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	12,4	15,6	28,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	9,9	12,4	22,3
Optik / Uhren, Schmuck	2,4	3,0	5,4
Sonstiger Einzelhandel	5,3	6,7	12,0
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>70,6</b>	<b>88,8</b>	<b>159,4</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>109,4</b>	<b>137,6</b>	<b>247,0</b>
Quelle: GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, gerundet).			

## 5. Stärken-Schwächen-Profil des Einzelhandelsstandortes Haßloch

Zusammenfassend kann die Situation in der Gemeinde Haßloch im nachfolgenden Stärken-Schwächen-Profil dargestellt werden:

Stärken	Schwächen
<b>Rahmenbedingungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Ausweisung als Zentraler Ort (Mittelzentrum)</li> <li>+ attraktiver Wohnstandort in Rhein-Neckar-Region</li> <li>+ leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau</li> <li>+ kompaktes Gemeindegebiet</li> <li>+ zentral gelegener, intakter Ortskern (Langgasse)</li> <li>+ sehr gute überregionale Erreichbarkeit</li> <li>+ gute ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– starke Konkurrenz zwischen einzelnen Kommunen im Umland in allen Bereichen (Wohnen, Wirtschaft, Einzelhandel etc.)</li> <li>– perspektivisch leicht negative Bevölkerungsentwicklung</li> </ul>
<b>Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ stabile städtebauliche Strukturen mit intaktem Ortskern</li> <li>+ multifunktionaler Ortskern (u. a. Einzelhandel, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, Rathaus / Gemeindeverwaltung)</li> <li>+ Kompaktheit, angemessene Ausdehnung des Haupteinkaufsbereiches</li> <li>+ kleinteiliger, inhabergeführter Facheinzelhandel</li> <li>+ positive Parksituation im Ortskern, zahlreiche kostenlose Parkmöglichkeiten</li> <li>+ moderne und zeitgemäße Ausstattung im Nahversorgungsbereich mit Lebensmittelvollsortimentern (Rewe, Edeka), Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi, Penny) sowie real am Standort „Industriegebiet Süd“</li> <li>+ Bereich „Industriegebiet Süd“ als gut frequentierter und überörtlich bekannter Einzelhandelsstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kaum Filialisten bzw. Magnetbetriebe im Ortskern ansässig</li> <li>– z.T. Branchenlücken auch bei in stadttypischen Sortimenten (v. a. Schuhe, Spielwaren)</li> <li>– nur wenig städtebauliche Entwicklungsoptionen im Ortskern durch kleinteilige, dichte Bebauung</li> <li>– starke regionale Konkurrenzsituation durch Nähe zu Mittelzentren Neustadt a. d. Weinstraße, Speyer sowie zu Oberzentren Mannheim und Ludwigshafen</li> <li>– z.T. beträchtliche Kaufkraftabflüsse zu konkurrierenden Einzelhandelsstandorten</li> <li>– Einzelhandel im Ortskern kann kaum von deutlich größerem Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes „Industriegebiet Süd“ profitieren</li> </ul>
Quelle: GMA-Aufstellung 2015	

## **IV. Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in der Gemeinde Haßloch**

### **1. Perspektiven für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Haßloch**

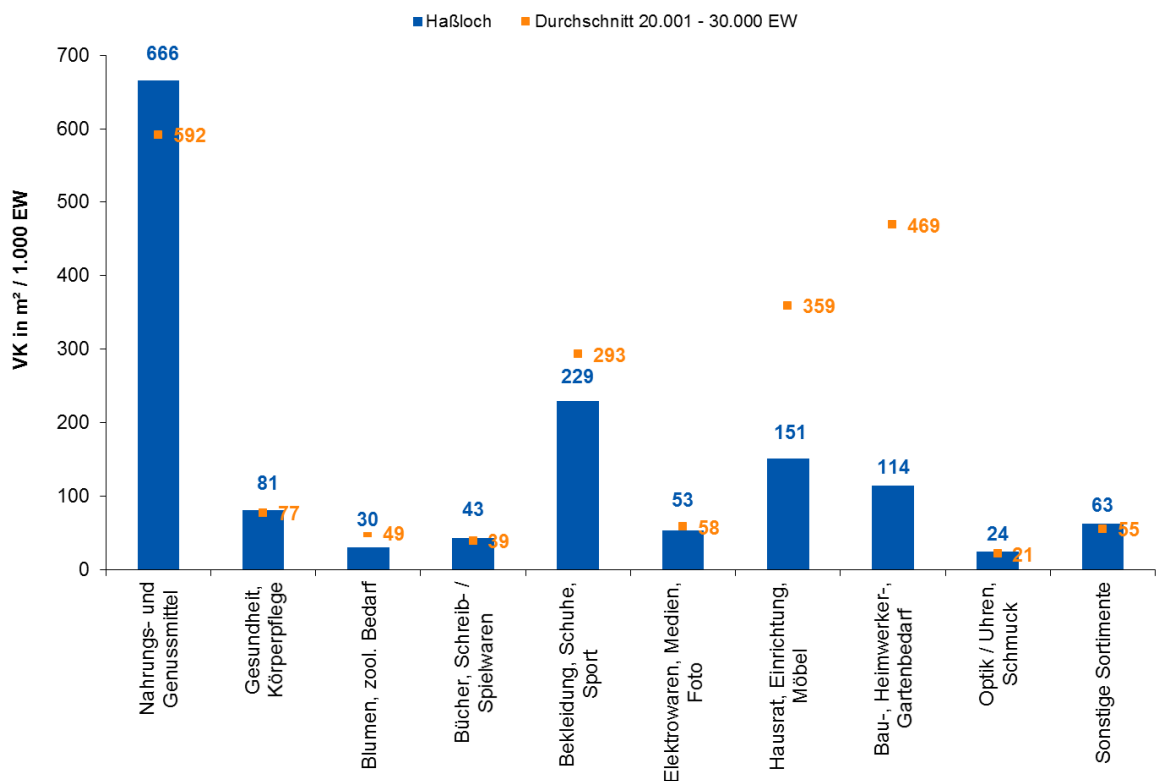
Als **Ergebnis der Analyse des Einzelhandelsstandortes Haßloch** können verkürzt folgende Punkte festgehalten werden:

- Haßloch verfügt bezogen auf den gesamten Einzelhandel über eine quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Bei genauerer Betrachtung lässt sich rein quantitativ gesehen v. a. in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelbereichs (u. a. Bau- und Heimwerkersegment, Möbel, Elektrowaren) ein deutlicher Nachholbedarf feststellen.
- Die Zentralitätswerte sind für ein Mittelzentrum im Nichtlebensmittelbereich als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.
- Besonders auffallend ist hingegen die überdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich. Sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht ist mit zwei Lebensmittelvollsortimentern, vier Lebensmitteldiscountern und einem SB-Warenhaus ein gutes Angebot vorhanden.
- Neben der derzeit gut positionierten und als gesichert zu bewertenden Nahversorgung kann Haßloch mit einem intakten multifunktionalen Ortskern aufwarten. Der innerörtliche Einzelhandel ist mit Ausnahme neuerer Ansiedlungen (Lidl, RWZ-Raiffeisenmarkt) eher kleinteilig strukturiert und umfasst ein relativ breites Angebotsspektrum von Einzelhandelsbetrieben aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
- Mit Ausnahme des SB-Warenhauses real sind leistungsstarke Großanbieter als Kundenmagneten auch mit überörtlicher Ausstrahlung kaum vorhanden. Entsprechend besteht eine starke Orientierung an konkurrierende Einkaufsstandorte.

## 2. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

In den einzelnen Branchenbereichen lassen sich auf Basis der Standortrahmenbedingungen, der Nachfrage- und bestehenden Angebotssituation folgende branchenspezifischen Entwicklungspotenziale ableiten:

**Abbildung 13: Verkaufsflächenausstattung in Haßloch im Vergleich**



Quelle: GMA-Kennziffernstudie / GMA-Erhebung 2014, Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt.

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** verfügt die Gemeinde Haßloch im Vergleich mit ähnlich großen Kommunen in quantitativer Hinsicht über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Bezug zur Einwohnerzahl der Gemeinde. Die Lebensmittelversorgung in Haßloch wird im Wesentlichen durch zwei Supermärkte (Rewe bzw. Edeka Vollsortimenter), vier Lebensmitteldiscounter (2 x Lidl, Aldi, Penny) sowie das SB-Warenhaus real sichergestellt. Hinzu kommen weitere Spezialanbieter (Naturkost, Reformhaus, kleine Lebensmittelgeschäfte, Feinkost, Getränkemarkt usw.) sowie das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger). Somit sind bei einer rein quantitativen Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung kaum noch Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich vorhanden.

Mit der jüngst erfolgten Entwicklung am Standort „Herrenweg“ (Standortverlagerung / -erweiterung von Edeka und Penny), der Ansiedlung von Rewe in der Lindenstraße sowie des Lidl Lebensmitteldiscounters in der Ortsmitte erfolgte eine tiefgreifende Modernisierung des bestehenden Angebotes im Lebensmittelbereich. Damit ist die Branche Nahrungs- und Genussmittel in Haßloch sehr gut aufgestellt.

- Im Bereich **Gesundheit / Körperpflege** war die Gemeinde Haßloch in der Vergangenheit durch die Schlecker-Insolvenz ebenfalls von einer Filialschließung betroffen. Als Reaktion auf den Wegfall des Schlecker-Marktes wurde am Standort „Herrenweg“ neben dem Edeka-Markt Stiegler ein moderner Drogeriemarkt (dm ca. 750 m<sup>2</sup> VK) realisiert und die bestehende Versorgungslücke geschlossen. Darüber hinaus wird ein Angebot an Drogeriewaren in den großflächigen Lebensmittelmärkten (insbesondere real aber auch Edeka und Rewe) vorgehalten. Aktuell besteht nach der Realisierung des dm-Marktes sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung als auch der Einzelhandelszentralität eine gute Ausstattung im Drogeriewarenbereich. Zusammen mit insgesamt fünf Apotheken, einem Sanitäts- haus sowie einem Orthopädie-Fachgeschäft ist der Bereich Gesundheit / Körper- pflege in Haßloch stark vertreten, so dass sich kein größerer Entwicklungsbedarf in diesem Segment ergibt.
- In der Warengruppe **Blumen / zoologischer Bedarf** ist eine unterdurchschnittli- che Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Während das Teilsegment Blumen mit insgesamt sechs Fachgeschäften gut aufgestellt ist, erscheint der Bereich zoo- logischer Bedarf mit nur einem kleinflächigen Anbieter (Futterecke) noch ausbau- fähig. Allerdings wird der Bedarf in den größeren Lebensmittelmärkten sowie dem RWZ-Raiffeisenmarkt als Teilsegment geführt. Die geringe Verkaufsflächenaus- stattung und die niedrige Zentralität lassen weitere Ansiedlungspotenziale z. B. für einen Zoofachmarkt (z. B. Fressnapf) erkennen.
- Bei **Büchern, Schreibwaren / Spielwaren** ist die Verkaufsflächenausstattung leicht überdurchschnittlich ausgeprägt. Das Sortiment wird neben dem kleinteiligen Fachhandel (Buchhandlung Friedrich, Papeterie Wagner, Chaos Keller) über die größeren Lebensmittelmärkte, insbesondere als Teilsortiment im real abgedeckt. Bei Büchern ist nach Prüfung der vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenziale kein nennenswerter Entwicklungsspielraum vorhanden, zumal durch das Aufkommen des Onlinehandels dieser Sortimentsbereich perspektivisch noch stärker unter Druck geraten wird. Auch bei Schreibwaren ist Haßloch gut aufgestellt. Im Spiel- warenssegment ist das Angebot lediglich durch Randsortimente einiger Geschäfte und durch das SB-Warenhaus real vertreten. Angesichts der Funktion Haßlochs

als Schul- und Wohnstandort ist hier noch Potenzial gegeben, wenngleich auch im Spielwarenssegment der Onlinehandel zunehmend an Bedeutung gewinnt.

- Im Bereich **Bekleidung / Schuhe / Sportartikel** wird für ein Mittelzentrum in vergleichbarer Größenordnung eine unterdurchschnittliche Ausstattung erzielt. Das Angebotsniveau wird nach wie vor durch einen hohen Anteil im niedrigpreisigen Fachmarktsegment geprägt, die sowohl in der Ortsmitte (NKD, KiK) jedoch schwerpunktmäßig an dezentralen Standortlagen (Bereich real mit Takko, KiK, Ernsting's family, Deichmann) vertreten sind. Die sonstigen kleinflächig strukturierten Anbieter im Bereich Bekleidung sind hingegen vorwiegend im Ortskern zu finden. Als wesentliche Anbieter können u. a. Schumann Moden, Mode Pur und Street one genannt werden. Auch der Bereich Lederwaren ist mit einem Fachgeschäft in der Ortsmitte (Lederwaren Schäfer) vertreten. Ein Schuhfachgeschäft ist nach der Schließung des Schuhhauses Becker in der Ortsmitte nicht mehr vorhanden. Der Sportbekleidungsbereich wird durch den Anbieter Intersport Sport Corner vergleichsweise gut repräsentiert, so dass in diesem Segment nur noch begrenzte Entwicklungspotenziale bestehen.

Zur Attraktivierung der Haßlocher Ortsmitte sind Angebotsergänzungen gerade in der Leitbranche Bekleidung / Schuhe vor allem im mittelpreisigen Segment zu empfehlen. Allerdings ist anzuführen, dass angesichts der Nähe zu den Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim sowie weiteren starken Wettbewerbsstandorten im Umfeld (Speyer, Neustadt a. d. Weinstraße) ein größerer Ausbau der Angebotssituation im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport auch zukünftig kaum zu erwarten ist.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich **Elektrowaren** bewegt sich bezogen auf die Einwohnerzahl auf einem nur leicht unterdurchschnittlichen Niveau. Das Angebot setzt sich zusammen aus kleinflächigen Elektrofachgeschäften (v. a. SP Wanisch, Elektro Hartel, Elektro Klein), weiteren Fachgeschäften mit einem hohen Spezialisierungsgrad (u. a. Computer-Zubehör, Telekommunikation) runden das Angebot ab. In diesem Sortimentsbereich ist aufgrund der Branchenentwicklungen, verbunden mit einem starken Kostendruck durch das Aufkommen des Onlinehandels, nicht mit einem Ausbau des Einzelhandelsbesatzes in der Gemeinde Haßloch zu rechnen. Größere Entwicklungschancen bestehen bei einer realistischen Betrachtung nicht. Vielmehr sollte der Fokus hier auf einer Sicherung der bestehenden Anbieter ggf. mit Sortimentsausweitungen gelegt werden.
- Im Bereich **Hausrat / Einrichtungsbedarf / Möbel** lässt sich für die Gemeinde Haßloch eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung feststel-

len. Der unterdurchschnittliche Ausstattungswert ist dabei insbesondere auf ein Defizit im Möbelsektor zurückzuführen. Das Angebot wird durch zwei Möbelerbieter (Raumkonzept Horsch, Hartmann Möbelmanufaktur) sowie kleinere Fachanbieter (u.a. Raumausstatter, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Wohndekor) abgedeckt. Im Fachmarktsegment ist auf den Anbieter Dänisches Bettenlager im Mallbereich des SB-Warenhauses real hinzuweisen. Darüber hinaus werden Haushaltswaren als Teilsortiment im real-Markt sowie im Niedrigpreissegment vom Nonfood-Discounter Tedi angeboten. Potenziale i. S. von Angebotsergänzungen im Möbelsegment (z.B. moderne Möbelabholmärkte wie Roller, Poco etc.) könnten durch Ansiedlungen im Gewerbegebiet nördlich des Bahndamms ausgeschöpft werden.

- Im Bereich **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist in der Gemeinde Haßloch ebenfalls eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten, wobei dies insbesondere auf Defizite im Baumarktsektor zurückzuführen ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist auf starke Kaufkraftabflüsse an umliegende Baumarktstandorte (v. a. Speyer und Neustadt a. d. Weinstraße) hinzuweisen. Damit bestünde grundsätzlich Potenzial für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch. Derzeit sind in Haßloch ausschließlich Spezialanbieter (z. B. Bodenbeläge, Sanitär) angesiedelt. Der im Jahre 2011 eröffnete RWZ-Raiffeisenmarkt in der Schillerstraße konzentriert sich auf den Garten- und zoologischen Bereich.
- Bei **Optik / Uhren / Schmuck** ist die Gemeinde Haßloch zum jetzigen Zeitpunkt bereits gut aufgestellt. Mit insgesamt vier Fachgeschäften für Optik, einem Hörgerätespezialisten sowie vier Fachgeschäften aus dem Bereich Uhren / Schmuck verschiedener Preisklassen lassen sich keine Defizite feststellen.
- Im **sonstigen Bedarfsbereich** finden sich Fachgeschäfte für Autoteile (Wocka & Döbler), Fahrräder (Zerscher Radsport, Fahrrad Lindo) oder Second Hand-Waren (u. a. Moni's Second Hand für Kids). Mit dem Anbieter Langohr's Babyland ist auch ein Babyfachgeschäft in Haßloch vertreten. Punktuell können im Bereich der sonstigen Sortimente ggf. noch Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sein. Hier ist jedoch jeweils eine eingehende Analyse der vor Ort vorhandenen Angebots- und Nachfragestrukturen durchzuführen, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines solchen Konzeptes bewerten zu können.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass in der Gemeinde Haßloch in einigen Sortimentsbereichen und Warengruppen noch eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten ist. Punktuell sind zwar Ergänzungsmöglichkeiten vorhanden, insgesamt sind

jedoch aufgrund der Wettbewerbssituation im Umfeld (v. a. Neustadt a. d. Weinstraße, Speyer) nur noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Diese sollten – wenn möglich – ggf. auf die Stärkung der Ortsmitte von Haßloch konzentriert werden. Hier ist derzeit ein intaktes Zentrum mit einem relativ breiten Angebotsspektrum von Einzelhandelsbetrieben vorzufinden, welches es auch in der Zukunft zu stabilisieren gilt.

Die größten Chancen für Neuansiedlungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich werden in folgenden Branchen gesehen:

- Bau- und Heimwerkermarkt
- Möbelfachmarkt

### 3. Nahversorgungssituation

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes hat ergeben, dass in Haßloch die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich bereits überdurchschnittlich ist, was insbesondere auf das SB-Warenhaus real sowie weitere leistungsstarke Lebensmittelanbieter im Gemeindegebiet zurückzuführen ist. Die Zentralität von 153 % in diesem Bereich zeigt, dass Kaufkraftzuflüsse von außen stattfinden. Eine bedeutende Steigerung der Zentralität im Lebensmittelbereich erscheint damit nicht mehr erforderlich.

Unabhängig von den guten quantitativen Ausstattungswerten soll im Folgenden eine qualitative Bewertung der Lebensmittelversorgung erfolgen. Dabei interessiert zum einen die Lage der Lebensmittelmärkte zu den Wohnschwerpunkten, d. h. inwiefern eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. Zum anderen soll eine Einschätzung hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit bzw. möglicher Modernisierungsbedarfe gegeben werden. Karte 4 zeigt die aktuelle Nahversorgungssituation in Haßloch.

Bezüglich der Nahversorgungsstrukturen in Haßloch bleibt festzuhalten, dass sich die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet und damit die Abdeckung der Wohnlagen seit Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes 2010 positiv entwickelt hat. Mit der Ansiedlung des **Lidl Lebensmitteldiscounters in der Schillerstraße** konnte v. a. die fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Bevölkerung im Ortskern deutlich verbessert werden. Der Markt liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“ und ergänzt das bisher kleinteilige Angebot an Lebensmittelhandwerksbetrieben und sonstigen Spezialanbietern (u. a. Reformhaus sowie weitere Spezialanbieter). Die Nahversorgungssituation der Haßlocher Ortsmitte kann da-

mit als sehr gut bezeichnet werden, ein akuter Handlungsbedarf für die Versorgung im Ortskern ist damit nicht mehr gegeben.

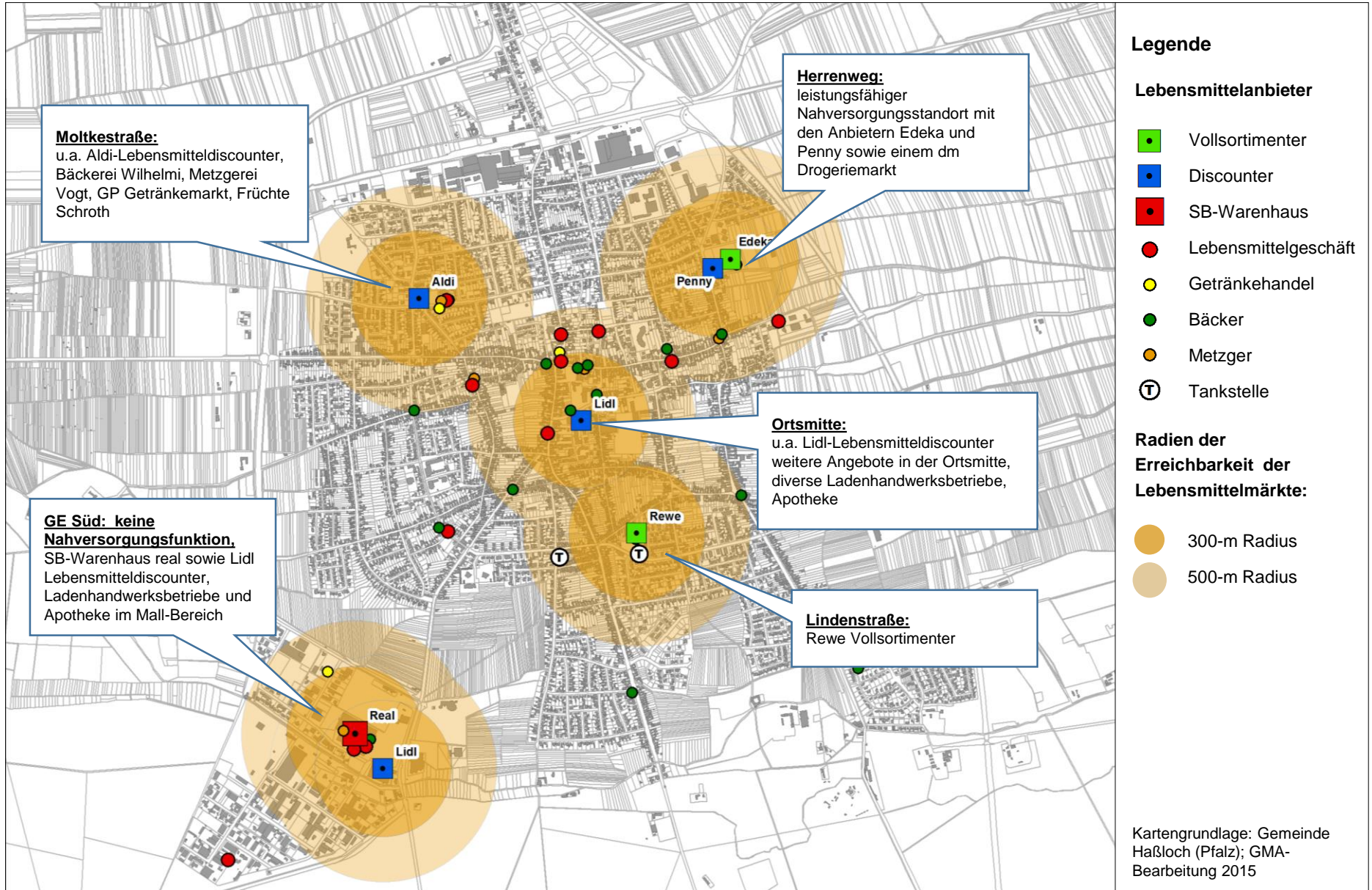
Des Weiteren positiv entwickelt hat sich der Bereich **Lindenstraße**. Hier konnte mit der Ansiedlung des Rewe Vollsortimenters eine bestehende Versorgungslücke für den südöstlichen Teil des Gemeindegebietes geschlossen werden. Auch mit Blick auf die durchgeführte Entwicklung des Wohngebietes „Südlich der Rosenstraße“ übernimmt der Rewe-Markt eine wichtige Versorgungsfunktion i. S. einer wohngebietsnahen Versorgung.

Im nördlichen Gemeindegebiet wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen am bereits langjährig etablierten **Versorgungsstandort „Herrenweg“** durchgeführt. Sowohl der Penny Lebensmitteldiscounter als auch der Edeka-Markt wurden innerhalb des Standortbereiches verlagert und auf eine wettbewerbsfähige Größe erweitert. Zur Steigerung der Attraktivität des Nahversorgungsstandortes hat zudem die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes dm beigetragen.

Der **Nahversorgungsstandort „Moltkestraße“** befindet sich ebenfalls in integrierter Lage und übernimmt mit dem Aldi Lebensmitteldiscounter, kleineren Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Metzgerei Vogt, Bäckerei Wilhelmi) sowie Spezialbetrieben (Früchte Schroth, GP Getränkemarkt) die Versorgung des nordwestlichen Gemeindegebietes. Der Aldi-Markt weist derzeit keinen akuten Handlungsbedarf auf, mittel- bis langfristig ist zur Sicherung des Standortes evtl. einer Modernisierung und Verkaufsflächenvergrößerung stattzugeben.

Derzeit sind größere „unversorgte“ Gebiete ohne Lebensmittelmarkt nur im südwestlichen Gemeindegebiet sowie im äußersten Südosten zu erkennen. Nur zwei der 7 wesentlichen Lebensmittelmärkte (real und Lidl im Gewerbegebiet Süd) befinden sich in dezentraler Standortlage ohne Bedeutung für die fußläufige Versorgung der Bevölkerung.

Bezüglich der Nahversorgungsstrukturen in Haßloch bleibt festzuhalten, dass sich die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet und damit die Abdeckung der Wohnlagen positiv entwickelt hat. Es sind kaum größere „unversorgte“ Gebiete ohne Lebensmittelmarkt zu erkennen. Die Märkte in integrierter Lage wurden mit Ausnahme des Aldi Lebensmitteldiscounters erst in den vergangenen Jahren neu errichtet und können somit als modern und wettbewerbsfähig eingestuft werden.



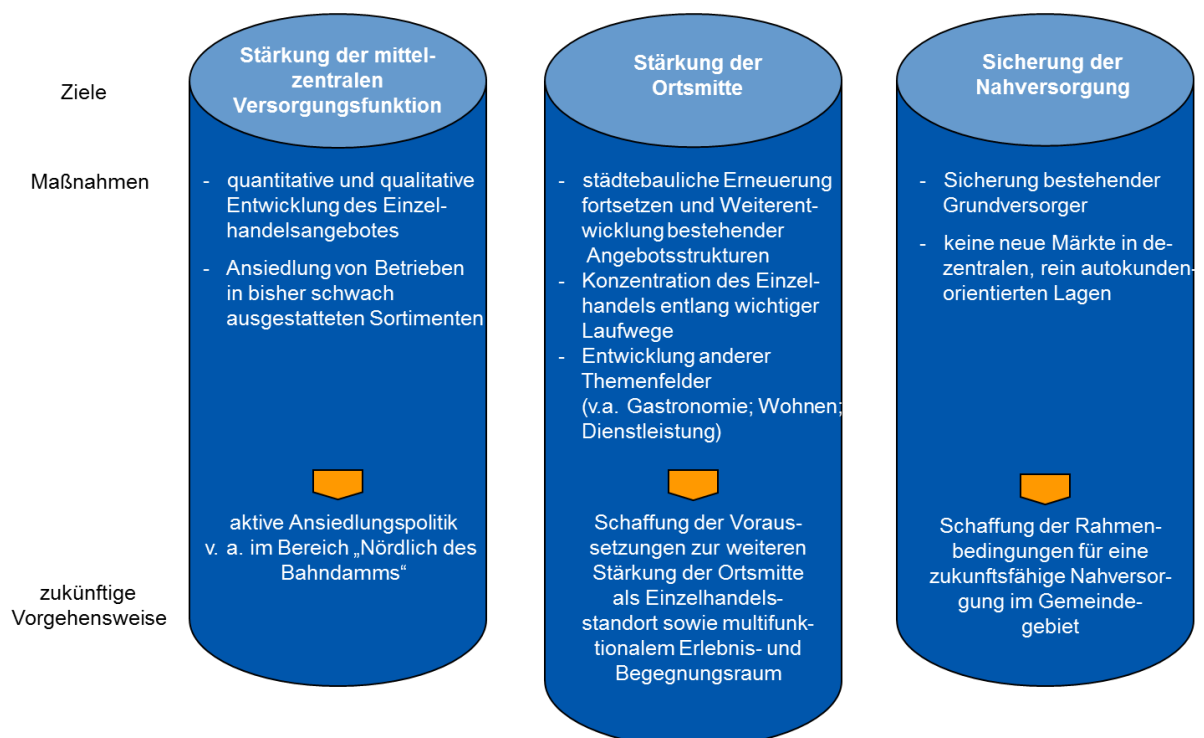
## V. Einzelhandelskonzept für Haßloch

### 1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Im Einzelhandelskonzept für Haßloch aus dem Jahr 2010 wurden folgende **Oberziele** festgesetzt, die weiterhin Bestand haben:

- Die „*langfristige Festigung und beständige Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion*“ von Haßloch (v. a. vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation durch die umliegenden Mittel- und Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar)
- Die „*Stabilisierung und Entwicklung der Ortsmitte als attraktiven und zukunftsfähigen Einzelhandelsplatz*“ der Gemeinde Haßloch
- Die „*Sicherung der wohngebietsnahen, d. h. dezentralen Grundversorgung im täglichen Bedarf*“

**Abbildung 14: Die Säulen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch**



Quelle: GMA Empfehlungen 2015.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Haßloch hat die GMA das derzeit gültige Haßlocher Einzelhandelskonzept von 2010 weiterentwickelt. Auf Grundlage der bestehenden Versorgungssituation in Haßloch und der Besonderheiten und örtlichen Spezifika des Mittelzentrums wurden Empfehlungen für die wirtschaftliche, städtebauliche und raumordnerisch verträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet erarbeitet.

Kernstück des Einzelhandelskonzeptes ist eine dreistufige Gliederung, die Einzelhandelschwerpunkte im Gemeindegebiet unterschiedliche Versorgungsfunktionen zuweist. Im Einzelnen sind dies:

- Das **Versorgungszentrum im Ortskern** von Haßloch, das neben der Einzelhandels- und Versorgungsfunktion auch noch weitere wichtige Kernfunktionen wahrnimmt (Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie, Verwaltung usw.).
- Die **Nahversorgungslagen**, die sich insbesondere in den Wohngebieten befinden und mehrheitlich der Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung dienen (Herrenweg, Lindenstraße, Moltkestraße).
- Die **nicht integrierten Standortlagen** in den Gewerbegebieten, die in erster Linie die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich ausüben sollen (= Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente).

Auf dieser Basis werden folgende Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufgestellt:

- **Ortsmitte:** Zielsetzung sollte es sein, dass die Ortsmitte eine klare Vorrangstellung gegenüber den sonstigen Standorten in Haßloch genießt. Das bedeutet, dass sowohl Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (großflächig und nicht großflächig) dort standortgerecht aufgehoben sind. Die Ortsmitte ist als Einzelhandelsstandort im gesamtörtlichen Standortgefüge zu stärken.
- **Ergänzungsstandorte:** Gewerbe- und Industriegebiete sollten - ihrer primären Funktionen entsprechend – als Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Daher und um die Ortsmitte in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen bzw. in ihrer Entwicklung nicht zu behindern, ist in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung

von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (groß- und nicht großflächig) auszuschließen. Zukünftig sollte die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment<sup>1</sup> an einem dafür extra ausgewiesenen Ergänzungsstandort (Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“) konzentriert werden um so eine Bündelung von Verkehrsströmen zu erreichen. Im Rahmen der branchen- und flächenbezogenen Untersuchung der Entwicklungspotenziale wurde bereits festgehalten, dass aktuell insbesondere im Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf aber auch bei Möbeln ein größerer Nachholbedarf besteht.

- **Nahversorgungslagen:** Bei Nahversorgungslagen handelt es sich um Standorte, die weder dem zentralen Versorgungsbereich noch den Gewerbegebieten zugeordnet werden können, dennoch wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, sofern keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird.

Eine geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels erfordert damit die Beachtung zweier städtebaulich relevanter Kernpunkte:

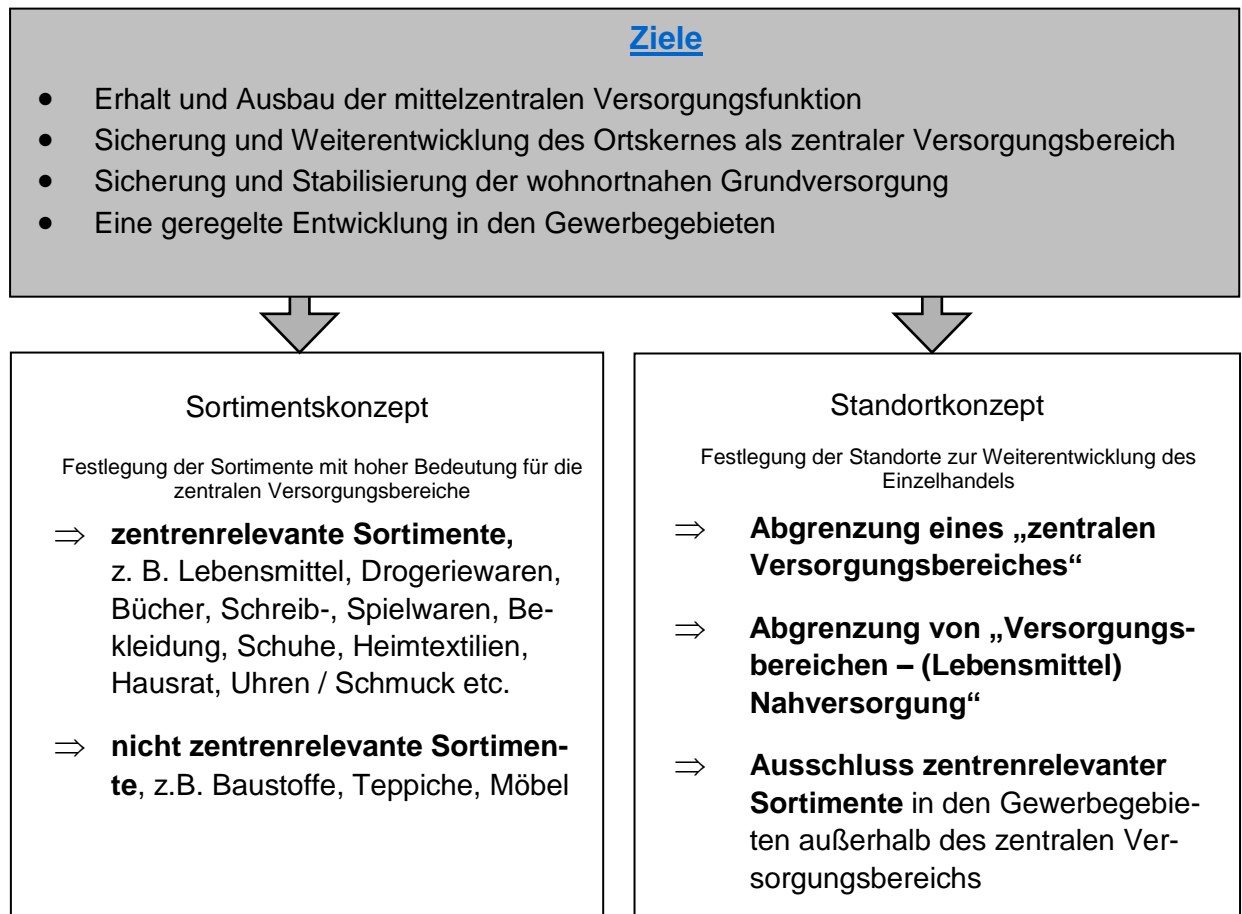
- die Erstellung eines sortimentsbezogenen Leitbildes der Stadtentwicklungsplanung, das als Grundlage für die weitere Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben heranzuziehen ist (= **Sortimentskonzept**),
- die Formulierung von räumlichen Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten (= **Standortkonzept**).

Mit der Überprüfung des bestehenden Sortiments- und Standortkonzepts sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Entwicklung der Gemeinde Haßloch geschaffen werden. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von weiteren aktiven Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an städtebaulich gewünschten Standorten (v. a. in der Ortsmitte).

---

<sup>1</sup> Kernsortiment = Sortiment, auf dem der Umsatzschwerpunkt eines Einzelhandelsbetriebes liegt (im Unterschied zu Randsortiment).

**Abbildung 15: Standort- und Sortimentskonzept**



Quelle: GMA Empfehlungen 2015

## 2. Überprüfung des Sortimentskonzeptes

Bei der Überprüfung des **Sortimentskonzeptes** für Haßloch wird wie folgt vorgegangen:

- Zunächst wird ein Abgleich der bislang verwendeten Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente mit dem aktuellen Bestand im zentralen Versorgungsbereich von Haßloch durchgeführt. Dabei ist zu prüfen, ob die für die Gemeinde Haßloch als zentrenrelevant definierten Sortimenten nach wie vor im Ortskern vertreten sind. Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandels Sortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand im Ortskern i. V. mit städtebaulichen Kriterien. Hierbei ist zu beachten, dass Sortimente auch dann als zentrenrelevant deklariert werden können, wenn sie derzeit nicht (mehr) in der Ortsmitte ansässig sind, aber eine (erneute) Ansiedlung in zentraler Lage gewünscht bzw. forciert wird.
- Zudem wurde innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente noch die Gruppe der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** separat ausgewiesen, da diese Sortimente grundsätzlich zwar auch als zentrenrelevante Sortimente anzusehen sind, gleichzeitig aber eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit diesen Gütern des täglichen Bedarfs anzustreben ist. Damit kommen neben dem Ortskern auch Standorte in Frage, die sich angrenzend zu Wohnlagen befinden und somit auch ein fußläufiges Einzugsgebiet erschließen können. Zudem werden gerade Lebensmittel oft in innenstadtuntypischen Betriebsformen angeboten, die auf Großmengeneinkäufe („Vorratskauf“) ausgelegt sind. Diese Betriebskonzepte stellen höhere Anforderungen an Verkaufsflächendimensionierung, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit und ebenerdiges Stellplatzangebot. Im Falle von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist daher eine sorgfältige Prüfung im Hinblick auf Standortlage, Sortimentszusammensetzung und der daraus resultierenden Auswirkungen auf den Ortskern erforderlich.
- Demgegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden, aber mittlerweile in der Ortsmitte weggefallen sind, und eine Neuansiedlung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Liste herausgenommen werden.

- Das Angebot von **nicht-innenstadtrelevanten** Sortimenten hingegen stellt auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

## 2.1 Zur Methodik der Sortimentsdifferenzierung

Zur Einordnung der Sortimente bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz haben sich folgende Aspekte als zentral herausgestellt:

- Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität des Ortskerns (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- Synergieeffekte zu anderen, typischerweise im Ortskern vorhandenen Sortimenten (Kopplungseffekte)
- städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz
- Fristigkeit des Bedarfes (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarfsbereich).

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant** einzustufen, wenn sie

- dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zugeordnet werden
- Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte beitragen
- für einen einfachen Transport geeignet sind (ohne Pkw; sog. Taschenkäufer)
- geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- Bestandteil des innerörtlichen Branchenmixes sind
- Synergien zu anderen Sortimenten im Ortskern aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind demnach Warengruppen zuzuordnen, die:

- dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind,
- eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- die Flächenanforderungen der Marktteilnehmer über den üblicherweise im Ortskern vorhandenen Flächen liegen
- die Nähe zu Wohngebieten oder Stadtteilen eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht-zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- hohe Flächenansprüche bestehen
- die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- eine nur geringe Attraktivität für innerörtliche Lagen besteht (z. B. Möbel)
- keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen
- sie dem aperiodischen Bedarfsbereich zugeordnet werden können.

Zur differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden die Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt, die in Übersicht 1 zusammengefasst sind.

### Übersicht 1: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Ortsmitte	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	städtebauliche Zielsetzungen, räumliche Verkaufsflächenverteilung
Quelle: GMA-Darstellung 2015	

- Das erste Kriterium wurde allgemein als „**Warenbeschaffenheit / Transport**“ definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- Das zweite Kriterium „**Flächenbedarf**“ zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächenausstattung unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- Als drittes Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.
- Das vierte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei, indem diese gezielt Kunden anziehen. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet.

- Als fünftes Bewertungskriterium gehen die „**Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten**“ in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt i. d. R. die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- Als sechstes Bewertungskriterium sind die **städtebaulichen Zielsetzungen** der Gemeinde Haßloch bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Haßlocher Ortsmitte näher zu bewerten.

## 2.2 Ableitung und Begründung der Haßlocher Sortimentsliste

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Dazu fließen auch wesentliche Erkenntnisse aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, welcher seit Dezember 2014 verbindlich ist und die dort angewandten Begrifflichkeiten ein.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Die im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar angeführte Sortimentsliste soll eine möglichst einheitliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben in der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleisten. Dennoch kann (...) in begründeten Einzelfällen in Abstimmung mit der Regionalplanung von dieser Liste abgewichen werden (vgl. Begründung zu 1.7.3.3)

**Übersicht 2: Überprüfung des Sortimentskonzeptes - Ergebnisse im Überblick**

Status-quo Situation				Bewertungskriterien						Bewertung
Sortiment	bisherige Zuordnung Haßloch 2010	Zuordnung gem. Einheitsl. Regionalplan Rhein-Neckar	Verkaufsflächenanteil ZVB in %	Warenbeschaffenheit / Transport	Flächenbedarf	Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt	Magnetfunktion	Synergieeffekte zu typischen Innenstadtsortimenten	Städtebauliche Zielsetzung	Zuordnung 2014
Lebensmittel	⊙	⊙ / ●	10 - 15	⊙ / ●	⊙ / ●	●	●	●	⊙ / ●	⊙ / ●
Drogeriewaren, Kosmetikartikel	⊙	⊙ / ●	0	⊙ / ●	⊙ / ●	●	●	●	⊙ / ●	⊙ / ●
Schnittblumen	⊙	●	20 - 30	●	●	●	●	●	⊙ / ●	⊙ / ●
Bücher/Zeitschriften <sup>1</sup> /Papier/Schreibwaren/Büroartikel	●	●	30 - 40	●	●	●	●	●	●	●
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	●	●	20 - 30	●	●	●	●	●	●	●
Sportartikel	●	●	0	●	●	●	●	●	●	●
Baby-/Kinderartikel	●	●	< 5	●	●	●	●	●	●	●
Foto/Optik	●	●	80 - 90	●	●	●	●	●	●	●
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	●	●	40	●	●	●	●	●	●	●
Haushaltswaren, Heimtextilien	●	●	5 - 10	●	●	●	●	●	●	●
Musikalienhandel	●	●	0	●	●	●	●	●	●	●
Uhren/Schmuck	●	●	70 - 80	●	●	●	●	●	●	●

<sup>1</sup> Sortiment Zeitungen/Zeitschriften wird zusätzlich auch nahversorgungsrelevant eingestuft

Spielwaren	●	●	< 5	●	●	●	●	●	●	●
Kunst/Antiquitäten	●	●	100	●	●	●	●	●	●	●
Gesundheitsartikel/Sanitätswaren	●	●	60 - 70	●	●	●	●	●	●	●
Getränke	⊙	⊙ / ●	5 - 10	⊙ / ○	⊙ / ○	○	○	○	○	○
Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/ Elektroartikel/Leuchten	○	●	20 - 30	○	○	●	●	●	○	○
Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen	○	--	0	○	○	○	○	○	○	○
Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke	○	--	0	○	○	○	○	○	○	○
Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)	○	--	0	○	○	○	○	○	○	○
Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer	○	--	30 - 40	○	○	○	○	○	○	○
Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte)	○	--	30 - 40	○	○	○	○	○	○	○
Autozubehör	○	--	0	○	○	○	○	○	○	○
Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebendtiere	○	--	30 - 40	○	○	○	○	○	○	○
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse	○	--	0	○	○	○	○	○	○	○
<p>● = i. d. R. zentrenrelevante Eigenschaft  ⊙ = i. d. R. nahversorgungsrelevante Eigenschaft  ○ = i. d. R. nicht-zentrenrelevante Eigenschaft  ? Sortiment wird nicht aufgeführt / Zuordnung fehlt</p>										
Quelle: GMA-Bewertung 2015 auf Basis der o. g. Kriterien bzw. der spezifischen Standortbedingungen in Haßloch; Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar										

### 2.3 Sortimentliste für Haßloch

Auf Basis der im vorstehenden Kapitel bewerteten Kriterien und städtebaulichen Zielsetzungen wurde die „Haßlocher Liste“ der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente angepasst. Diese ist als Basis für die künftige Festsetzung in den Bebauungsplänen heranzuziehen (vgl. Tabelle 8).

**Tabelle 8: GMA-Gliederung für Haßloch nach zentren-/ nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<p><b>zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bücher/Papier/Schreibwaren/Büroartikel</li> <li>- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>- Sportartikel</li> <li>- Baby-/Kinderartikel</li> <li>- Foto/Optik</li> <li>- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden) Haus –und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>- Haushaltswaren, Heimtextilien</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Uhren/Schmuck</li> <li>- Spielwaren</li> <li>- Kunst/Antiquitäten</li> <li>- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren</li> </ul> <p><b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel</li> <li>- Drogeriewaren, Kosmetikartikel</li> <li>- Schnittblumen*</li> <li>- Zeitungen / Zeitschriften*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Getränke*</li> <li>- Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/Leuchten*</li> <li>- Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/ Baderichtung, Matratzen</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke</li> <li>- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte)</li> <li>- Autozubehör</li> <li>- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen</li> <li>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> </ul>
<p>* Abweichungen von der Liste des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar. Quelle: GMA-Empfehlungen 2015</p>	

Gegenüber der Sortimentliste von 2010 wurde zusätzlich eine explizite Ausweisung des Sortimentsbereiches Gesundheitsartikel / Sanitätswaren vorgenommen und entsprechend der Liste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Änderungen ergaben sich zudem beim Sortimente Getränke, da dieses mit erheblich einschränkenden Faktoren (Thema Lieferverkehr, Kundenverkehr) verbunden ist. Insofern wird hier die Einordnung des Sortiments in den nicht zentrenrelevanten Be-

reich vorgeschlagen. Typische Getränkefachmärkte realisieren heute schon mind. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr und zeichnen sich in erster Linie durch den Verkauf von Kistenware und Großgebilde aus. Demzufolge ist die Sperrigkeit und Transportierbarkeit bei der Klassifizierung zu berücksichtigen. Entsprechende Flächen stehen in der Ortsmitte von Haßloch nicht zur Verfügung.

Abweichend von der Sortimentsliste des einheitlichen Regionalplans sind wie bereits 2010 die Sortimente Unterhaltungselektronik / Computer / Hifi / Elektroartikel / Leuchten als nicht zentrenrelevant eingestuft. Die in der Gemeinde Haßloch ansässigen Betriebe haben neben dem Verkauf überwiegend einen Service- bzw. Handwerkscharakter. Im Sinne der Wirtschaftsförderung sollte für lokale Betriebe die Möglichkeit bestehen, sich auch im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ anzusiedeln, sofern die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern (v. a. aufgrund begrenzter Lagerflächen) beschränkt sind. Die Gefahr von Neuansiedlungen großflächiger Elektroanbieter ist aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Kapitel IV, 2) nicht gegeben.

### **3. Überprüfung des Standortkonzeptes**

Nachfolgend soll geprüft, werden, ob die bisherige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von Haßloch (= „Ortsmitte“) so weitergeführt werden soll. Dabei sind zwei Kriterien zu beachten:

- Entspricht der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich den Anforderungen an einen solchen i. S. des BauGB? Sind dementsprechend die Kriterien für seine Schutzwürdigkeit / seine Behandlung als bevorzugter Einzelhandelsstandort erfüllt?
- Entspricht der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich noch den Zielen der Stadtentwicklung von Haßloch und sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Potenzialflächen vorhanden, die eine Weiterentwicklung des Einzelhandels zulassen?

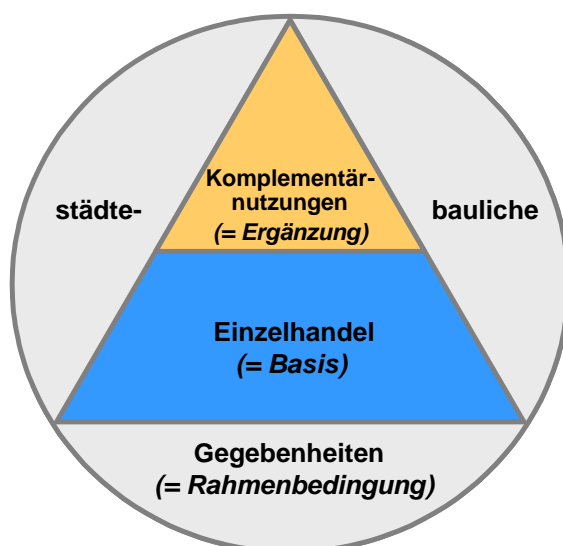
Ergänzend sind die einzelhandelsbezogenen Gewerbegebiete sowie sonstigen Lagen (hier i. S. von Nahversorgungslagen) festzulegen.

### 3.1 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche übernehmen die Funktion eines Zentrums zur Versorgung der Gemeinde bzw. eines Teilbereichs der Gemeinde mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen. Es handelt sich um schutzwürdige Bereiche im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB), d. h. diese Bereiche dürfen durch Einzelhandelsneuansiedlungen in der Kommune und in Nachbarkommunen nicht geschädigt werden.

Bei der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche kommt dem Einzelhandel eine konstituierende Funktion zu. Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Als Maßstab kann hier die fußläufige Erreichbarkeit und ein Geschäftsbesatz ohne bzw. nur mit kleineren Lücken angesetzt werden. Eine ausreichend hohe Kundenfrequenz wird häufig maßgeblich von größeren „Magnetbetrieben“ gewährleistet. Jedoch kann sich die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereiches auch aus einer bestimmten Anzahl kleinerer Betriebe begründen, sofern eine hohe Funktionsdichte gegeben ist.

**Abbildung 16: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**



**Einzelhandel / Komplementärnutzungen:**

- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

**städtebauliche Gegebenheiten:**

- stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen etc.)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle).

Quelle: GMA-Darstellung 2015

Ergänzend werden bei der Abgrenzung die Standorte öffentlicher und privater Dienstleistungen berücksichtigt. Zur Abrundung kommen darüber hinaus städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Ringstraße, Topographie, markanter Wechsel der Bebauungsstruktur) sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Rathaus, Gemeindehalle) zum Tragen (vgl. Abbildung 17).

### 3.2 Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“

Der **zentrale Versorgungsbereich** i. S. des BauGB umfasst im Wesentlichen die Langgasse zwischen Taubengasse sowie Kreuzungsbereich Kühngasse / Langgasse. In nördlicher Richtung dehnt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße bis in Höhe Bismarckstraße als traditionelle Einzelhandelslage aus. In südlicher Richtung werden Bereiche der Kirchgasse bis zur Kreuzung Schießmauer in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Dementsprechend ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit Ausnahme einiger kleiner Abweichungen (u. a. in den Randbereichen<sup>1</sup>) weitgehend deckungsgleich mit der Abgrenzung im Einzelhandelskonzept 2010. Größere bauliche und angebotsseitige Veränderungen, welche sich insbesondere mit der Entwicklung des Lidl-Lebensmitteldiscounters und des RWZ-Raiffeisenmarktes im Bereich der Schillerstraße ergeben haben, fügen sich in die Strukturen der Ortsmitte ein und stellen eine sinnvolle Ergänzung zur gewachsenen Einzelhandelslage dar.

Den Einzelhandelsschwerpunkt und damit die als Hauptlage zu qualifizierende Einkaufsstraße bildet die Langgasse zwischen der Kühngasse im Westen sowie der Taubengasse im Osten. Darüber hinaus setzt sich der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ über die angrenzenden Nebenlagen (u. a. Bahnhofstraße, Kirchgasse, Schillergasse, Leo-Loeb-Straße) fort. Die räumliche Ausdehnung wird neben der Verteilung der Einzelhandelsbetriebe durch ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen) bestimmt und weist in West-Ost-Richtung eine Länge von ca. 650 m auf. Damit sind die Voraussetzungen für einen fußläufig erlebbaren Kernbereich gegeben. Städtebaulicher Mittelpunkt ist der zentral gelegene Rathausplatz, auf dem einmal wöchentlich der Haßlocher Wochenmarkt stattfindet.

---

<sup>1</sup> Das Grundstück der Pfalzhalle (südlich der Schillerstraße) liegt nicht mehr innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Langfristig kann der Standort evtl. wieder dem zentralen Versorgungsbereich zugezählt werden.

Das Einzelhandelsangebot wird insbesondere im Bereich der Langgasse nach wie vor durch ein dichtes und überwiegend kleinteiliges Netz aus Facheinzelhandelsbetrieben geprägt. Mit der Ansiedlung des Lidl Lebensmitteldiscounters im Verbund mit dem RWZ-Raiffeisenmarkt konnte in den letzten Jahren eine Modernisierung des Bestandes erzielt und damit die Versorgungssituation in der Haßlocher Ortsmitte aufgewertet werden.

**Foto 1: zentraler Versorgungsbereich  
„Ortsmitte“**



**Foto 2: Rathausplatz**



**Foto 3: RWZ-Raiffeisenmarkt**



Quelle: GMA 2014

**Foto 4: Lidl Lebensmitteldiscounter**



Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich „Ortmitte“



### 3.3 Versorgungsbereich – Nahversorgung

Zur geordneten Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen ist entsprechend der Einstufung Haßlochs als Mittelzentrum die Ausweisung von Nahversorgungslagen zu empfehlen. An diesen Standorten wird bereits heute die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren sichergestellt. Auch perspektivisch soll hier die Nahversorgung organisiert werden. Die entsprechenden Bereiche werden in Karte 6 dargestellt und nachfolgend kurz textlich erläutert:

- **„Versorgungsbereich – Nahversorgung Herrenweg“**

Der Standort Herrenweg befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet und übernimmt eine wesentliche Versorgungsaufgabe für die Wohnbevölkerung nördlich des Ortskerns von Haßloch. Seit Erstellung des Konzeptes aus dem Jahr 2010 haben sich am Standort „Herrenweg“ umfangreiche Modernisierungen im Bestand ergeben. So konnten sowohl der Edeka-Markt als auch der Penny Lebensmittel-discounter innerhalb des bestehenden Standortbereiches verlagert und auf eine marktgerechte Größe erweitert werden. Eine sinnvolle Ergänzung stellt die Ansiedlung des dm-Drogeriemarktes dar. Aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität sowie der Attraktivität der vorhandenen Angebotsbausteine ist der Standort gut positioniert, ein akuter Handlungsbedarf besteht daher nicht.

- **„Versorgungsbereich – Lebensmittelnahversorgung Moltkestraße“:** Eine zentrale Versorgungsaufgabe für die Wohnbevölkerung im nordwestlichen Teil von Haßloch übernimmt der Aldi Lebensmitteldiscounter am Standort Moltkestraße. Neben dem strukturprägenden Betrieb sind weitere kleinteilige Einzelhandelsangebote (u. a. Bäckerei Wilhelmi, Metzger Vogt, Früchte Schroth) ansässig, die das nahversorgungsrelevante Angebot ergänzen. Daher wird empfohlen, wie bereits im Einzelhandelskonzept 2010, diesen Standort als schützenswerten „Versorgungsbereich – Lebensmittelnahversorgung“ auszuweisen. Im Sinne einer langfristigen Sicherung sollte dem am Standort ansässigen Aldi-Markt bei Bedarf eine Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht werden.

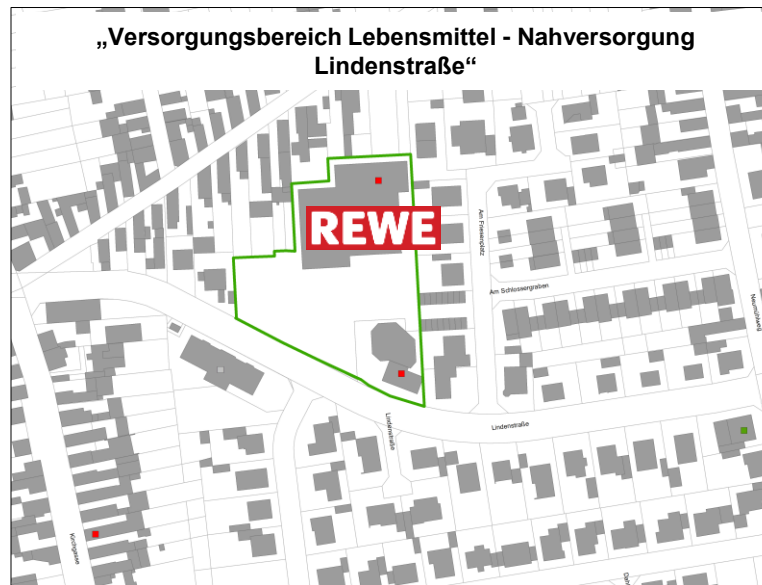
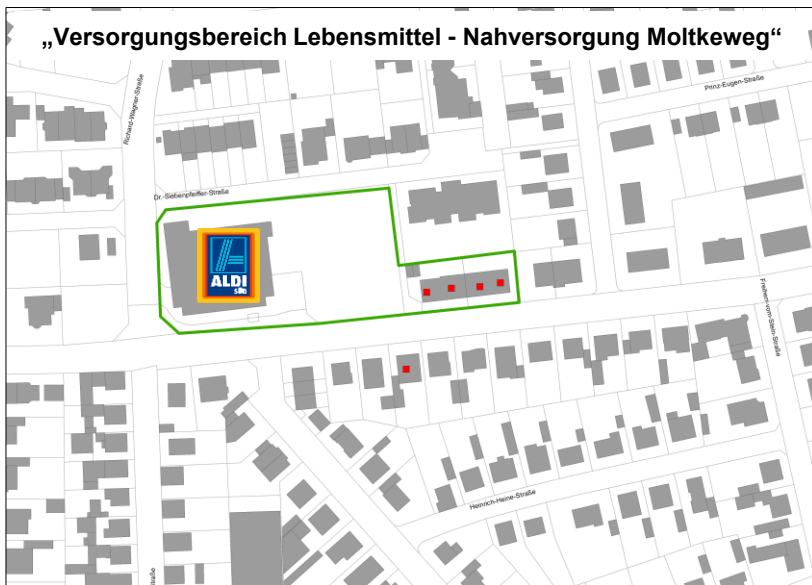
- **„Versorgungsbereich – Lebensmittelnahversorgung Lindenstraße“**

Der „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lindenstraße“ befindet sich südlich des gewachsenen Ortskerns von Haßloch. Hier konnte in der jüngsten Vergangenheit mit der Ansiedlung des Rewe-Vollsortimenters eine Versorgungslü-

cke im südlichen Gemeindegebiet geschlossen werden. Der Standort übernimmt auch im Hinblick auf die Entwicklung des Wohngebietes „Südlich der Rosenstraße“ eine wichtige Versorgungsfunktion. Zur Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Anbieters wird ein „Versorgungsbereich – Lebensmittelnahversorgung“ ausgewiesen. Derzeit verfügt der Anbieter Rewe über eine zeitgemäße Verkaufsflächengröße, so dass aktuell kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Die Standortbereiche sollten bestandsorientiert entwickelt werden, d. h., die bestehenden Betriebe genießen grundsätzlich Bestandschutz. Zur Sicherung der Standorte sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben darüber hinaus eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung ist hierfür, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen. Von einer weiteren Entwicklung i. S. von Neuansiedlungen sollte grundsätzlich abgesehen werden da die bestehenden Potenziale im Lebensmittelbereich bereits weitestgehend ausgeschöpft sind.

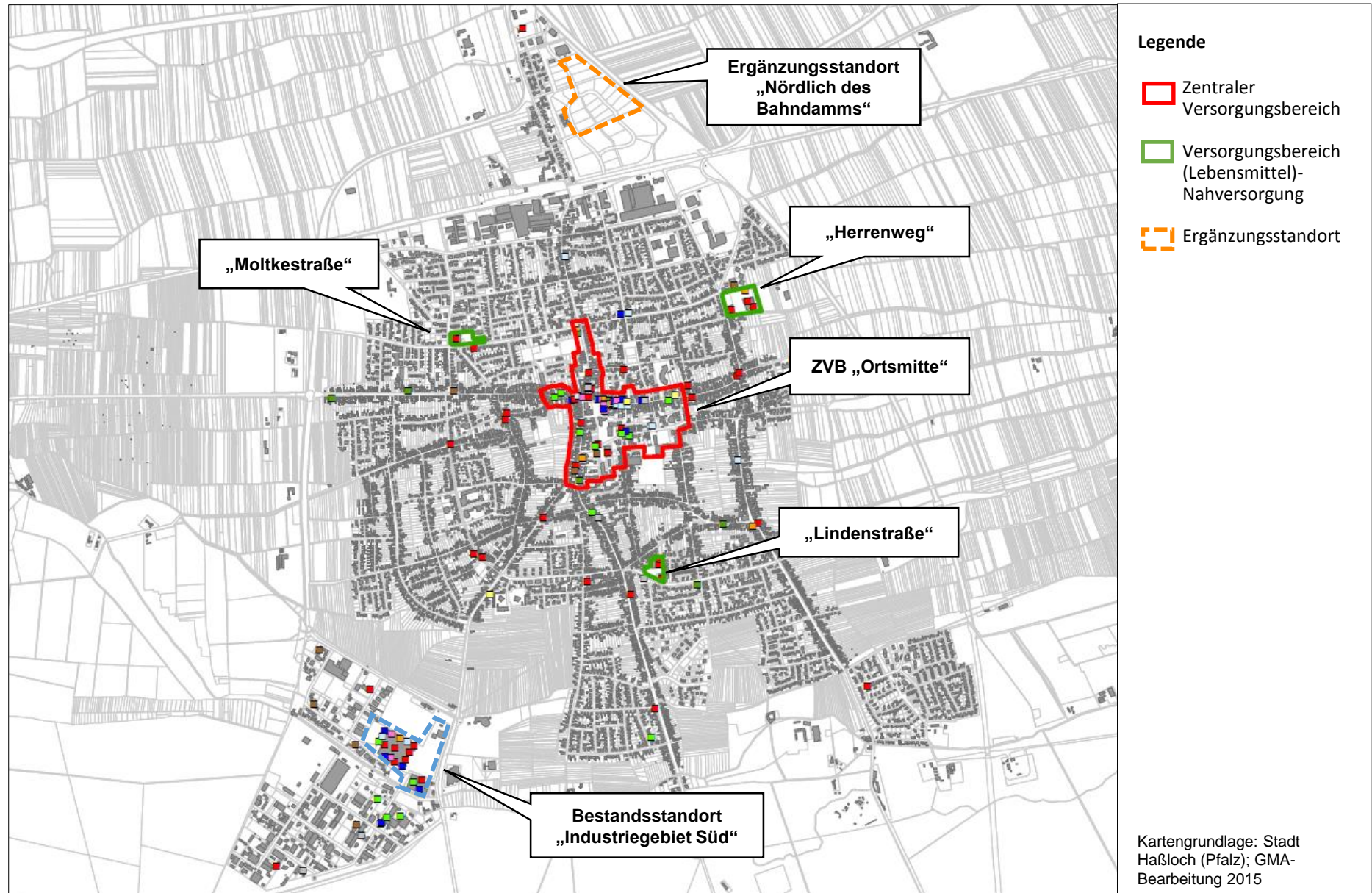
# Karte 6: Versorgungsbereiche (Lebensmittel) - Nahversorgung in Haßloch



**Legende**

- Versorgungsbereich (Lebensmittel) - Nahversorgung
- weitere Einzelhandelsbetriebe

Kartengrundlage:  
Gemeinde Haßloch (Pfalz);  
GMA-Bearbeitung 2015



### 3.4 Ergänzungsstandort

Zur Sicherung und Stärkung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Haßloch ist eine abgestimmte Einzelhandelssteuerung v. a. in den nicht integrierten / dezentralen Standortlagen von Bedeutung. Entsprechend den Vorgaben des LEP IV sind sog. Ergänzungsstandorte „zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche“<sup>1</sup> vorgesehen. Die räumliche Ausdehnung des Ergänzungsstandortes sowie dessen zukünftige Funktion in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung stellt sich wie folgt dar:

- **Ergänzungsstandort „Nördlich des Bahndammes“**

Im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndammes“ soll ein Ergänzungsstandort im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße ausgewiesen werden. Aktuell sind hier keine Einzelhandelbetriebe angesiedelt, gleichwohl bietet sich der Standortbereich als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandel an. Da in der Gemeinde Haßloch nur eingeschränkte Entwicklungsspielräume im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich bestehen, ist eine räumliche Bündelung am Standort „Nördlich des Bahndammes“ zu empfehlen. Der Standort bietet ein ausreichendes Flächenpotenzial sowie eine verkehrsgünstige Lage und eignet sich damit besonders, die vorab aufgezeigten Angebotslücken (v. a. im Bau- und Heimwerkersegment bzw. bei Möbeln) zu schließen. Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich restriktiv auszuschließen.

### 3.5 Bestandsstandort „Gewerbegebiet Süd“ (Bereich real-Markt)

Das Gewerbegebiet Süd stellt einen bereits seit vielen Jahren etablierten Versorgungsstandort für die Gemeinde Haßloch dar. So übt der Bereich real-Markt neben einer lokalen auch eine regionale Versorgungs- und Kundenbindungsfunktion aus. Im bisherigen regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist der Bereich als „großflächiger Einzelhandelsstandort“ (Bestand) ausgewiesen. Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist diese Kategorie allerdings nicht mehr dargestellt. Darin

---

<sup>1</sup> Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz 2008: Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Seite 99.

kommt letztlich auch zum Ausdruck, dass hier kein weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen ist. Im vorliegenden Einzelhandelskonzept wird der Standortbereich daher nicht mehr als Ergänzungsstandort sondern als Bestandsstandort ausgewiesen. Als Entwicklungsziel für Standortbereich „Gewerbegebiet Süd“ lässt sich festhalten:

- *Sicherung als Bestandsstandort:* Die vorhandenen Betriebe genießen einen sog. „dynamischen Bestandsschutz“, d.h. die bestehenden Betriebe sollten die Möglichkeit erhalten, Anpassungen an die verändernden Wettbewerbsbedingungen vornehmen zu können. Die Obergrenze für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen wird auf max. 14.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt, wobei innerhalb dieser Obergrenze die Nutzungen flexibel gestaltet werden können.
- *keine weitere Verfestigung bzw. Neuansiedlungen:* ein (weiterer) Ausbau des Angebotes mit neuen großflächigen Einzelhandelsbetrieben des zentrenrelevanten Sortimentsbereichs sollte zum Schutz der Innenstadt und der Angebotsstrukturen im Umland grundsätzlich restriktiv behandelt werden.

#### 4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Haßloch und der Landes- und Regionalplanung erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes** durch den Gemeinderat von Haßloch als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - Städtebauliche Ziele der Gemeinde Haßloch für die Einzelhandelsentwicklung

- Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
  - Zentren- und Standortstruktur
  - Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“, des „Versorgungsbereiches - Nahversorgung Herrenweg“ und der „Versorgungsbereiche – Lebensmittelnahversorgung Lindenstraße und Moltkestraße“ sowie des Ergänzungsstandortes „Nördlich des Bahndamms“.
  - Sortimentsliste der Gemeinde Haßloch.
- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen worden ist.<sup>1</sup>
  - **Übernahme in den Flächennutzungsplan**

Die jüngste Städtebauliche-Novelle<sup>2</sup> 2013 sieht mit der Erweiterung des § 5 Abs. 2 Nr. 2d nun die Möglichkeit vor, zentrale Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass den informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der Gemeinden ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben wird und dabei zugleich die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplanes genutzt wird. Mittelfristig sind daher die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.
  - **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**

Die Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Einzelhandel von Haßloch und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit bezüglich einer Ansiedlung im „zentralen Versorgungsbereich

---

<sup>1</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>2</sup> Städtebaurechts-Novelle 2013 (v. 30.4.2013, BGB I / 1548)

Ortsmitte Haßloch“. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des Ortskerns eine Entwicklung innerhalb dieses Bereichs aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung in Haßloch zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (ca. 5 - 8 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

## **VI. Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Areals „Nördlich des Bahndamms“**

Als möglicher **Ergänzungsstandort** für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel i. S. des LEP IV, befindet sich das Areal „Nördlich des Bahndamms“ seit längerem in Diskussion. Bereits im Einzelhandelskonzept 2010 wurde der Bereich im Standortkonzept als Ergänzungsstandort vorgeschlagen, eine konkrete räumliche Abgrenzung fand zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht statt. Dies erfolgt mit dem nun aktualisierten Einzelhandelskonzept. Im Folgenden soll geprüft werden, inwieweit eine Ausweitung des Einzelhandelsangebotes am Standort „Nördlich des Bahndammes“ möglich ist. Hierbei wird zunächst das Planareal bewertet um darauf aufbauend einzelhandelsbezogene Empfehlungen für den zukünftigen Umgang mit dem Standort im nördlichen Gemeindegebiet ableiten zu können.

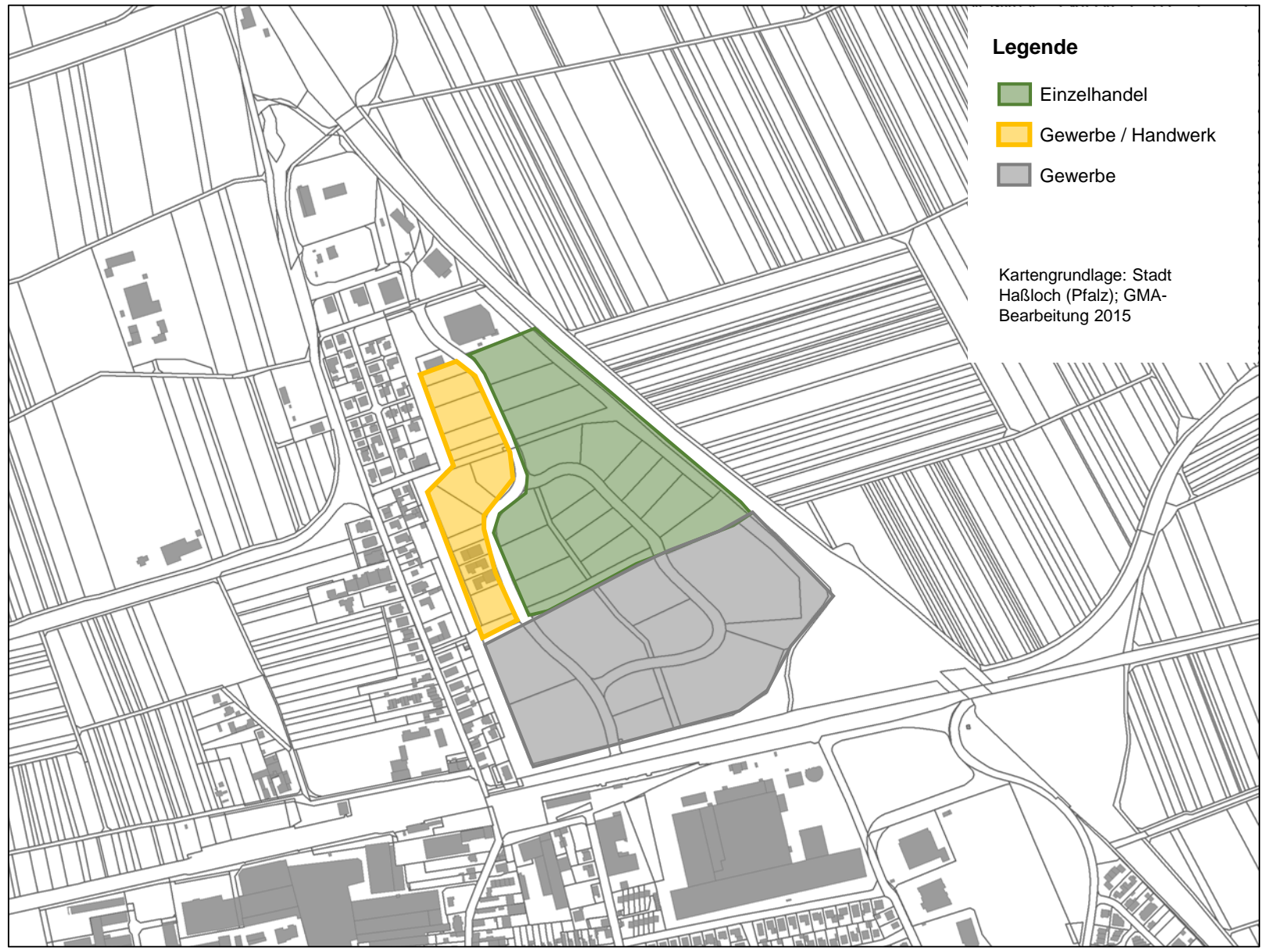
### **1. Mikrostandort „Nördlich des Bahndamms“**

Das Areal mit einer Fläche von 22,2 ha (Nettobauland) befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Haßloch. Die bisher in großen Teilen noch unbebaute Fläche ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Industrie Gewerbe“ dargestellt. In östlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die L530 an, im Süden an die K12 (Am Bahndamm) sowie die daran anschließende Bahnlinie. Im Westen besteht entlang der Meckenheimer Straße bzw. der Straße Alte Ziegelei Wohnbebauung, welche in nördlicher Richtung in gewerbliche Bebauung übergeht.

**Verkehrlich** ist das Areal bereits über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen, lediglich der östliche Teil der vorgesehenen Ringerschließung wurde bisher nicht hergestellt. Die Rudolf-Diesel-Straße verläuft von Norden her kommend auf die südlich an das Planareal angrenzenden Straße Am Bahndamm (K12) zu.

Der Standort ist direkt über den Autobahnzubringer an die A65 (Ludwigshafen – Neustadt / Weinstraße – Karlsruhe) angeschlossen. Darüber hinaus grenzt die L530 in östlicher Richtung an das Plangebiet an, so dass eine sehr gute Erreichbarkeit aus der Gemeinde selbst, aber auch aus dem näheren Umland gegeben ist. Ein Anschluss an den ÖPNV existiert über den in ca. 400 m Entfernung gelegenen Bahnhof von Haßloch sowie die daran anschließende Bushaltestelle „Bahnhof“.

Karte 8: Nutzungskonzept Ergänzungsstandort „Nördlich des Bahndamms“



Aus **betriebswirtschaftlicher Sicht** ist das Planareal „Nördlich des Bahndamms“ für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe gut geeignet. Für den Standort sprechen die großzügig dimensionierte und ebenerdige Fläche sowie eine gute verkehrliche Anbindung aus dem Gemeindegebiet und der Region. Auch die Sichtbarkeit und Werbewirksamkeit des Standortes kann aufgrund der Lage an der L530 als gut bezeichnet werden. Einschränkend wirkt sich hingegen die Präsenz starker Wettbewerbsstandorte im Umland von Haßloch aus, welche sich auch begrenzend auf das Einwohnerpotenzial im Marktgebiet auswirken.

Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich um eine dezentrale Standortlage am nördlichen Gemeinderand. Der Standort verfügt über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung und ist vorrangig als autokundenorientierter Standort einzustufen. Es sind keine räumlichen Beziehungen zum Ortskern vorhanden, allerdings sind an dezentralen Standortlagen prinzipiell v. a. flächenintensive Angebotsformen funktionsgerecht angesiedelt, da sie i. d. R. ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren.

**Aus planerischer Sicht** ist darauf hinzuweisen, dass Haßloch als Mittelzentrum grundsätzlich prädestiniert für Einzelhandelsgroßvorhaben ist. Für den Mikrostandort ist die Ausweisung als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel i. S. des LEP IV vorgesehen. Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar können Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, sofern in den Innerortslagen keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen, an zuvor ausgewiesenen Ergänzungsstandorten angesiedelt werden. Aufgrund hoher Flächenansprüche sowie spezifischer verkehrlicher Standortanforderungen bestimmter Betriebsformen (wie z.B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) kommen daher auch Standorte außerhalb zentraler Lagen in Betracht. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist in jedem Fall der Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit.

Im Folgenden können als Standorteigenschaften festgehalten werden:

Positive Standorteigenschaften	Negative Standorteigenschaften
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ gute verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr</li> <li>+ ebenes, ausreichend großes Areal mit guter Eignung für die Bebauung</li> <li>+ ausreichende Flächenverfügbarkeit</li> <li>+ gute Sichtbarkeit (=Werbewirksamkeit)</li> <li>+ Möglichkeit zu Koppelungseinkäufen bei Verbundlage mehrerer Fachmärkte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umfeld</li> <li>- eingeschränktes Marktgebiet</li> </ul>
<p>Quelle: GMA-Zusammenstellung 2015.</p>	

## 2. Nutzungsansätze und Empfehlungen für den Standort

In der vorangegangenen Untersuchung zur Angebotssituation wurde deutlich, dass angesichts einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Haßloch in einigen Sortimentsbereichen durchaus Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen besteht. Konkret wurden insbesondere Entwicklungspotenziale im Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf sowie bei Möbeln festgestellt.

Aus Einzelhandelssicht ist im Bereich „Nördlich des Bahndamms“ eine Entwicklung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten umsetzbar. Der Standort bietet ausreichende Flächen, um die vorhandenen Angebotslücken im Bau- und Heimwerkersegment sowie bei Möbeln zu schließen. Weitere Abrundungen durch kleinflächige Betriebe im nicht zentrenrelevanten Bereich (z.B. Getränkefachmarkt) sind denkbar. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde daher ein **Ergänzungsstandort gemäß Z 59 des LEP IV Rheinland-Pfalz** ausgewiesen und in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgesetzt.

### 3. Verkaufsflächenpotenzial für den Ergänzungsstandort

Da derzeit aufgrund des frühen Planungsstadiums kein konkretes Nutzungskonzept für den Standort „Nördlich des Bahndamms“ vorliegt, sollen nachfolgend verträgliche Verkaufsflächengrößen für die vorhandenen Nutzungsüberlegungen getroffen werden. Diese können mit der Landes- und Regionalplanung (SGD-Süd, Verband Region Rhein-Neckar) abgestimmt werden, um schließlich den „Rahmen“ für die zukünftige Projektentwicklung abzustecken.

Aus einer Gegenüberstellung der Kaufkraftpotenziale des Mittelzentrums Haßlochs und der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Angebotsstrukturen, lassen sich die Entwicklungspotenziale für Haßloch ableiten. Wie bereits angeführt sind im Bereich Bau- / Heimwerkerbedarf sowie im Möbelsegment größere Kaufkraftabflüsse aus Haßloch festzustellen. In einem ersten Schritt sollen daher die derzeitigen Kaufkraftabflüsse quantifiziert werden, um daran anschließend mögliche Flächenpotenziale für Neuansiedlungen in Haßloch ableiten zu können. Bei der Ermittlung des Verkaufsflächenpotenzials wird ausschließlich auf den raumordnerische relevanten Verflechtungsbereich Bezug genommen, d. h. auf das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Haßloch.

Durch die Gegenüberstellung der aktuellen Umsätze im Haßlocher Einzelhandel und dem Kaufkraftpotenzial der Haßlocher Bevölkerung lässt sich der Kaufkraftabfluss in den einzelnen Sortimentsgruppen ermitteln.

**Tabelle 9: Kaufkraftabfluss der untersuchten Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. € in Haßloch*	derzeitiger Umsatz in Mio. €	Kaufkraftab- fluss in Mio. €
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	10,0	3,8	6,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	12,2	5,2	7,0

Quelle: GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte; ggf. Rundungsdifferenzen); \* vgl. Tabelle 5

In einem zweiten Schritt lassen sich unter Verwendung von typischen Flächenproduktivitäten **rechnerische Entwicklungspotenziale** für den Standort Haßloch ableiten.

**Tabelle 10: Flächenpotenzial der untersuchten Warengruppen**

Warengruppe	Umsatzpotenzial in Mio. €	Flächenproduktivitäten (€/m <sup>2</sup> VK)	Flächenpotenzial in m <sup>2</sup>
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6,2	1.200 – 1.500	4. – 5.000
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7,0	1.000 – 1.300	5. – 7.000
Quelle: GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte; ggf. Rundungsdifferenzen).			

Für Haßloch ergibt sich damit rein rechnerisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von

- rd. 4.000 – 5.000 m<sup>2</sup> im Bau-, Heimwerker-, Gartensegment
- rd. 5.000 – 7.000 m<sup>2</sup> im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel

Da diese Werte ausschließlich aus dem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Haßloch abgeleitet sind, sind die angegebenen Größenordnungen als raumverträglich einzustufen. Bei Konkretisierung der Projekte ist ggf. eine spezielle Auswirkungsanalyse zu erstellen, die die konkrete Sortimentsstruktur der Vorhaben (inkl. Randsortimente) beleuchtet.

#### 4. Empfehlungen zur Umsetzung


- Aufgrund der starken Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Haßloch und dem dadurch eingeschränkten Marktgebiet sind die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort begrenzt. Es ist generell davon abzusehen den gesamten Planbereich „Nördlich des Bahndamms“ für Einzelhandelsnutzungen auszuweisen. Vielmehr ist eine Teilung des Areals in Bereiche für Handelsnutzungen bzw. Gewerbe- und Handwerksbetriebe sinnvoll (vgl. Karte 8).
- Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Bau-, und Heimwerkersegment sowie im Möbelsegment noch Entwicklungsmöglichkeiten am Einzelhandelsstandort Haßloch bestehen. Vor dem Hintergrund der Profilierungschancen und der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Haßloch ist die Ansiedlung im Bereich Möbel bzw. im Bau-, und Heimwerkersegment positiv zu sehen.

- Mit **oberster Priorität** sollte die **Entwicklung eines Bau- bzw. Baustoffhandels ggf. mit angegliedertem Gartenmarkt** verfolgt werden. Hierbei sollten auch kleinere Konzepte wie z. B. Hornbach Compact<sup>1</sup>, BauSpezi etc. in Betracht gezogen werden. Auch eine Verlagerung des in der Langgasse angesiedelten Baustoffhandels Raab Karcher an den Standort „Nördlich des Bahndamms“ wäre denkbar, da der derzeitige Standort in der Langgasse schlecht geeignet ist (hier wäre eine Nachnutzung als Wohnbebauung geeigneter).
- Mit **Priorität II** sollte eine **Ansiedlung im Bereich Einrichtung / Möbel** verfolgt werden. Als mögliche Betreiber kommen hier klassische Möbelabholmärkte (z.B. Roller, Skonto, Poco etc.) in Betracht. Alternativ wären auch kleinere Fachmärkte z.B. für Küchen oder Bodenbeläge (u. a. Aro, Teppich Frick) denkbar. Weitere kleinflächige Angebotsformen des nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichs (z. B. Getränkefachmarkt) können zur Angebotsergänzung herangezogen werden.
- Nach dem Vorliegen eines endgültigen abgestimmten Nutzungskonzeptes ist die Erstellung einer vollständigen Wirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Dabei sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (LEP IV, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) im Detail zu überprüfen. Hierbei stehen insbesondere die wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Haßloch sowie die umliegenden Städte und Gemeinden im Vordergrund.

---

<sup>1</sup> Die Baumarktkette Hornbach testet in Bad Bergzabern ein neues Filialkonzept. Unter dem Namen „Hornbach Compact“ wurde im Juli 2014 ein kleinflächiger Baumarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eröffnet.

### 3. Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse

Standort“ Nördlich des Bahndamms“	
Standorteigenschaften	
Lagezusammenhang	 <p>dezentrale Gewerbegebietslage am nördlichen Ortsrand von Haßloch</p>
derzeitige Nutzung	Planstandort ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“, gemäß § 8 BauNVO liegt der Standort im Geltungsbereich eines Gewerbegebietes; Das Planareal ist derzeit in großen Teilen noch unbebaut.
Umfeldnutzungen	Nach Norden verschiedene Nutzungen (u. a. MC Donalds, Shell Tankstelle, Fitnessstudio und Spielotheken), nach Westen Wohnnutzungen entlang der Meckenheimer Straße bzw. der Straße Alte Ziegelei, nach Süden Verlauf des Bahndamms, nach Osten Verlauf der L530 sowie daran anschließend Grünflächen.
Erschließung	Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil bereits durch die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen.
Verkehrliche Erreichbarkeit	PKW: sehr gut, durch unmittelbare Lage an der L530. Darüber hinaus ist der Standort direkt über den nördlich anschließenden Autobahnzubringer an die A65 (Ludwigshafen – Neustadt / Weinstraße – Karlsruhe) angeschlossen. ÖPNV: Bahnhof Haßloch sowie Haltestellen für den Busverkehr ca. 400 entfernt.
Einsehbarkeit	Die Einsehbarkeit des Standortes ist von der L530 als günstig zu bezeichnen
Standortbewertung	
... aus regionalplanerischer Sicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aktuell als „Siedlungsfläche Industrie Gewerbe“ ausgewiesen</li> <li>▪ zukünftig ist die Ausweisung als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.</li> </ul>
... aus städtebaulicher Sicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ autokundenorientierter Standort ohne räumliche oder funktionale Anbindung an die zentrale Ortsmitte von Haßloch</li> </ul>
... aus betriebswirtschaftlicher Sicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit, der Flächengröße / -Zuschnitt ist der Standort grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet.</li> </ul>
Fazit	
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgleich von Branchendefiziten im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich</li> <li>▪ Verkaufsflächenpotenzial: ca. 4.000 – 5.000 m<sup>2</sup> bei Bau-, Heimwerker- Gartenbedarf ca. 5.000 – 7.000 m<sup>2</sup> bei Hausrat, Einrichtung, Möbel</li> </ul>
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2015.	

## VII. Zusammenfassung der wesentlichen Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das Mittelzentrum Haßloch kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Die Gemeinde Haßloch zählt aktuell ca. 20.680 Einwohner und nimmt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums ein. Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umland (Nähe zu den Oberzentren Ludwigshafen (RP) und Mannheim (BW) sowie den Mittelzentren Neustadt a. d. Weinstraße, Speyer) nimmt die Gemeinde nur eine vergleichsweise geringe überörtliche Versorgungsfunktion wahr.
- Im **Marktgebiet** des Einzelhandels der Gemeinde Haßloch leben gegenwärtig ca. 45.440 Personen, davon ca. 20.680 in Haßloch (Zone I) und ca. 24.760 im überörtlichen Marktgebiet. Das überörtliche Marktgebiet umfasst die Gemeinden Böhl-Iggelheim, Hanhofen, Meckenheim sowie die Neustädter Stadtteile Geinsheim, Lachen-Speyerdorf und Duttweiler<sup>1</sup>.
- Das **Kaufkraftvolumen** im Marktgebiet beläuft sich über alle Einzelhandelsbranchen hinweg auf ca. 247 Mio. €. Davon entfallen ca. 88 Mio. € auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 159 Mio. € auf Nichtlebensmittel. In Haßloch selbst beträgt das Kaufkraftvolumen ca. 110 Mio. €. In weiten Teilen des Marktgebietes bestehen Kundenmehrfachorientierungen auch an andere Wettbewerbsstandorte, d. h. die Kaufkraftbindung aus diesem Bereich ist z. T. schwach ausgeprägt.
- Bis zum Jahr 2020 ist innerhalb des Marktgebietes mit einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Insgesamt ist im Vergleich zu anderen Regionen in Rheinland-Pfalz jedoch eine weitestgehend stabile Entwicklung des Nachfragepotenzials zu erwarten.
- Der **Einzelhandelsbestand** in Haßloch umfasst 137 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.100 m<sup>2</sup>. 52 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 13.790 m<sup>2</sup> können dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden. Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 85 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 16.310 m<sup>2</sup>. Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt bei 220 m<sup>2</sup> VK und damit unter dem Bundesdurchschnitt (240 m<sup>2</sup> VK je Betrieb).
- Im Ortskern von Haßloch befinden sich 42 % aller Betriebe, die jedoch nur 18 % der Gesamtverkaufsfläche repräsentieren. Ein Großteil der Flächen entfällt auf den Ver-

---

<sup>1</sup> Der raumordnerische Verflechtungsbereich, der bei der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten maßlich ist, umfasst jedoch lediglich die Gemeinde Haßloch.

sorgungsstandort „Gewerbegebiet Süd“ im Bereich des real-Marktes. Hier sind als Ergänzung zur Ortsmitte v. a. flächenintensive Konzepte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorzufinden.

- Im **Vergleich mit anderen Kommunen** ähnlicher Größe weist Haßloch in einigen Branchen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. V. a. im Nichtlebensmittelbereich wird mit einer Zentralität von lediglich 63 % ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert erzielt. Hier macht sich insbesondere die Nähe zu den bedeutenden Oberzentren Ludwigshafen (RP) und Mannheim (BW) sowie die angrenzenden Mittelzentren Neustadt a. d. Weinstraße und Speyer bemerkbar.
- Im **Lebensmittelbereich** verfügt Haßloch hingegen über eine gute Ausstattung. Insgesamt ist die Abdeckung der Gemeinde mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten positiv zu bewerten. Mit der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes „Lindenstraße“ sowie der Modernisierungen am Standort „Herrenweg“ konnten in den vergangenen Jahren die Weichen für einen qualitativen Ausbau des Angebotes gestellt werden.
- Die **quantitativen Entwicklungspotenziale** in Haßloch liegen v. a. im Nichtlebensmittelbereich. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation nicht mehr in größerem Umfang vorhanden. Deutlicher Nachholbedarf besteht insbesondere in den Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf sowie bei Möbeln. Hier könnte mit einer Ansiedlung am Standort „Nördlich des Bahndamms“ entgegengewirkt werden. Weiterhin besteht ein qualitativer Nachholbedarf bei mittel- bis höherwertigen Bekleidungsangeboten, welche zur Stärkung in der Ortsmitte ergänzt werden sollten. Das Versorgungsdefizit im Drogeriewarensegment konnte mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes dm am Standort „Herrenweg“ zwischenzeitlich geschlossen werden.
- Das vorliegende Gutachten schlägt für eine geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels die Fortführung zweier Konzeptbausteine vor: Zum einen die „**Haßlocher Liste**“, welche die wesentlichen Warengruppen in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente aufteilt. Mit diesem Instrument ist es möglich, für die Gemeinde Haßloch die zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten auszuschließen und somit das Warenangebot in der Haßlocher Ortsmitte zu stärken. Hierbei wurde die bestehende Liste des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 aktualisiert und an die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans angepasst.
- Neben diesem **Sortimentskonzept** wird in vorliegendem Gutachten ein Standortkonzept vorgeschlagen, dass zunächst die Haßlocher Ortsmitte als zentralen Ver-

sorgungsbereich abgrenzt. Darüber hinaus wird der „Versorgungsbereich – Nahversorgung Herrenweg“ sowie die „Versorgungsbereiche – Lebensmittelnahversorgung Moltkestraße bzw. Lindenstraße“ ausgewiesen. An diesen Standorten wird bereits heute die Nahversorgung der Gemeinde Haßloch mit Lebensmittelmärkten sowie einem Drogeriefachmarkt bewerkstelligt. Perspektivisch sollen in diesen Bereichen maßvolle Verkaufsflächenerweiterungen zur Sicherung der jeweiligen Standorte und zur Anpassung der Konzepte an gängige Verkaufsflächen i. S. eines „dynamischen Bestandsschutzes“ möglich sein. An allen sonstigen Standorten sollen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bauleitplanerisch ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet Süd als Bestandsstandort mit „dynamischen Bestandsschutz“ (Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf max. 14.500 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind zukünftig nicht mehr zulässig. Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz und die Möglichkeit zur Sicherung und Modernisierung ihres Standortes.

Im **Bereich „Nördlich des Bahndamms“** wird ein Ergänzungsstandort i. S. d. LEP IV ausgewiesen. Der Standort soll als Fläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen und zur Schließung bestehender Versorgungslücken v. a. im Bereich Bau,- Heimwerkerbedarf sowie im Möbelsegment herangezogen werden. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt eine Abgrenzung des Ergänzungsstandortes. Da zum derzeitigen Zeitpunkt kein konkretes Nutzungskonzept besteht, wurden im vorliegenden Gutachten verträgliche Verkaufsflächengrößen bestimmt. Demnach ergibt sich für die Gemeinde Haßloch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von

- rd. 4. – 5.000 m<sup>2</sup> im Bau-, Heimwerker-, Gartensegment
- rd. 5. – 7.000 m<sup>2</sup> bei Hausrat, Einrichtung, Möbel.

Darüber hinaus wird der Bestandsstandort „Gewerbegebiet Süd“ ausgewiesen, der jedoch lediglich die Bestandsflächen des dortigen Fachmarktes (real und weitere Fachmärkte) umfasst. Räumliche Erweiterungen sowie die Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente sind an diesem Standort auszuschließen.

- Insgesamt ist das Einzelhandelskonzept i. S. einer verbindlichen städtebaulichen Zielsetzung vom Gemeinderat zu beschließen und über die Bauleitplanung umzusetzen. Dabei sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes mittelfristig in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch aufgenommen und betroffene Bebauungspläne (insb. in den Gewerbegebieten) gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes geändert werden.

<b>KARTEN-, TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur	17
Karte 2: Einzelhandelsstruktur in Haßloch (Pfalz)	20
Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Haßloch (Pfalz)	32
Karte 4: Nahversorgungssituation in Haßloch (Pfalz)	47
Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“	64
Karte 6: „Versorgungsbereiche – (Lebensmittel)nahversorgung in Haßloch“	67
Karte 7: Standortkonzept Haßloch (Pfalz)	68
Karte 8: Nutzungskonzept Ergänzungsstandort „Nördlich des Bahndamms“	74
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 2005 / 2014	16
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im regionalen Vergleich	16
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Hauptwarengruppen in Haßloch 2014	22
Tabelle 4: Einzelhandelskennziffern in Haßloch im Vergleich	28
Tabelle 5: Bestandsentwicklung in Haßloch zwischen 2009 und 2014 nach Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> ) und Branchen	30
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen 2014 im Marktgebiet von Haßloch	34
Tabelle 7: Kaufkraftprognose 2020 für das Marktgebiet des Einzelhandels in Haßloch	38
Tabelle 8: GMA-Gliederung für Haßloch nach zentren-/ nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	59
Tabelle 9: Kaufkraftabfluss der untersuchten Warengruppen	77
Tabelle 10: Flächenpotenzial der untersuchten Warengruppen	78
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (brutto) in Mrd. €	3
Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Distanzhandel in Deutschland (in Mrd. €)*	4
Abbildung 3: Anteil des Online-Handels nach Produktkategorie in Deutschland (in %)	5
Abbildung 4: Lebensmitteleinzelhandel im Wandel	6
Abbildung 5: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel (in Mio. m <sup>2</sup> )	7
Abbildung 6: Anteil der Verkaufsfläche nach Lage	23

Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand nach Betriebsgrößenklassen	24
Abbildung 8:	Betriebstypenstruktur des Einzelhandels in Haßloch im Vergleich	25
Abbildung 9:	Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich	27
Abbildung 10:	Entwicklung der Betriebszahlen zwischen 2009 und 2014	28
Abbildung 11:	Entwicklung der Verkaufsfläche zwischen 2009 und 2014	29
Abbildung 12:	Zentralität nach Warengruppen	36
Abbildung 13:	Verkaufsflächenausstattung in Haßloch im Vergleich	41
Abbildung 14:	Die Säulen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch	48
Abbildung 15:	Standort- und Sortimentskonzept	51
Abbildung 16:	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	61