

Stadt Reinheim

Landkreis Darmstadt-Dieburg

**Verlagerung Bauzentrum
Cuny & Friedrich**

**Auswirkungsanalyse nach
§ 11 BauNVO**

Bearbeitet von Dr. Angelika Brendel

Brendel Standort Consult
Am Steinern Kreuz 28
64297 Darmstadt
Tel. 06151-9518788
E-Mail: AngelikaBrendel@t-online.de

Stand 08. Juni 2021

Gliederung:

Abbildungen:	3
Tabellen:	3
Abkürzungen:	3
1. Einführung	5
1.1. Aufgabenstellung.....	5
1.2. § 11 BauNVO, Methodik.....	6
2. Das Bauzentrum	6
2.1 Projektstandort.....	6
2.2. Sortiment und Flächen	9
2.3. Umsatz.....	10
3. Standort Reinheim.....	12
3.1. Stadt Reinheim	12
3.2. Planerische Festsetzungen und Ziele	14
3.2.1. Regional- und Landesplanung	14
3.2.2. Bauleitplanung	15
4. Bestandsanalyse.....	16
4.1. Einzugsgebiet des Bauzentrums	17
4.2. Wettbewerber	17
4.3. Nachfragepotenzial.....	18
4.4. Quantitative Dimension.....	20
5. Auswirkungen der Verlagerung des Bauzentrums	22
5.1. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	22
5.2. Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr	24
5.3. Auswirkungen auf Raumordnungspolitische Belange.....	26
5.4. Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild	26
6. Ergebnis Prüfung § 11 BauNVO	26
6.1. Synopse.....	26
6.2. Ergebnisse und Empfehlungen.....	28
Anhang 1: Baustoffe, Baumärkte, Gartenmärkte im Einzugsgebiet von Reinheim	29

Abbildungen:

Abbildung 1: Lage von Reinheim.....	4
Abbildung 2: Stadtplan mit neuem (1.) und altem (2.) Standort	4
Abbildung 3: Lage Bauzentrum	7
Abbildung 4: Planzeichnung Bebauungsplan "Nordwest III".....	8
Abbildung 5: Zusammensetzung Sortiment Bau- und Gartenmarkt.....	10
Abbildung 6: Pendlerbewegungen Reinheim	13
Abbildung 7: Regionalplan, Ausschnitt Reinheim.....	15
Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim	16
Abbildung 9: Einzugsgebiet Bauzentrum.....	17

Tabellen:

Tabelle 1: Flächen des Bauzentrums	9
Tabelle 2: Jahresumsatz im Bauzentrum	11
Tabelle 3: Einwohner von Reinheim	13
Tabelle 4: Bestand Bau- und Gartenmärkte in Reinheim.....	18
Tabelle 5: Kaufkraft, Kaufkraftbindung	19
Tabelle 6: Veränderungen Verkaufsflächen, Umsatz, Kaufkraftbindung	20
Tabelle 7: Verlagerung von Umsatz	21

Abkürzungen:

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BM	Baumarkt
BS	Baustoffe
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Flächenproduktivität	Jahresumsatz pro m ² Verkaufsfläche
G	Gartenmarkt
LEP	Landesentwicklungsplan Hessen 2000
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RPS	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
SO	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Abbildung 1: Lage von Reinheim¹

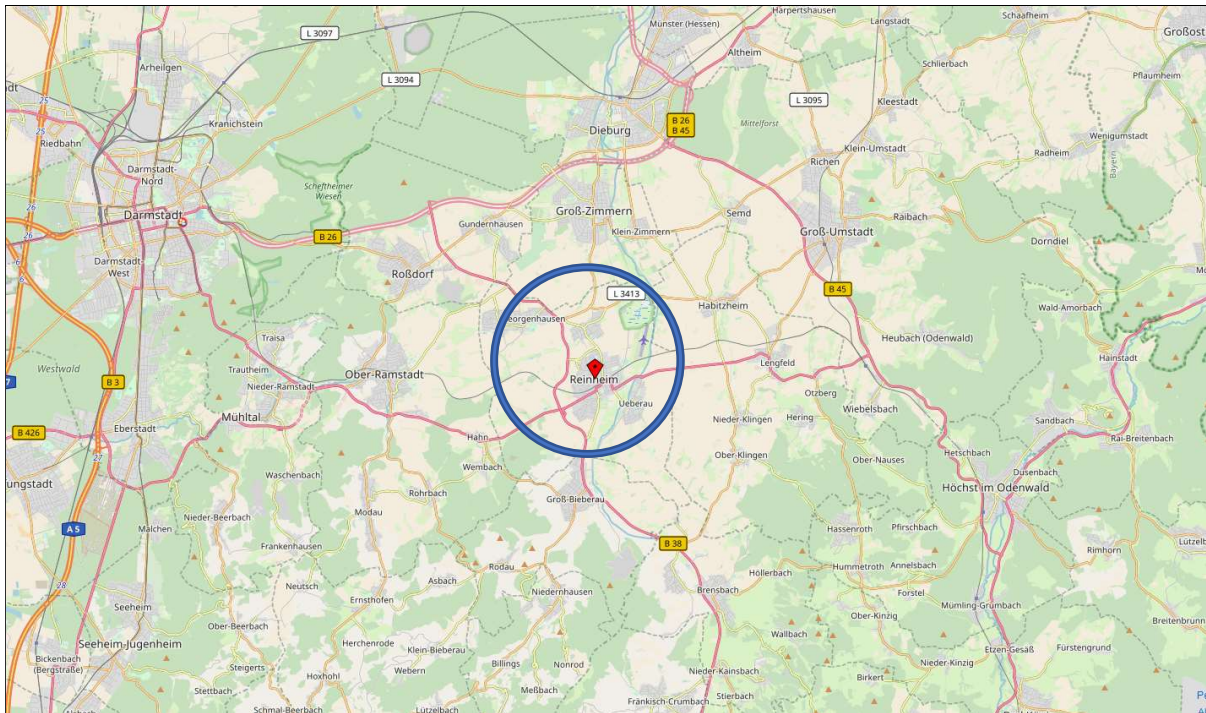
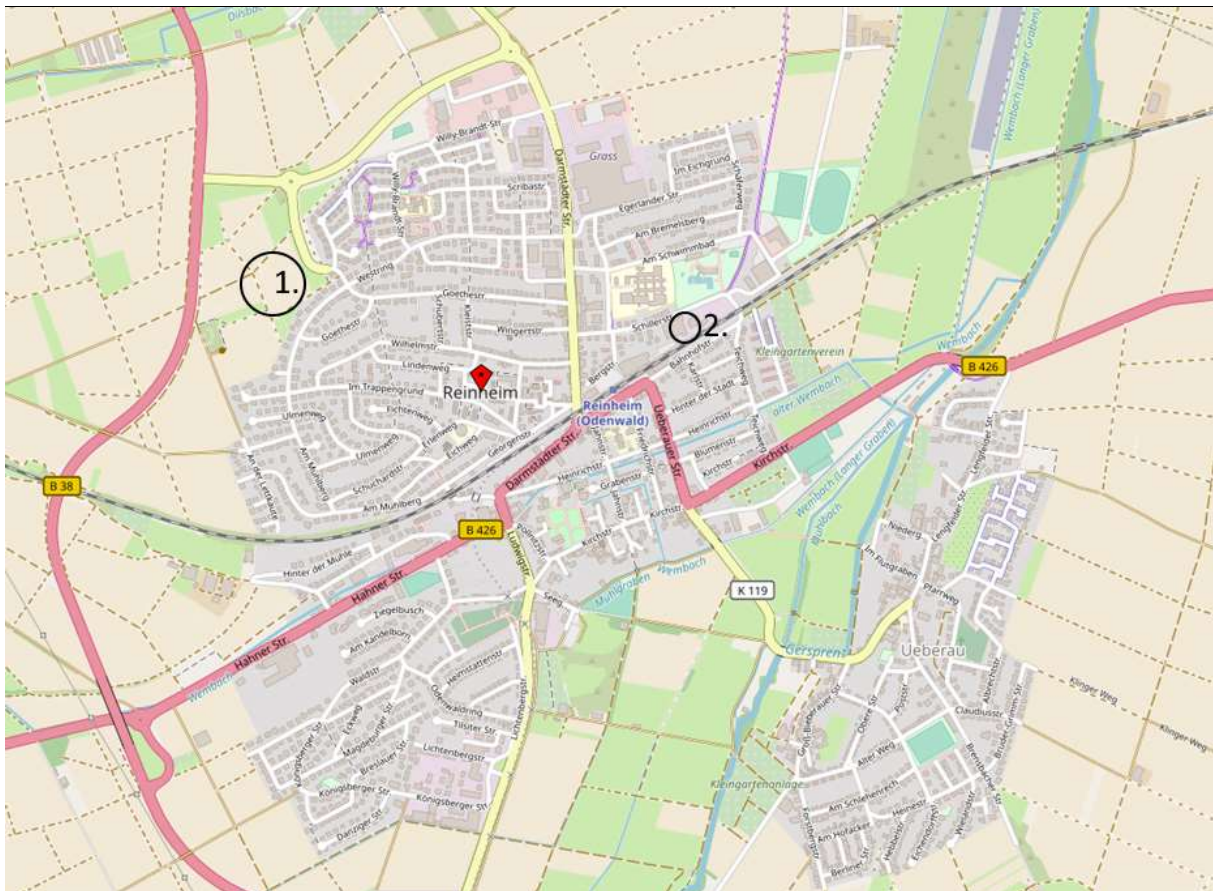


Abbildung 2: Stadtplan mit neuem (1.) und altem (2.) Standort



¹ Kartengrundlage hier und im Folgenden: OpenStreetMap

1. Einführung

1.1. Aufgabenstellung

Das im Unterzentrum 64354 Reinheim in der Schillerstraße ansässige Bauzentrum Cuny & Friedrich, soll von seinem heutigen, sehr beengten Standort in der Stadtmitte an einen Standort am westlichen Ortsrand verlagert und dabei modernisiert und vergrößert werden. Das Sortiment des Bauzentrums besteht aus Baustoffen sowie Baumarkt- und Gartenmarktartikeln. Die Verkaufsfläche soll am neuen Standort auf maximal 7.500 m² erweitert werden. Von dieser Verkaufsfläche sind 4.500 m² für den Baustoffhandel vorgesehen, 3.000 m² sind für die Bau- und Gartenmarktartikel. Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente werden auf nicht mehr als 150 m² Verkaufsflächen angeboten.

Der neue Standort befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Reinheim „Nordwest III“. Wegen des großen Bedarfs an Wohnraum wird das Bauzentrum mit der Ausweisung von Wohnbauflächen kombiniert. Das Bauzentrum befindet sich also in Nachbarschaft von Einzel- und Doppelhäusern. Der Bebauungsplan wurde so konzipiert, dass die verschiedenen Nutzungen miteinander in Einklang stehen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben auf ihre Raumverträglichkeit zu prüfen. Im Folgenden sind die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauzentrums am neuen Standort i.S. von § 11 BauNVO zu untersuchen und eine Prognose über die ökonomischen, raumordnungspolitischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erarbeiten. In diesem Rahmen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dargestellt, das Einzugsgebiet und dessen Potenziale ermittelt, das Vorhaben ihnen gegenübergestellt und dessen voraussichtliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Einzugsgebiet herausgearbeitet.

Die künftige Größe des Bauzentrums, ausgedrückt in Verkaufsflächen, und ihre Auswirkungen auf die Struktur des Einzelhandels in Reinheim und im Einzugsbereich von Reinheim ist Gegenstand der vorliegenden Untersuchung. Sie dient der Begründung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Bauzentrums am Standort Reinheim im Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Auftraggeber dieser Untersuchung ist die Stadt Reinheim.

1.2. § 11 BauNVO, Methodik

Das Bauzentrum wird im Bebauungsplan ausgewiesen als: - Sonstiges Sondergebiet „Baustoffhandel und Gartenmarkt“ -. Mit sonstigen Sondergebieten befasst sich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 11. Als „Sonstige Sondergebiete“ kommen nach § 11 Abs. 2 BauNVO u.a. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden im Einzelnen in § 11 Abs. 3 BauNVO geregelt; § 11 Abs. 3 BauNVO gilt speziell für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Für das Merkmal Großflächigkeit gilt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, dass mit Überschreiten einer Geschosßfläche von 1.200 m² in der Regel Auswirkungen gemäß Satz 2 eintreten; die BauNVO stellt also einen Zusammenhang zwischen Großflächigkeit und Geschosßfläche her. Die Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hingegen hängen eher von der Größe der Verkaufsfläche ab und vom Umsatz, der auf ihr erzielt werden kann². Die Verkaufsfläche ist daher in der Praxis der Maßstab für Großflächigkeit. In seiner Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht bestimmt: *„Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten“*³.

Im Folgenden werden für das Bauzentrum:

- das Vorhaben am neuen Standort mit seinen Abteilungen Baustoffe sowie Bau- und Gartenmarkt vorgestellt (Abschnitt 2),
- der Standort Reinheim (Abschnitt 3) und
- das sortimentstypische Einzelhandelsumfeld analysiert (Abschnitt 4),
- die Auswirkungen gemäß den Kriterien von § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft (Abschnitt 5) und
- schließlich die Schlüsse gezogen (Abschnitt 6).

2. Das Bauzentrum

2.1 Projektstandort

Der heutige Standort des Bauzentrums befindet sich in der Stadtmitte des zentralen Stadtteils von Reinheim in beengter Lage. Der neue Standort liegt im Nordwesten zwischen der B38 und dem Westring auf der Ostseite der B38 und südlich der Verbindungsstraße zwischen B38 neu und B38 alt = Darmstädter Straße (vgl. Abbildungen 2, 3).

² Vgl. BVerwG 4 C 10.04 vom 24. November 2005, Rn 14.

³ Vgl. BVerwG 4 C 10.04 vom 24. November 2005, Rn 12.

Abbildung 3 zeigt die örtliche Situation am neuen Standort. Die umgebenden Straßen sind, mit Ausnahme der B38, bisher noch ohne Namen. Die geplante Bebauung schließt an die vorhandene in Reinheim an und stellt ihre Erweiterung dar, indem sie das Areal zwischen der Ortsbebauung und der B38 ausfüllt. Heute ist das hügelig angehobene Gelände eine Grünfläche, ohne Baum oder Strauch.



Abbildung 3: Lage Bauzentrum⁴

Abbildung 3 zeigt die Lage in Reinheim zwischen dem Westring und der B38. Das Bauzentrum kommt auf die Nordseite des Areals, Näheres siehe Abbildung 4.

⁴ Quelle: Planungsbüro BHM Büro Bruchsal, Entwurf BP „Nordwest III“, Begründung Abb. 1



Abbildung 4: Planzeichnung Bebauungsplan "Nordwest III"⁵

Das Bauzentrum ist in der Planzeichnung in Abbildung 4 orange gekennzeichnet. Die drei angrenzenden, grau gekennzeichneten Bereiche sind gewerbliche Flächen, die nicht zum Bauzentrum gehören. Südlich davon befindet sich ein streifen Mischgebiet; anschließend kommt das Wohngebiet. Zwischen dem Sondergebiet/Gewerbeflächen und der Wohnbebauung liegt eine Erschließungsstraße als Trennung zwischen beiden Bereichen. Getrennt erfolgt auch die Erschließung innerhalb der beiden Quartiere. Von außen sorgen die B38 und die Verbindungsstraße zwischen B38 neu und B38 alt über den Verkehrskreisel für die Erreichbarkeit des Baucenter ohne die Berührung von Wohngebieten.

⁵ Zeichnerischer Teil von Bebauungsplan „Nordwest III“ der BHM Planungsgesellschaft mbH, Büro Bruchsal.
© Dr. Angelika Brendel, Am Steinern Kreuz 28, 64297 Darmstadt, 06151 9518 788, AngelikaBrendel@t-online.de

2.2. Sortiment und Flächen

Das Sortiment des Bauzentrums setzt sich zusammen aus den Teilmengen Baustoffe (BS), Baumarkt- (BM) und Gartenmarktartikeln (G). Die Baustoffe zählen nicht zum Einzelhandel, sondern zum Großhandel. Sie fallen daher nicht unter die Regelung von § 11 Abs. 3 BauNVO und sind in der Sortimentsliste/Einzelhandel in Abschnitt 3.4.3 des Regionalplans Südhessen (RPS) 2010 bzw. im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) nicht enthalten. Die 3 Abteilungen des Sortiments sind allerdings einander so verwandt bzw. ergänzen sich so gut, dass zwischen ihnen starke Synergien bestehen.

Tabelle 1 zeigt die Flächenaufteilung am neuen Standort sowie die Situation heute:

Flächenplanung Bauzentrum	am neuen Standort m ² maximal	heute m ²
Grundstücksfläche	18.000	11.500
Verkaufsfläche Baustoffe	4.500	4.000
Verkaufsfläche Bau- und Gartenmarkt	3.000	2.500
Verkaufsfläche insgesamt	7.500	6.500
Verkaufsfläche im Gebäude	2.150	900
Verkaufsfläche zentrenrelevant	150	60

Tabelle 1: Flächen des Bauzentrums

Da nur die Abteilungen Bau- und Gartenmarkt zum Einzelhandel zählen, unterliegen nur sie der Regelung von § 11 BauNVO. In der Sortimentsliste des RPS sind diese Teile des Sortiments als verschiedene Posten unter den „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ zu finden⁶.

Die Baustoffe werden nur im Freien angeboten. 2.150 m² der Verkaufsflächen für Bau- und Gartenmarkt befinden sich im Gebäude, der Rest von 850 m² ist Freifläche. Die Verkaufsfläche im Gebäude teilt sich auf in etwa 1.850 m² Baumarkt und 300 m² Gartenmarkt/in-house. Die rechte Spalte von Tabelle 1 zeigt die Flächen am bestehenden Standort in der Schillerstraße. Die nicht zugeordnete Grundstücksfläche am neuen Standort in Tabelle 1 wird als Verkehrs- bzw. Bewegungsfläche und für Stellplätze benötigt. Die Planung weist 126 Stellplätze auf.

Die Zusammensetzung des Einzelhandelssortiments bzw. das Sortiment des Bau- und Gartenmarkts ist in Abbildung 5 aufgegliedert⁷:

⁶ RPS, Abschnitt 3.4.3.

⁷ Zur Verfügung gestellt vom Geschäftsführer des Bauzentrums.

Cuny & Friedrich, Reinheim				
Vorläufige Flächenplanung der Sortimente auf der Einzelhandelsfläche inklusive Garten				
Warengruppe	Fläche in m ²			
Teppiche/Innendeko	50			
Farben/Tapeten	200			
Elektro	140			
Holz	250			
Bauelemente	85			
Sanitär	200			
Fliesen	85			
Baustoffe	75			
Werkzeuge/Maschinen	165			
Eisenwaren	130			
Garten/Gartenholz	400			
Pflanzen	80			
Gartenmöbel/Freizeit	200			
Autozubehör/Fahrräder	25			
Haushalt	65			
Summe	2150			

Abbildung 5: Zusammensetzung Sortiment Bau- und Gartenmarkt

Aus diesem Sortiment sind zentrenrelevant gemäß dem RPS: Teppiche/Innendeko, Fahrräder und Haushalt. Diese Warengruppen sind typisch für Baumärkte und werden von fast allen angeboten. Für diese zentrenrelevanten Warengruppen sind im Bauzentrum am neuen Standort Verkaufsflächen von zusammen nicht mehr als 150 m² vorgesehen; sie haben einen untergeordneten Rang im Sortiment (maximal 7%). Mit dem nur kleinen zentrenrelevanten Anteil des Sortiments ist das Bauzentrum insgesamt als nicht zentren- bzw. innenstadtrelevant zu bewerten.

2.3. Umsatz

Der auf der Verkaufsfläche erzielbare Umsatz ist die eigentliche und entscheidende Größe für die Auswirkungen des Bauzentrums. Im Einzelhandel lässt sich der Umsatz auf Basis der Verkaufsflächen schätzen. In Tabelle 2 sind die im Bauzentrum zu erwartenden Jahresumsätze verzeichnet⁸:

⁸ Die Flächenproduktivitäten (Jahresumsätze/m²) sind der Veröffentlichung des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, etc.: IFH/BBE, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München 24. Oktober 2017 entnommen.

	am neuen Standort		
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz/m ² (in Euro)	Jahresumsatz (in Mio. €)
Großhandel Baustoffe	4.500		7,00
Baumarktartikel	1.850	1.200	2,22
Gartenmarktartikel			
> inhouse	300	900	0,27
> außen	850	600	0,51
∑ Einzelhandel	3.000		3,00
	am alten Standort		
Baustoffe	4.000		
Baumarktartikel	1.500	1.100	1,65
Gartenmarktartikel	1.000	500	0,50
∑ Bauzentrum	6.500		2,15

Tabelle 2: Jahresumsatz im Bauzentrum

Der Umsatz mit Baustoffen, der im Einzelnen kompliziert zu ermitteln ist, wird am neuen Standort auf € 7,0 Mio. im Jahr geschätzt. Durch neue Regaltechnik kann die Flächenproduktivität enorm gesteigert werden; daher beruht das Umsatzwachstum der Baustoffe mehr auf Rationalisierungseffekten als auf dem Zuwachs an Verkaufsfläche. Insgesamt gibt es künftig einen Gesamtumsatz im Bauzentrum von etwa € 10,0 Mio. Der Einzelhandel trägt auf seiner Verkaufsfläche von 3.000 m² etwa € 3 Mio. zum Umsatz bei.

Am heutigen Standort hat die Gesamtverkaufsfläche eine Größe von ca. 6.500 m², die Abteilungen Bau- und Gartenmarkt 2.500 m². Der bisherige Jahresumsatz von Bau- und Gartenmarkt liegt bei etwa € 2,15 Mio.

Die Zahl der Beschäftigten wird am neuen Standort auf etwa 45 anwachsen; heute sind es ca. 40.

Vergleicht man die künftige Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarkts von 3.000 m² mit denen der Anbieter im Einzugsgebiet (siehe Tabelle im Anhang am Ende des Textes), erscheint sie vergleichsweise klein.

3. Standort Reinheim

3.1. Stadt Reinheim

Die Lage von Reinheim ist oben in Abbildung 1 dargestellt. Die Stadt liegt in Südhessen am Rande des Rhein-Main-Gebiets und in der Mitte des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Sie befindet sich im Zentrum des Reinheimer Hügellands und wird auch als „Tor zum Odenwald“ oder „Tor zum Gersprenztal“ bezeichnet. Reinheim existiert in der heutigen Zusammensetzung von Kernstadt und Stadtteilen seit 1977. In den letzten Jahren hat sich die Stadt deutlich entwickelt. Der Einkaufsbezirk befindet sich vorwiegend im Umfeld der Darmstädter Straße zwischen der Hahner Straße und dem nördlichen Stadtrand.

Reinheim grenzt im Norden an die Gemeinde Groß-Zimmern, im Osten an die Gemeinde Otzberg, im Südosten an die Gemeinde Brensbach (Odenwaldkreis), im Süden an die Stadt Groß-Bieberau, im Westen an die Stadt Ober-Ramstadt sowie im Nordwesten an die Gemeinde Roßdorf. Oberzentrum für alle ist Darmstadt. Die nächsten Mittelzentren sind Dieburg und Groß-Umstadt. Die Entfernung zum Oberzentrum Darmstadt und zu den Autobahnen A5, A67 und A661 beträgt etwa zwanzig Kilometer. Hupterschließungsstraßen sind die Bundesstraßen B38 (Nord-Süd) und B426 (Ost-West); sie kreuzen sich an der westlichen Stadtgrenze.

Im Bahnverkehr liegt Reinheim an der Odenwaldbahn. Die Züge (RMV-Linien 80, 81, 82) nach Darmstadt, Frankfurt, Erbach und Eberbach verkehren im Ein-bis-zwei-Stunden-Takt mit Verdichtungen in der Hauptverkehrszeit. Die Haltestelle der Odenwaldbahn ist in Abbildung 2 in der Bahnhofstraße mit „Reinheim (Odenwald)“ gekennzeichnet. Der Gleiskörper der Bahn verläuft als Zäsur mitten durch die Stadt.

Reinheim ist in erster Linie ein Wohnstandort; die meisten Einwohner pendeln zu ihren Arbeitsplätzen, die sich vorwiegend im Oberzentrum Darmstadt befinden. Für 2018 verzeichnet die Pendlerstatistik 1.492 Einpendler und 5.568 Auspendler⁹. Abbildung 6 zeigt die Entwicklung der Ein- und Auspendler in den Jahren 2000 bis 2019 im Gemeindedatenblatt der Hessenagentur.

⁹ Quelle IHK Darmstadt, Gemeindesteckbrief Reinheim.

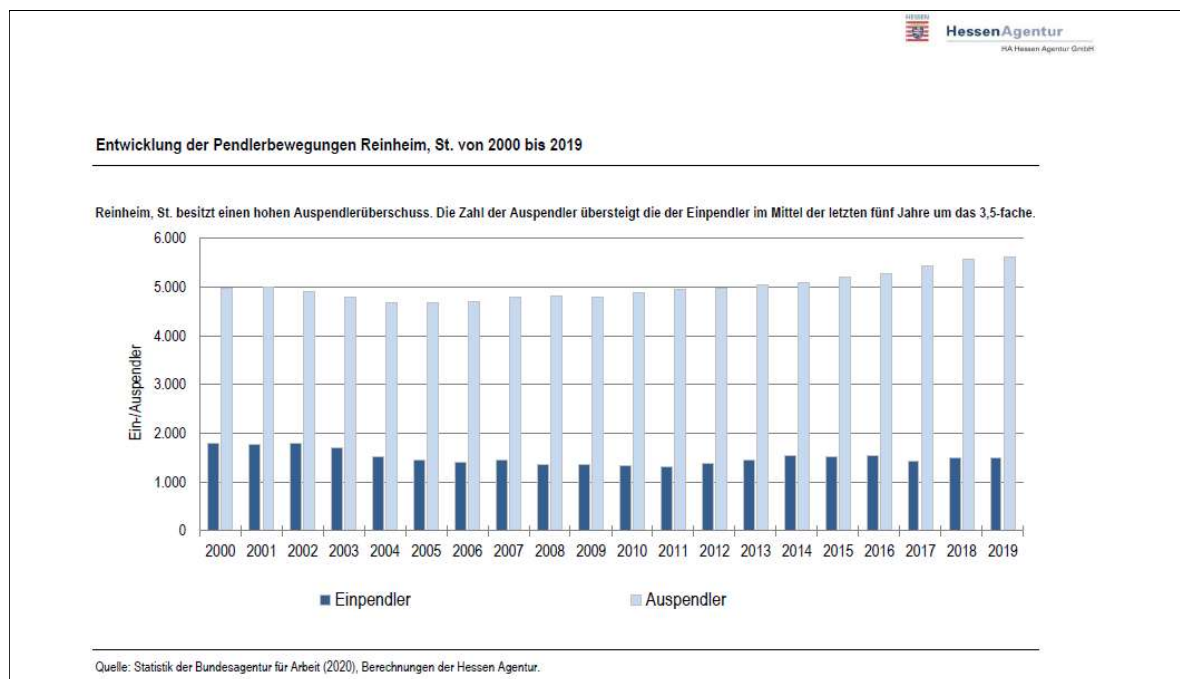


Abbildung 6: Pendlerbewegungen Reinheim¹⁰

Abbildung 6 zeigt, dass die Zahl der Auspendler wesentlich höher ist als die der Einpendler; auch zu erkennen ist, dass der Pendlersaldo im angegebenen Zeitraum gestiegen ist.

Das ortsansässige Gewerbe in Reinheim ist mittelständig strukturiert. Neben Kleingewerbetreibenden gibt es zwei größere Unternehmen: eine Produktionsstätte der Firma Merz Pharma Frankfurt sowie die zur Würth-Gruppe gehörende Möbelbeschlagfabrik Grass (früher: Mepla – Alfit; Karl Lautenschläger KG).

Die rund 17.000 Einwohner von Reinheim mit Hauptwohnung sind auf fünf Stadtteile aufgeteilt. Tabelle 3 zeigt die Stadtteile und ihre Einwohner am 31.12.2020¹¹:

	Hauptwohnung	Nebenwohnung	Σ
Reinheim	8.548	357	8.905
Georgenhausen	2.060	105	2.165
Spachbrücken	2.338	78	2.416
Ueberau	2.005	96	2.101
Zeilhard	2.042	101	2.143
Stadt Reinheim	16.993	737	17.730

Tabelle 3: Einwohner von Reinheim

¹⁰ Quelle Hessenagentur, Gemeindedatenblatt Reinheim.

¹¹ Quelle Stadt Reinheim.

Die 737 Einwohner mit Nebenwohnung werden separat aufgeführt, da sie nur mit einem Teil ihrer Kaufkraft zum Nachfragepotenzial in Reinheim beitragen. In ihrem Einkaufsverhalten sind die Einwohner nach Darmstadt orientiert.

3.2. Planerische Festsetzungen und Ziele

Die planerischen Vorgaben setzen den Rahmen für das, was am Standort möglich ist.

3.2.1. Regional- und Landesplanung

Die Handelsentwicklung wird maßgeblich gesteuert durch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2000 (LEP) und dessen noch nicht festgestellte 4. Änderung von 2018 (= Entwurf LEP 2020) sowie des geltenden aus dem LEP 2000 entwickelten Regionalplans Südhessen 2010 (RPS).

Im hierarchischen System der zentralen Orte hat Reinheim den Status Unterzentrum. Unterzentren sind Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs¹².

Der LEP zum Einzelhandel grundsätzlich: Der Einzelhandel soll sich an städtebaulich integrierten Standorten entfalten, sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, als auch zur Attraktivitätssteigerung der Ortskerne. Innenstadtrelevante Sortimente sind daher an peripheren Standorten in der Regel auszuschließen¹³. Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren, wobei bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich ist¹⁴. Daraus leitet der LEP Ziele ab¹⁵: Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot. Diese Ziele für den Einzelhandel gelten großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Verkaufsflächen von i.d.R. mehr als 800 qm¹⁶.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß dem RPS nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die Ergänzungsstandorte zu lenken, die im RPS nur für Mittel- und Oberzentren angegeben sind. Für das Unterzentren Reinheim sieht der RPS daher keinen Ergänzungsstandort vor¹⁷.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

¹² LEP Abschnitt 4.2.3., RPS Abschnitt 3.2.3.

¹³ LEP 4.1.2.

¹⁴ LEP ibid., RPS 3.4.3-2.

¹⁵ RPS, Z3.4.3-2

¹⁶ Vgl. RPS, Abschnitt 3.4.3.

¹⁷ RPS Z3.4.3-5

Zentrenrelevante Sortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen¹⁸.

In der Karte zum RPS ist der Standort des Bauzentrums als "Vorranggebiet Siedlung" dargestellt (Abbildung 6). Der rote Ring markiert das Gebiet, in dem sich das Vorhaben befindet.

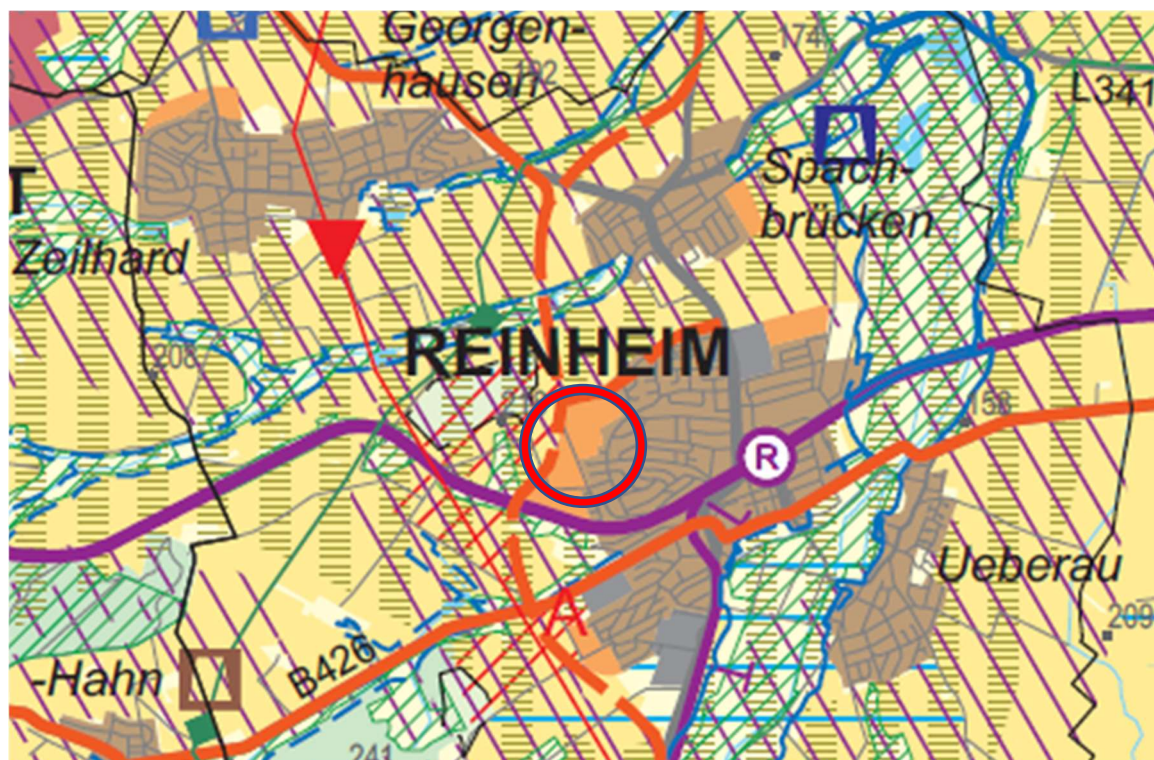


Abbildung 7: Regionalplan, Ausschnitt Reinheim

Im Vorranggebiet Siedlung ist Einzelhandel bzw. großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Hierzu der LEP 2020: Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel dürfen nur in den Vorranggebieten Siedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden¹⁹.

Der hessische Erlass „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen“ (Hessischer Einzelhandelserlass) von 2005²⁰ gibt ebenfalls Hinweise zum Umgang mit großflächigen Betrieben des Einzelhandels.

3.2.2. Bauleitplanung

Der geltende **Flächennutzungsplan** der Stadt Reinheim stellt im Westen des Plangebiets landwirtschaftliche Fläche und im Osten Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren dem Bebauungsplan angepasst²¹.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ 4. Änderung des LEP 2018 bzw. Entwurf LEP 2020 Begründung zu 6.3.

²⁰ Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5 2005, S. 1596.

²¹ Aus Begründung zum Bebauungsplan „Nordwest III“ des Planungsbüros BHM Bruchsal.

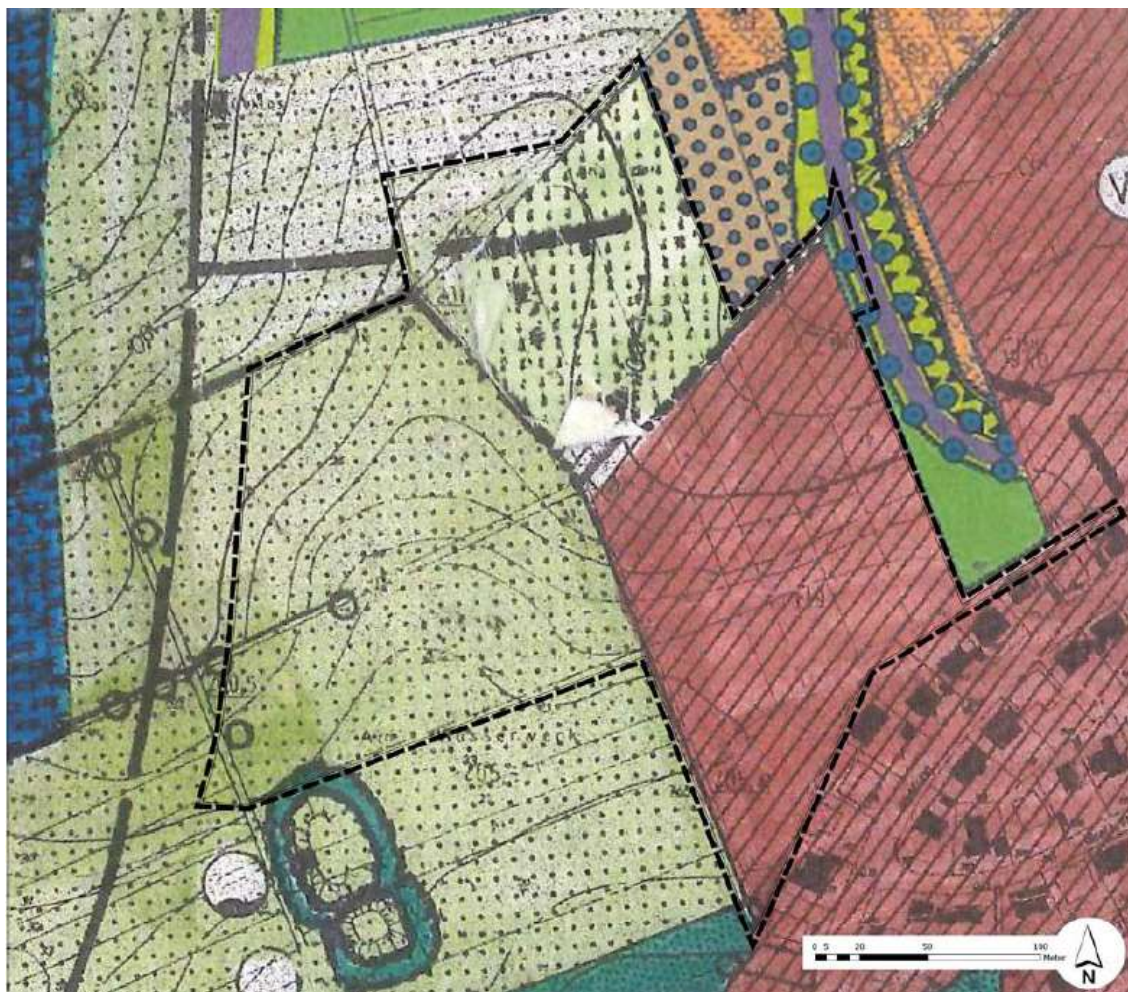


Abbildung 8: Ausschnitt gelender Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim²²

Der **Bebauungsplan „Nordwest III“** der Stadt Reinheim befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan enthält das Sondergebiet für das Bauzentrum und 3 kleinere Gewerbeflächen sowie Flächen für Wohnbebauung mit einem Streifen Mischgebiete zwischen beiden. Die Vorliegende Studie wird Anlage zum Bebauungsplan und dient der Begründung des Sondergebiets.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept gibt es für Reinheim nicht, wohl aber ein Innenstadtentwicklungskonzept der Imakomm Akademie, Aalen, von 2012. Zur vorliegenden Fragestellung leistet es keinen Beitrag und wird daher im Folgenden nicht berücksichtigt.

4. Bestandsanalyse

Wegen der Ladenschließungen infolge von Corona ist es im Frühjahr 2021 schwierig, eine eingehende Analyse der Sortimente im Einzelhandel vorzunehmen. In die Geschäfte und Baumärkte kann man teilweise nicht hinein.

²² Ibid.

4.1. Einzugsgebiet des Bauzentrums

Das Einzugsgebiet ist der räumliche Bereich, aus dem Kunden regelmäßig zum Einkaufen kommen. Baustoffe und Baumarktartikel werden nicht nur vor Ort erworben, sondern Anbieter und Kunden orientieren sich in einem Radius von bis zu ca. 20 km, manchmal mehr. Die Kunden kennen die Anbieter i.d.R. genau. Ausschlaggebend für die Nachfrage bei einem bestimmten Anbieter ist neben dem Sortiment die bequeme Erreichbarkeit durch eine gute Straßenanbindung oder eine kurze Entfernung. Abbildung 9 zeigt in etwa das Einzugsgebiet des Bauzentrums in Reinheim. Es ist das Gebiet, aus dem die Kunden voraussichtlich kommen und das Gebiet, in dem die Einwohner von Reinheim zumeist einkaufen.

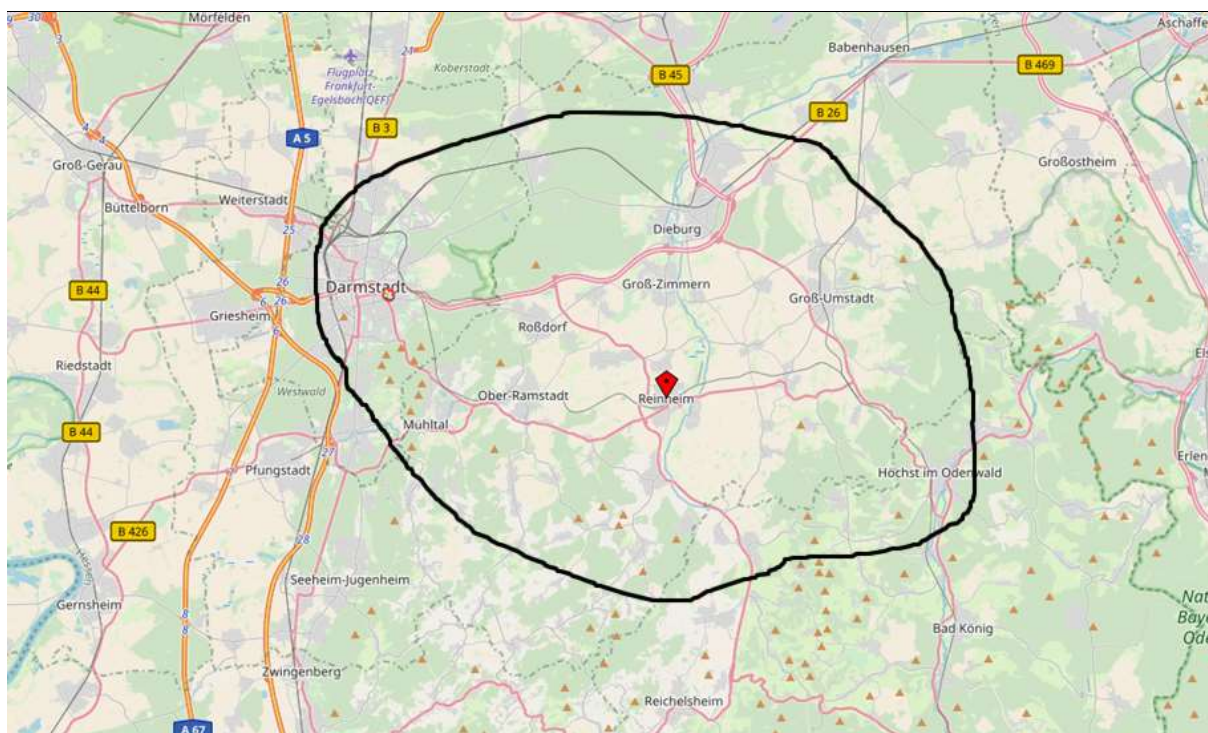


Abbildung 9: Einzugsgebiet Bauzentrum²³

Die meisten Wettbewerber des Bauzentrums befinden sich innerhalb des dargestellten Einzugsgebiets. Die Baumärkte in Darmstadt gehören zum Einzugsgebiet, da viele Einwohner von Reinheim in Darmstadt arbeiten und dort problemlos einkaufen können.

4.2. Wettbewerber

Die Liste der Baumärkte, Baustoffhandlungen und Gartenanbieter in der Region ist wegen ihrer großen Zahl im Anhang angefügt. Obwohl noch nicht einmal alle Anbieter erfasst sind, haben die Erfassten zusammen Verkaufsflächen von über 100.000 m².

Das Sortiment des Bauzentrums Cuny & Friedrich setzt sich zusammen aus den Baustoffen (BS) sowie den Baumarkt- (BM) und Gartenartikeln (G). Die Sortimente Baustoffe und Baumarktartikel lassen sich im Einzelfall nicht scharf gegeneinander abgrenzen, denn die

²³ Kartengrundlage: Open Street Map Deutschland

Baustoffhandlungen haben Baumarktartikel im Sortiment und umgekehrt verkaufen Baumärkte auch Baustoffe. Eine Unterscheidung lässt sich aber damit treffen, dass die Kunden der Baustoffhandlungen vorwiegend gewerblich sind, während die Baumärkte sowohl Letztverbraucher wie auch Gewerbebetriebe als Kunden haben²⁴. Um die Unterscheidung praktikabel zu machen, wird alles, was zum Einzelhandel zählt = Bau- und Gartenmarkt, dem privaten Bereich zugeordnet, die Baustoffe dem gewerblichen Bereich. Gartenartikel werden im Untersuchungsgebiet vorwiegend in den Bau- und Gartenmärkten und in den Raiffeisenfilialen in Groß-Bieberau und Otzberg-Lengfeld angeboten. Auch hier sind die Abnehmer in der Praxis sowohl gewerblich wie privat. Daneben gibt es spezialisierte Fachgeschäfte und kleinere Fachmärkte, die einzelne Aspekte abdecken, wie z.B. Farben-Danz in Ober-Ramstadt für den Verkauf der Produkte von DAW (Caparol). Nicht zuletzt werden manche Artikel im Sortiment des Bauzentrums auch vom Lebensmittelhandel angeboten, z.B. Pflanzen.

Der Baustoffhandel im Bauzentrum, der definitionsgemäß zum Großhandel zählt, unterliegt nicht der Regelung von § 11 BauNVO. Da § 11 BauNVO nur den Einzelhandel betrifft, wird der Baustoffhandel im Folgenden nicht weiter betrachtet, auch wenn - wie oben dargestellt - in der Praxis Unschärfen in der Abgrenzung zu den Baumärkten bestehen. Gegenstand der weiteren Überlegungen sind also die Abteilungen Baumarkt BM und Gartenmarkt G. In Tabelle 4 ist der Branchenbestand am Standort Reinheim dargestellt:

Bezeichnung	Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	Jahresumsatz (in Mio. €)
Cuny & Friedrich	BM + G	2.500	2,15
Discount Baumarkt	BM	800	1,00
Σ		3.300	3,15

Tabelle 4: Bestand Bau- und Gartenmärkte in Reinheim

Das Bauzentrum hat in Reinheim einen Wettbewerber, den Discount Baumarkt. Beide Anbieter haben zusammen Verkaufsflächen von 3.300 m² für Bau- und Gartenmarktartikel und erzielen Branchenumsätze von € 3,15 Mio.

4.3. Nachfragepotenzial

Das Nachfragepotenzial wird durch das Einzugsgebiet, aus dem die Kunden kommen, und die Kaufkraft der Einwohner dieses Gebiets bestimmt. Das Niveau der Kaufkraft wird durch den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex in Prozent ausgedrückt. In Reinheim liegt er im März 2020, vor Ausbruch von Corona²⁵, nach den Angaben von IFH Retail

²⁴ Der hessische Einzelhandelserlass befasst sich in Abschnitt 2.2.3 mit der Abgrenzungsproblematik.

²⁵ Neuere Zahlen sind noch nicht verfügbar.

Consultants, Köln, bei 103,65%. Das Kaufkraftniveau liegt also rund 3,7% über dem Bundesdurchschnitt von 100%.

In der Liste der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale von IFH sind die Sortimente des Bauzentrums in den Abteilungen Bau- und Gartenmarkt in der Warengruppe "überwiegend mittelfristiger Bedarf" zu finden. Das sind: Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel, Grün-Indoor) und Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Bau, TFL²⁶, Eisenwaren, SHK²⁷, Heimwerker, Autozubehör, etc.). Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial dieser beiden Warengruppen gemäß IFH in Reinheim erscheint in einer Summe in Tabelle 5, Spalte 2:

	1	2	3
Reinheim	Jahresumsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Kaufkraftbindung (in %)
Bau- und Gartenmarkt- artikel	3,15	10,4	30,3

Tabelle 5: Kaufkraft, Kaufkraftbindung

Zu Tabelle 5:

- Der (Jahres-)Umsatz in Reinheim ist Tabelle 4 oben entnommen.
- Die Kaufkraftbindung ist der Quotient aus Umsatz und Kaufkraft und wird in Prozent ausgedrückt. Sie ist Maß für die Bedarfs- bzw. Nachfragedeckung durch örtliche Anbieter. Entspricht der Umsatz der Kaufkraft, ergibt das eine Kaufkraftbindung von 100%; Werte darunter drücken Kaufkraftabfluss aus, Werte darüber Kaufkraftzufluss. Tabelle 5 zeigt, dass die Kaufkraft in Reinheim für die Sortimente von Baumarkt und Gartenmarkt **nur zu etwa 30,3%** gebunden ist. Daraus lässt sich ein hoher Abfluss von Kaufkraft zu Einkaufszielen außerhalb von Reinheim ablesen.
- Daraus lässt sich ebenfalls schließen, dass in Reinheim Potenzial für ein größeres Angebot an Bau- und Gartenmarktartikeln besteht.

²⁶ TFL = Farben, Tapeten, Lacke.

²⁷ SHK = Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.

4.4. Quantitative Dimension

Die Verlagerung des Bauzentrums bringt es mit sich, dass die Verkaufsfläche und der Umsatz steigen. In Tabelle 2 wurden Verkaufsfläche und Umsatz jetzt und künftig und in Tabelle 5 die Kaufkraft für Baumarkt- und Gartenartikel dargestellt. In Tabelle 6 sind die Kennzahlen aus den Tabellen 2 und 5 zusammengestellt und die Veränderungen errechnet, die den Zustand künftig gegenüber heute im Angebot an Baumarkt- und Gartenmarktartikeln beschreiben.

Bauzentrum	heute	am neuen Standort	Veränderung
Verkaufsfläche insges.	6.500 m ²	7.500 m ²	1.000 m ²
Bau- und Gartenmarkt	2.500 m ²	3.000 m ²	500 m ²
Jahresumsatz BM+G	€ 2,15 Mio.	€ 3,0 Mio.	€ 0,85 Mio.
Reinheim			
Branchenumsatz	€ 3,15 Mio.	€ 4,0 Mio.	€ 0,85 Mio.
Kaufkraft BM+G	€ 10,4 Mio.	€ 10,4 Mio.	keine
Kaufkraftbindung	30,3%	38,5%	

Tabelle 6: Veränderungen Verkaufsflächen, Umsatz, Kaufkraftbindung

Zu Tabelle 6:

- Der Einzelhandelsumsatz/Bau- und Gartenmarkt nimmt am neuen Standort um € 0,85 Mio. zu. Die Kaufkraftbindung in Reinheim steigt dadurch von 30,3% auf 38,5%.
- Die Kaufkraftbindung von 38,5% zeigt, dass auch nach der Verlagerung und Erweiterung des Bauzentrums immer noch mehr als die Hälfte der branchenspezifischen Kaufkraft aus Reinheim abfließt.

Der Mehrumsatz von € 0,85 Mio. kommt in Reinheim zum vorhandenen Branchenumsatz von € 3,15 Mio. dazu. Bei als gleich bleibend angenommener Kaufkraft entsteht der zusätzliche Umsatz durch die Verlagerung von Nachfrage von bisherigen Einkaufszielen ins Bauzentrum. Nachfrage wird verlagert vorwiegend

- innerhalb von Reinheim
- von auswärtigen Einkaufszielen in der Region durch Nicht-Reinheimer aus der Region
- Streuumsätze.

Von wo und in welcher Höhe Umsatz potenziell nach Reinheim ins Bauzentrum kommt, wird in Tabelle 7 quantifiziert. Die Quantifizierung erfolgt mittels eines Iterationsverfahrens, welches Entfernungen, Verkehrswege, Synergien, Einkaufsgewohnheiten, Einkaufsalternativen und Stellplatzausstattung am jeweiligen Standort berücksichtigt.

Herkunft Umsatz Bau- und Gartenmarkt (in Mio. €)	Gemeindeumsatz	Umsatzverlagerung 0,85 Mio
1. aus Reinheim	3,15	0,45
2. aus dem Einzugsgebiet		0,20
3. Streuumsätze		0,20
Σ		0,85

Tabelle 7: Verlagerung von Umsatz

Zu Tabelle 7:

- Der Mehrumsatz aus **Reinheim** kommt zustande durch Einwohner der Stadt, die wegen des modernen, größeren und bequem erreichbaren Angebots vor Ort künftig mehr in Reinheim und weniger in auswärtigen Bau- und Gartenmärkten einkaufen. Tabelle 5 zeigt, dass die Kaufkraft in Reinheim erheblich höher ist als die Branchenumsätze, so dass Raum für die Ausweitung des Angebots besteht. Der andere Baumarkt in Reinheim hat ein anders ausgerichtetes Sortiment als das Bauzentrum. Auch rücken beide Märkte räumlich auseinander. Zudem ist die Kaufkraftbindung heute so gering, dass der andere Baumarkt die Veränderungen, die mit der Verlagerung des Bauzentrums verbunden sind, kaum spüren wird. Die Beeinträchtigung des Wettbewerbs in Reinheim ist daher nicht zu erwarten. Im Ergebnis wird das Bauzentrum am neuen Standort zu stärkerer Kaufkraftbindung in der Stadt führen, ohne lokale Anbieter zu gefährden.
- Dafür wird künftig weniger im **Einzugsgebiet** eingekauft (Abbildung 9). Da der neue Standort in Reinheim sehr gut erreichbar ist, wird der vergrößerte und modernisierte Bau- und Gartenmarkt nicht nur verstärkt Nachfrage aus Reinheim, sondern auch Aufmerksamkeit und Nachfrage aus der Region anziehen, Nachfrage, die heute in anderen Märkten wirksam wird. Unterstellt man, dass sich die potentielle Nachfrageverschiebung auf die vielen Märkte gemäß der Tabelle im Anhang verteilt, entfällt sehr wenig auf den Einzelnen, auch wenn sie sich nicht gleichmäßig verteilt.
- Unter den **Streuumsätzen** sind zusammengefasst
 - die 737 Einwohner von Reinheim mit Nebenwohnung. Veranschlagt man ihre in Reinheim wirksame Kaufkraft für Bau-/Gartenmarktartikel auf die Hälfte der der Einwohner mit Hauptwohnung ergibt das € 0,47 Mio. im Jahr,
 - Umsatzverlagerung von Einkaufszielen außerhalb des Einzugsgebiets,
 - Vorbeifahrende auf der B38, die als nord-südliche Erschließungsstraße des mittleren Odenwalds am Vorhabenstandort vorbeiführt,
 - Tourismus im Odenwald sowie private und geschäftliche Besucher von Reinheim.

Den Verlagerungsanteil der Streuumsätze verteilt sich auf viele hier nicht berücksichtigbare Anbieter. Auch hier entfallen auf die Einzelnen voraussichtlich kaum spürbare Summen, so dass Auswirkungen wohl ausbleiben.

Fazit: Die Beeinträchtigung von anderen Betrieben ist in der Folge der Verlagerung des Bau- und Gartenmarkts im Bauzentrum weder in Reinheim noch in der Region zu erwarten.

Damit ist die Situation rund das neue Vorhaben in Reinheim beschrieben. Es folgt die Prüfung der Auswirkungen nach § 11 BauNVO.

5. Auswirkungen der Verlagerung des Bauzentrums

LEP, RPS und Hessischer Einzelhandelserlass stellen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf großflächige Einzelhandelsbetriebe ab, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan (Abschnitt 4.1.) bzw. im noch nicht festgestellten LEP 2020 (in Abschnitt 6) und im Regionalplan Südhessen 2010 (Abschnitt 3.4.3.) enthalten. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung werden im Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim dargestellt und im Bebauungsplan „Nordwest III“ festgesetzt.

Im Folgenden sind Auswirkungen des Bau- und Gartenmarktes auf Grundlage von Ziel Z3.4.3-5 des RPS und Abschnitt 5.1 des Hessischen Einzelhandelserlasses in der Fassung von 2005 aufzuzeigen und zu bewerten.

5.1. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dürfen gemäß Ziel Z3.4.3-5 des RPS nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² zu begrenzen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind „... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nabbereich hinaus zukommt“-

so das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in seinem Urteil vom 11.10.2007²⁸. Und:

„Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel und kurzfristigen Bedarf angeboten wird“²⁹.

Im RPS sind die zentralen Versorgungsbereiche der Mittel- und Oberzentren dargestellt, jedoch nicht die der Unterzentren. Dennoch hat die Innenstadt von **Reinheim** mit ihrem Angebot an Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern entlang der Darmstädter Straße und in ihrem Umfeld den Charakter eines Versorgungskerns gemäß dem o.g. Urteil des

²⁸ BVerwG4 C 7.07 vom 11.10.2007, Nr. 11.

²⁹ ebenda

BVerwG und kann als zentraler Versorgungsbereich gedeutet werden. Der heutige Standort des Bauzentrums in der Schillerstraße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, obwohl er in der Stadtmitte gelegen ist (Abbildung 2).

Das Grundstück in der Schillerstraße wird künftig nicht mehr für Einzelhandel genutzt, sondern es soll dort Wohnbebauung entstehen. Das Bauzentrum am Stadtrand ersetzt also wegfallende Verkaufsfläche in der Mitte, die nicht zur Innenstadtlage gehört. Der Stadt Reinheim gibt die Verlagerung des Bauzentrums die Gelegenheit, neue Wohnungen in der Mitte zu schaffen.

Oben in Abschnitt 2.2. wurde herausgearbeitet, dass das Bauzentrum, das zu seinem überwiegenden Teil nicht zum Einzelhandel gehört, sondern Großhandel mit Baustoffen ist, nur in geringfügigem Maße zentrenrelevante Artikel anbietet. Gemäß Abbildung 5 und den Erläuterungen dazu werden zentrenrelevante Warengruppen nur auf Verkaufsflächen von maximal 150 m² angeboten. Das ist nicht mehr Verkaufsfläche als Fachgeschäfte in der Innenstadt häufig haben. Das Potenzial, den Einzelhandel im Stadtkern von Reinheim zu beeinflussen oder gar zu beeinträchtigen, hat diese Verkaufsfläche nicht. Fahrräder, Haushalt und Teppiche/Innendeko werden in Reinheim kaum angeboten, und insofern macht selbst diese kleine Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dem Einzelhandel im Stadtkern kaum Konkurrenz. Es gibt zwar ein Fahrradgeschäft, aber dessen Standort am Schwimmbad gehört nicht zur Innenstadt. Haushaltsartikel werden im Stadtbereich vom Discount Baumarkt angeboten, also dem Wettbewerber in Reinheim. Für Teppiche/Innendeko verweist das Internet auf den Textildiscounter Kik am Westring oder empfiehlt gleich die Fahrt nach Darmstadt. Sieht man ab von der ohnehin kaum konkurrenzfähigen geringen Größe des zentrenrelevanten Sortiments des Bauzentrums sind kaum Fachgeschäfte im Stadtkern vorhanden, zu denen das Bauzentrum in Konkurrenz stünde.

Den Wohnnachbarn am neuen Standort wird das Bauzentrum keine nachbarliche Nahversorgung bieten, denn das Sortiment enthält keine entsprechenden Warengruppen³⁰. Nicht einmal eine Bäckerei, häufiges Beiwerk in Baumärkten, ist geplant. Daraus folgt, dass hier kein Konkurrenzstandort zur Stadtmitte im Entstehen ist.

Um auch künftig keine Entwicklung von eventuellen Gefahren in Randlage für die Stadtmitte zu ermöglichen, empfiehlt es sich, zentrenrelevanten Einzelhandel auf den 3 Gewerbeflächen, die neben dem Bauzentrum im Gebiet des Bebauungsplans „Nordwest III“ geplant sind, auszuschließen.

In den Innenstädten der **Nachbarkommunen** sind kaum Auswirkungen zu erwarten, weil das Kernsortiment des Bauzentrums nicht innenstadtrelevant und die potenziellen Verlagerungsbeträge gering sind. Wenn das Bauzentrum am neuen Standort wegen der geringen Relevanz des innenstadtrelevanten Angebots und dem Fehlen von Nahversorgungsartikeln dem eigenen Stadtkern keine Konkurrenz macht, gefährdet es auch entferntere, im Einzugsbereich gelegene zentrale Versorgungsbereiche, wie die Mittelzentren Dieburg oder Groß-Umstadt, nicht. Auch das benachbarte Unterzentrum Groß-Bieberau hat kaum Angebote in den zentrenrelevanten Artikeln des Bauzentrums. Folglich kann auch hier eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Für entfernter gelegene zentrale

³⁰ Siehe Sortimentsliste im RPS, a.a.O.

Versorgungsbereiche ist das Gewicht dieses Teils des Sortiments des Bauzentrums zu gering, um Auswirkungen haben zu können.

Fazit: Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind vom Bauzentrum am neuen Standort nicht zu erwarten, wegen des geringen Gewichts der zentrenrelevanten Warengruppen, dem Fehlen von Wettbewerbern und der mangelnden Zentrenrelevanz des Sortiments des Bauzentrums insgesamt.

5.2. Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr

Bei der infrastrukturellen Ausstattung geht es um Erschließungsanlagen, Verkehrseinrichtungen, um den öffentlichen Personenverkehr und den Bau oder Ausbau von Verkehrseinrichtungen³¹.

Handel ist mit Verkehr verbunden. Der neue Standort liegt nahe einer Ausfahrt der Ortsumgehung im Zuge der B38, und er liegt nahe der neuen Verbindungsstraße zwischen der B38 neu und der B38 alt (Darmstädter Straße). Auch die B426 hat einen Anschluss an die B38 neu und damit eine gute Verbindung zum Vorhabenstandort. Der Verkehr des Bauzentrums braucht also die Stadtstraßen von Reinheim nicht zu benutzen und führt kaum zur Belastung von Wohnquartieren (vgl. Abbildung 2).

Lkw sind ein wichtiger Teil des Bauzentrumverkehrs. Nach Angaben des Betreibers finden täglich etwa 30 Lkw-Fahrten durch eigene Fahrzeuge statt, 5-10 Fahrten durch Lieferanten und 4 durch Paketdienste; auf 12 Stunden verteilt, sind das durchschnittlich etwa 4 Lkw pro Stunde.

Organisatorisch befinden sich die Baustoffe im Bauzentrum auf der Westseite des Grundstücks, der Bau- und Gartenmarkt auf der Ostseite. Im Sinne der Verkehrssicherheit ist die Verkehrsführung auf dem Grundstück so organisiert, dass der LKW- und der Pkw-Verkehr getrennte Kreisläufe haben, der Lkw-Verkehr im Westen, der Personenverkehr im Osten.

Das Verkehrsgeschehen durch die Kunden des Bau- und Gartenmarkts erfolgt durch:

- Kfz: Das Kfz ist das wichtigste Verkehrsmittel zum Einkaufen wegen Gewicht/Sperrigkeit vieler Baumarktartikel sowie der Entfernungen.
- Zu Fuß: Die Wohnbebauung in Reinheim beginnt wenige Meter vom Vorhabenstandort. Die fußläufige Einkaufs-Entfernung wird mit etwa 700 m angenommen³².
- Fahrrad: In Reinheim ist das Gelände mit seinen Steigungen fürs Einkaufen mit dem Fahrrad nur bedingt geeignet, obwohl die Entfernungen von überallher in der Stadt nicht groß sind. Das anwachsende Umweltbewusstsein, die Sorge ums Klima und die steigende Elektromobilität werden aber dazu führen, dass das Fahrrad künftig beim Einkaufen zunehmend Bedeutung erhält.
- Im ÖPNV ist eine Bushaltestelle innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans „Nordwest III“ geplant. Sie liegt an der Erschließungsstraße zwischen dem Sonder-/Gewerbegebiet und dem Misch-/Wohngebiet (vgl. Abbildung 4).

³¹ Vgl. Hessischer Einzelhandelserlass Abschnitt 5.1.

³² RPS Begründung zu Z3.4.3-2.

- Für das Bauzentrum sind 126 Kfz-Stellplätze geplant, einem pro 24 m² Verkaufsfläche im Bau- und Gartenmarkt. Die Stellplatzsatzung bzw. die Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Reinheim vom 05. Juli 2019 gibt für Läden und Geschäftshäuser einen Kfz-Stellplatz pro 35 m² Verkaufsfläche vor. Die geplante Zahl der Stellplätze überschreitet also die vorgeschriebene Menge.
- Vorgaben für Fahrradabstellplätze sind der Hessischen Fahrradabstellplatzverordnung vom 14. Mai 2020 zu entnehmen. Für großflächige Verkaufsstätten wird ein Stellplatz für Normalfahrräder pro 50 m² Verkaufsfläche vorgeschrieben und für Sonderfahrräder 1 Stellplatz pro 150 m².

Die Schätzung des Verkehrsaufkommens des Bau- und Gartenmarktes durch Kfz erfolgt nach dem Prognoseverfahren von Bosserhoff. Es geht von der Verkaufsfläche aus und der Annahme eines Kundenaufkommens von 0,15 bis 0,45 Kunden pro m² Verkaufsfläche³³. Mit der Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes von 3.000 m² liegt das Kundenaufkommen folglich zwischen 450 und 1.350 Kunden pro Tag. Der Betreiber des Bauzentrums schätzt die Zahl der täglichen Kunden auf maximal 600, so dass mit dieser Zahl im Folgenden gearbeitet wird.

Unter der Annahme, dass 15% der 600 Kunden = 90 zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV kommen, bleiben 510 Kunden, die das Kfz benutzen. Im Einkaufsverkehr in den Baumärkten mit dem Kfz kommt nicht jeder Kunde alleine, sondern man rechnet mit 1,2 bis 1,4 Kunden pro Fahrzeug³⁴ (Mittelwert = 1,3). Das führt zu rund 392 Kfz im Tagesdurchschnitt. Bei 12 Öffnungszeiten sind das 33 Kfz im Stundendurchschnitt mit jeweils zwei Fahrzeugbewegungen. Zwar verteilt sich der Verkehr nicht gleichmäßig auf den Tag, die Woche oder das Jahr; die Durchschnittsrechnung ergibt aber einen Anhaltspunkt für die Verkehrsbelastung durch die Kunden des Bauzentrums. Zum Kundenverkehr kommen der Mitarbeiterverkehr, der teilweise außerhalb der Ladenöffnungszeiten stattfindet.

Ein Ziel der Landes- und Regionalplanung ist die Vermeidung von Verkehr. Wenn die Einwohner von Reinheim künftig ihre Bau- und Gartenartikel besser vor Ort besorgen können, ist das ein Beitrag zur Vermeidung von Verkehr. Für die Einwohner der Nachbarkommunen im Einzugsbereich werden die Wege dann ebenfalls teilweise kürzer, so dass Kilometerleistungen eingespart werden können. Die Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes ist folglich mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung kompatibel.

Fazit Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere Verkehr: Am neuen Standort wird Verkehr, der heute nicht anders kann, als die Innenstadt zu belasten, an den Rand verlagert, und zwar an einen Standort, der sehr gut im Straßenverkehr erschlossen ist und die Wohngebiete von Reinheim schont. Um zum Bauzentrum zu kommen muss künftig kein Lkw durch die Innenstadt. Der gute Ausbauzustand der Zufahrtsstraßen lässt ohne Weiteres die Belastung durch den Verkehr des Bauzentrums zu. Im Ergebnis ist das Vorhaben am neuen Standort nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr verbunden, sondern trägt zur Beruhigung des innerörtlichen Verkehrsgeschehens bei.

³³ Vgl. Bosserhoff, Dietmar: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Teil 2, Wiesbaden 2000, S. 49 ff.

³⁴ Vgl. Bosserhoff, Dietmar, a.a.O., errechnet aus Tabelle 3.3-8, S. 52.

5.3. Auswirkungen auf Raumordnungspolitische Belange

Gemäß dem Hessischen Einzelhandelserlass sind die Auswirkungen auf das zentralörtliche System zu prüfen; die Auswirkungen auf mittelständische Strukturen spricht er ebenfalls an.

Die Stadt Reinheim ist im System der zentralen Orte gemäß LEP/RPS als Unterzentrum eingestuft. Tabelle 5 zeigt, dass die Stadt auf dem Gebiet Bau- und Gartenmarkt nur eine geringe Bindung des örtlichen Nachfragepotenzials aufweist. Aufgrund der bisher nicht gebundenen Kaufkraft ist eine Ausweitung des Angebots ohne Schwierigkeiten möglich. Es ist nicht zu erwarten, dass andere Anbieter in Reinheim beeinträchtigt werden. Folglich gibt es auch keine Auswirkungen auf die Struktur des Einzelhandels; die mittelständische Wirtschaftsstruktur in Reinheim bleibt also in der Folge der Verlagerungsmaßnahme unbeschadet. Die Überlegungen im Zusammenhang mit Tabelle 7 zeigen, dass das zusätzliche Angebotspotenzial am neuen Standort infolge der größeren Verkaufsfläche, der Steigerung der Attraktivität und der besseren Erreichbarkeit voraussichtlich unschwer von den Nachfragern absorbiert wird.

Auf das System der zentralen Orte hat die Verlagerung und Vergrößerung des Bauzentrums voraussichtlich keine Auswirkung. Reinheim ist Unterzentrum; die Verlagerung und maßvolle Vergrößerung eines vorhandenen Betriebs macht die Stadt nicht faktisch zum Mittelzentrum.

Fazit: Im Ergebnis sind keine mehr als unwesentliche raumordnungspolitische Auswirkungen infolge der Verlagerung und Vergrößerung des Bauzentrums zu erwarten.

5.4. Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist heute Grünland ohne wesentlichen Gehölzbestand. Die Bebauung wird eine Teilversiegelung zur Folge haben. Durch das Gebäude des Bauzentrums ist mit etwa 2.150 m² versiegelter Baufläche zu rechnen. Der Entwurf des Bebauungsplans „Nordwest III“ befasst sich in den Abschnitten 9 bis 12 mit Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild. Eine nochmalige Befassung hier ist daher nicht erforderlich; es wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

6. Ergebnis Prüfung § 11 BauNVO

6.1. Synopse

Anlass und Zweck der Untersuchung

- Das Bauzentrum Cuny & Friedrich soll im Unterzentrum Reinheim aus der Stadtmitte an den Stadtrand verlagert werden. Das Grundstück am neuen Standort hat eine Fläche von 18.000 m². Die Gesamtverkaufsfläche liegt künftig bei 7.500 m². 4.500 m² sind für den Verkauf von Baustoffen, 3.000 m² für Baumarkt- und

Gartenmarktartikel. Ein Gebäude für den Innenverkauf hat Verkaufsflächen von 2.150 m².

- Das Bauzentrum hat 3 Abteilungen: Baustoffe, Baumarkt und Gartenmarkt. Der Baustoffhandel zählt nicht zum Einzelhandel, sondern zum Großhandel; er ist daher nicht Gegenstand einer Untersuchung nach § 11 BauNVO. Von den 3.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt -, sind höchstens 150 m² zentrenrelevant. Der künftige Umsatz des Bauzentrums insgesamt liegt bei etwa € 10 Mio., der von Bau- und Gartenmarkt bei € 3,0 Mio.
- Die Größe der Verkaufsfläche/Einzelhandel sowie das zentrenrelevante Sortiment am Stadtrand sind Anlass für diese Auswirkungsanalyse nach § 11 BauNVO.

Standort

- Der künftige Standort des Vorhabens Bauzentrum liegt verkehrsgünstig im Nordwesten der Kernstadt im Anschluss an die Ortsbebauung.
- Die Erschließung im Verkehr erfolgt weiträumig durch die B38 und die B426. Verkehr von außen bleibt in Reinheim am Rande der Stadt, ohne Wohngebiete zu belasten.

Bestandssituation

- In seiner räumlichen Struktur konzentriert sich der Einzelhandel in Reinheim auf die Stadtmitte entlang der Darmstädter Straße. Nicht weit davon entfernt befindet sich der alte Standort des Bauzentrums. Der andere Baumarkt in Reinheim befindet sich ebenfalls im Umfeld der Stadtmitte.
- Der Bestand an Verkaufsflächen in der Branche Baumarkt- und Gartenmarkt liegt bei ca. 3.300 m², der Branchenumsatz bei € 3,15 Mio.
- Die Branchenkaufkraft liegt in Reinheim bei € 10,4 Mio., die Kaufkraftbindung bei 30,3%.
- Das Einzugsgebiet des Bauzentrums liegt im Umkreis von ca. 15-20 km von Darmstadt bis zum Raum Groß-Umstadt – Höchst/Odw.; es ist in Abbildung 9 dargestellt.

Auswirkungen der Verlagerung

- Die Verkaufsfläche insgesamt steigt am neuen Standort von 6.500 m² auf 7.500 m², der Jahresumsatz/Garten- und Baumarkt von ca. € 2,15 Mio. € auf € 3,0 Mio., die Kaufkraftbindung von 30,3% auf 38,5%.
- Der Mehrumsatz am neuen Standort von etwa € 0,85 Mio. bzw. die potenzielle Umsatzverlagerung in dieser Höhe geht wegen der sehr niedrigen Kaufkraftbindung heute nicht zulasten des örtlichen Handels, sondern verteilt sich auf die Vielzahl der Bau- und Gartenmärkte im Umfeld. Die vielen Anbieter sorgen dafür, dass sich die Verlagerungsbeträge so zersplittern, dass nur geringe Beträge auf den einzelnen entfallen bzw. die einzelnen wenig davon zu spüren bekommen.
- Wegen der Art des Sortiments des Bauzentrums – im Wesentlichen nicht zentrenrelevant - sind keine Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

- Wichtige Auswirkung der Verlagerung ist die Verbesserung der Verkehrssituation in der Stadtmitte. Sie wird künftig vom LKW-Verkehr spürbar entlastet.
- Der Auszug des Bauzentrum aus der Stadtmitte, hat zur Folge, dass hier Wohnbebauung entstehen kann.
- Auf das System der zentralen Orte sowie auf die mittelständische Wirtschaftsstruktur in Reinheim sind keine Auswirkungen als Folge der Verlagerung des Bauzentrums zu erwarten.

6.2. Ergebnisse und Empfehlungen

Im Rahmen dieser Studie wird untersucht, welche Auswirkungen die Verlagerung des Bauzentrums in Reinheim aus seiner sehr beengten Lage in der Mitte der Stadt an einen Standort am Stadtrand erwarten lässt. Die Untersuchung zeigt, dass das Bauzentrum im Schwerpunkt dem Großhandel mit Baustoffen dient. Der Einzelhandelsteil – Bau- und Gartenmarkt – hat ein Sortiment, das im Wesentlichen nicht zentrenrelevant ist; der zentrenrelevante Teil des Sortiments fällt so gering aus, dass voraussichtlich keine Probleme für zentrale Versorgungsbereiche von Reinheim oder im Umfeld daraus resultieren. Das Bauzentrum als Ganzes qualifiziert als nicht innenstadtrelevant.

Wichtiges Ergebnis der Verlagerung ist die Entlastung der Stadtmitte vom Verkehr, insbesondere vom Verkehr mit Lkw. Der neue Standort ist so günstig im Straßenverkehr erschlossen, dass künftig nur noch die Einwohner von Reinheim die Stadtstraßen nutzen müssen, um zum Bauzentrum zu kommen; aller Verkehr von außen kann auf den Bundesstraßen B38 und B426 abgewickelt werden.

Nebeneffekt der Verlagerung ist die Räumung eines gut gelegenen Innenstadtgrundstücks. Hier eröffnet sich die Möglichkeit für künftige Wohnbebauung in bestens integrierter Lage.

Nachdem das Vorhaben selbst keinen Ansatz als Konkurrenzstandort für die Innenstadt bietet und sich als unschädlich für den zentralen Versorgungsberiech gezeigt hat, wird empfohlen, im Bebauungsplan „Nordwest III“ in den als GE festgesetzten Flächen zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, damit sich nicht auf diesen Grundstücken am Rande der Stadt zentrenrelevanter Einzelhandel entwickelt.

Im Ergebnis wird Gutachterlicherseits empfohlen, das Vorhaben Bauzentrum im Rahmen des Bebauungsplans „Nordwest III“ der Stadt Reinheim zu genehmigen.



Darmstadt, den 08. Juni 2021

Dr. Angelika Brendel

Anhang 1: Baustoffe, Baumärkte, Gartenmärkte im Einzugsgebiet von Reinheim

Bezeichnung	Standort	Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	
			innen	außen
Cuny & Friedrich	Reinheim	BS, BM, G	900	3.000
Discount Baumarkt	Reinheim	BM	800	0
Raab Karcher Baustoffhandel	Darmstadt	BS	1.000	0
Bauhaus	Darmstadt	BS, BM, G	15.000	2.000
Hornbach	Darmstadt	BS, BM, G	15.000	2.000
Toom-Baumarkt	Dieburg	BS, BM, G	8.000	0
Discount Baumarkt	Dieburg	BM	800	1.200
Bauzentrum Zeiß	Fürth	BS, BM, G	1.000	3.000
Raiffeisenmarkt Gr.-Bieberau	Groß-Bieberau	G	500	500
Bauzentrum Groß-Zimmern	Groß-Zimmern	BS	1.000	1.500
Hellweg	Groß-Umstadt	BM	8.000	0
Hellweg	Groß-Umstadt	G	800	0
Staudt Baustoffe	Groß-Umstadt	BS	200	5.500
Discount Baumarkt	Groß-Umstadt	BM	1.000	1.200
Westphal Profi Baufachmarkt	Höchst/Odw.	BM	1.000	
Held GmbH	Mühlthal	BS, BM	1.000	4.000
Baumarkt Schwinn	Mühlthal	BM	1.500	2.000
Baustoffe Spahn	Ober-Ramstadt	BS	800	2.500
Baustoff Kramer GmbH	Ried.-Crumstadt	BS, BM	800	800
Andre & Oestreicher	Babenhausen	BS, BM	5.000	5.000
Baumag	Rimbach	BS	1.500	4.000
∑ Verkaufsflächen			65.600	38.200