

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4	Verfahren	4
2	INHALT DER ÄNDERUNG	5
2.1	Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	5
2.2	Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
2.3	Erforderlichkeit, Auswirkungen und Hintergrund der Planung.....	7
3	UMWELTBELANGE	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Bürgerzentrum wurde am 26.01.2011 zur Satzung beschlossen. Er ermöglichte den Bau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m². Auf dieser Grundlage wurde ein REWE genehmigt und errichtet. Vor dem Hintergrund des Schließens des Treff in Rheinhausen, soll der REWE erweitert werden.

Die zukünftige Verkaufsfläche soll inklusive Backshop und Windfang 1.590 m² betragen. Der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ lässt in dem Sondergebiet „Nahversorgung“ einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie eine Einzelhandelsverkaufsstätte für Sortimente des Lebensmittelhandwerks mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zu. Der bestehende REWE-Markt mit Backshop hat diese Obergrenze bereits ausgeschöpft. Neben der Erweiterung des REWE beabsichtigt die Gemeinde, auf einer Fläche von ca. 200 m² (Verkaufsfläche 100 m²) eine integrative Kaffeerösterei sowie einen kleinen Regionalmarkt zur Beschäftigung von Menschen mit geistiger bzw. körperlicher Einschränkung umzusetzen.

Die angedachten Erweiterungen sind somit nicht im Wege der Befreiung möglich, weil dadurch Grundzüge der Planung berührt werden. Folglich muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

Erweiterung REWE:

- Grundlegende Modernisierung / Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche (Teilkompensation Treff-Markt)
- Vergrößerung der Lagerungsmöglichkeiten sowie des Leergutfreilagers
- Bau eines Marktleiterbüros

Kaffeerösterei mit Regionalmarkt:

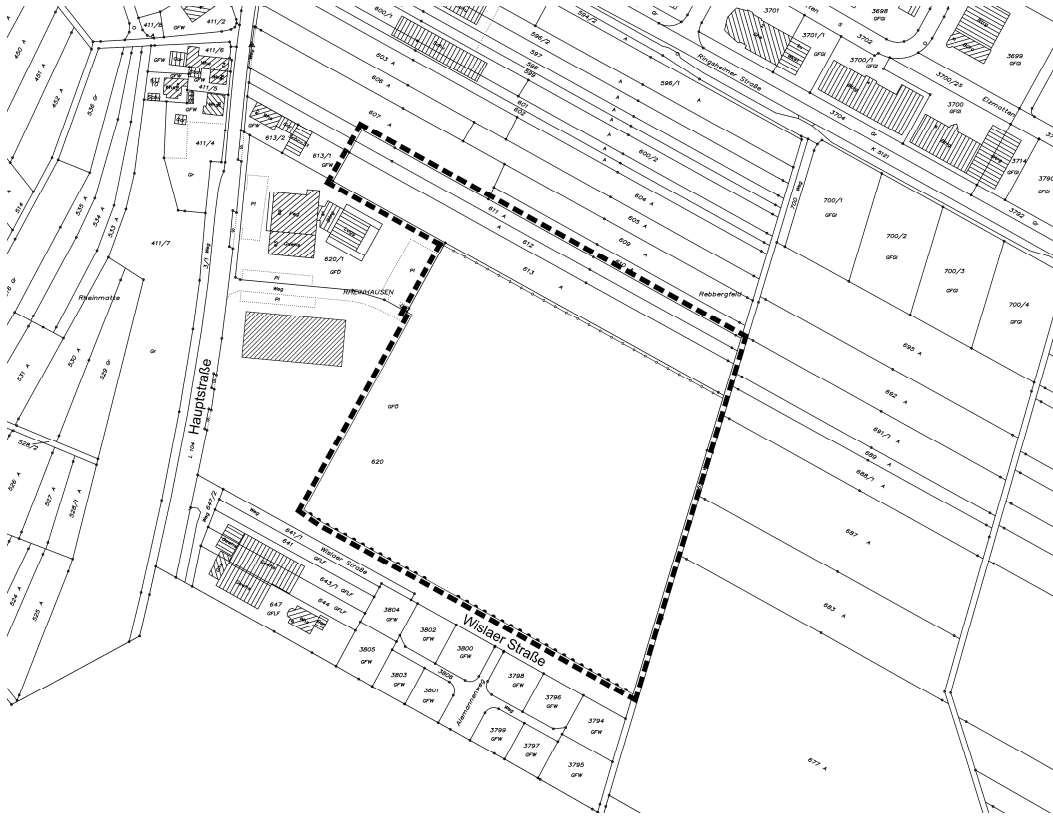
- Schaffung von Baurecht für eine integrative Kaffeerösterei und Regionalmarkt
- Integration von Menschen mit geistiger bzw. körperlicher Einschränkung

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das ca. 3,25 ha große Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Niederhausen und Oberhausen zwischen L 104 und K 5121 und wird im Norden und Osten begrenzt von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden von der Wislaer Straße und im Westen von Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Bürgerhaus, Feuerwehr und Bauhof). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Fassung der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung mit Satzungsbeschluss vom 26.01.2011 (Rechtskraft 04.02.2011) sowie der Geltungsbereichserweiterung im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung mit Satzungsbeschluss vom 20.12.2017 (Rechtskraft 12.01.2018).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen:

BEGRÜNDUNG



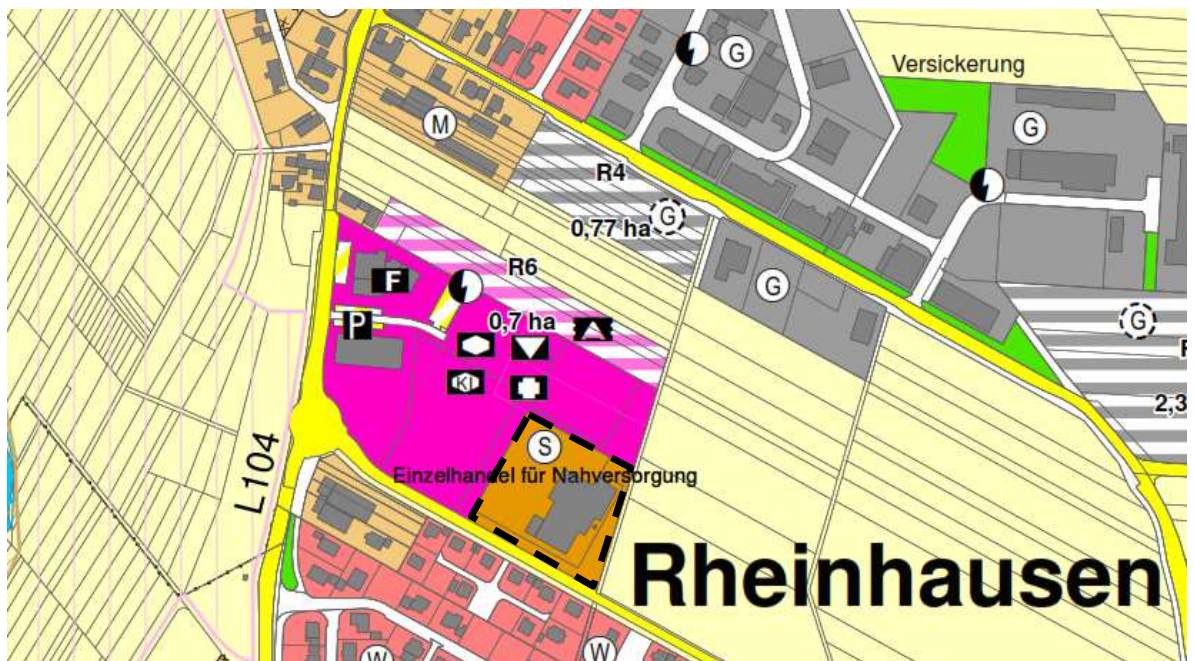
Lage des Plangebiets im Katasterauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2018)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim, zu dem auch die Gemeinde Rheinhausen gehört, wurde kürzlich fortgeschrieben. Der Feststellungsbeschluss wurde am 05.02.2018 gefasst, die Rechtswirksamkeit besteht seit dem 20.04.2018. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde die Fläche weiterhin als Sondergebiet „Einzelhandel für Nahversorgung“ berücksichtigt. Dementsprechend kann die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ aus dem FNP entwickelt werden.



Auszchnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

1.4 Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ dient der baulichen Entwicklung im Innenbereich von Rheinhausen, wodurch die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung verstanden werden kann. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Zur Behandlung der Umweltbelange wird jedoch in Anlehnung an einen Umweltbericht ein Umweltbeitrag erarbeitet. Das Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

____.____.____	Aufstellungsbeschluss
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanänderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 (1) BauGB die 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ als Satzung.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

2.1 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist unter anderem die Neufassung der Ziffern 1.1.2.1 sowie die Streichung der ursprünglichen Ziffer 1.1.2.2 unter 1.1.2 „Sondergebiet Nahversorgung (SO)“, um die Grundlage für Erweiterung des REWE-Marktes zu schaffen. Das SO wird zudem in SO1 „Lebensmittelmarkt und Geschäftsstelle Sparkasse/Bank“ umbenannt. Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt neugefasst (Neuerungen kursiv):

1.1.2 **Sondergebiet *Lebensmittelmarkt und Geschäftsstelle Sparkasse/Bank (SO1)*** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

~~1.1.2.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m². Non-Food-Sortimente (inkl. Drogerieartikel) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes auf maximal 25 % der genutzten Gesamtverkaufsfläche (inkl. Getränke) zulässig.~~

1.1.2.1 *Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt sowie der Verkauf von Sortimenten des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäcker, Metzger) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.600 m². Non-Food-Sortimente (inkl. Drogerieartikel) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes auf maximal 25 % der genutzten Gesamtverkaufsfläche (inkl. Getränke) zulässig.*

~~1.1.2.2 Ergänzend zum Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² ist eine weitere Einzelhandelsverkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig. Auf dieser ist nur der Verkauf von Sortimenten des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäcker, Metzger) zulässig. Im gesamten Sondergebiet Nahversorgung ist somit eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig.~~

1.1.2.2 Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäude und Räume für freie Berufe.

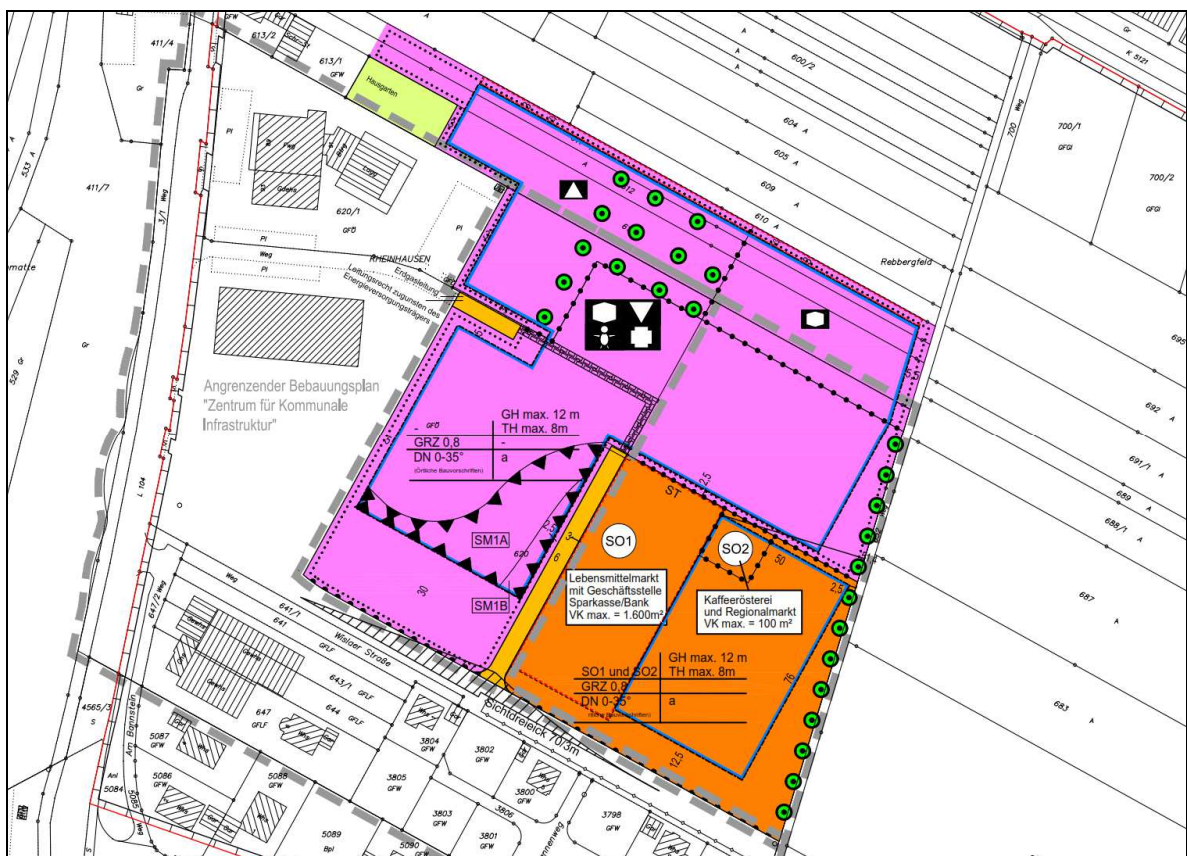
- 1.1.2.3 Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzzone zulässig.
- 1.1.2.4 Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächen zulässig.

2.2 Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Des Weiteren wird der Bebauungsplan zur Sicherung der Kaffeerösterei sowie des Regionalmarktes um Ziffer 1.1.3 bzw. SO2 ergänzt:

1.1.3 Sondergebiet Kaffeerösterei und Regionalmarkt (SO2) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1.3.1 Zulässig sind eine Kaffeerösterei sowie ein Regionalmarkt zur Verarbeitung und zum Verkauf überwiegend regionaler Produkte mit einer maximalen Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von bis zu 100 m².
- 1.1.3.2 Neben den Hauptnutzungen sind ein Gastronomiebereich bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m² (Summe Innen- und Außenbereich) sowie alle erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächen zulässig.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ mit geplanter Änderung

2.3 Erforderlichkeit, Auswirkungen und Hintergrund der Planung

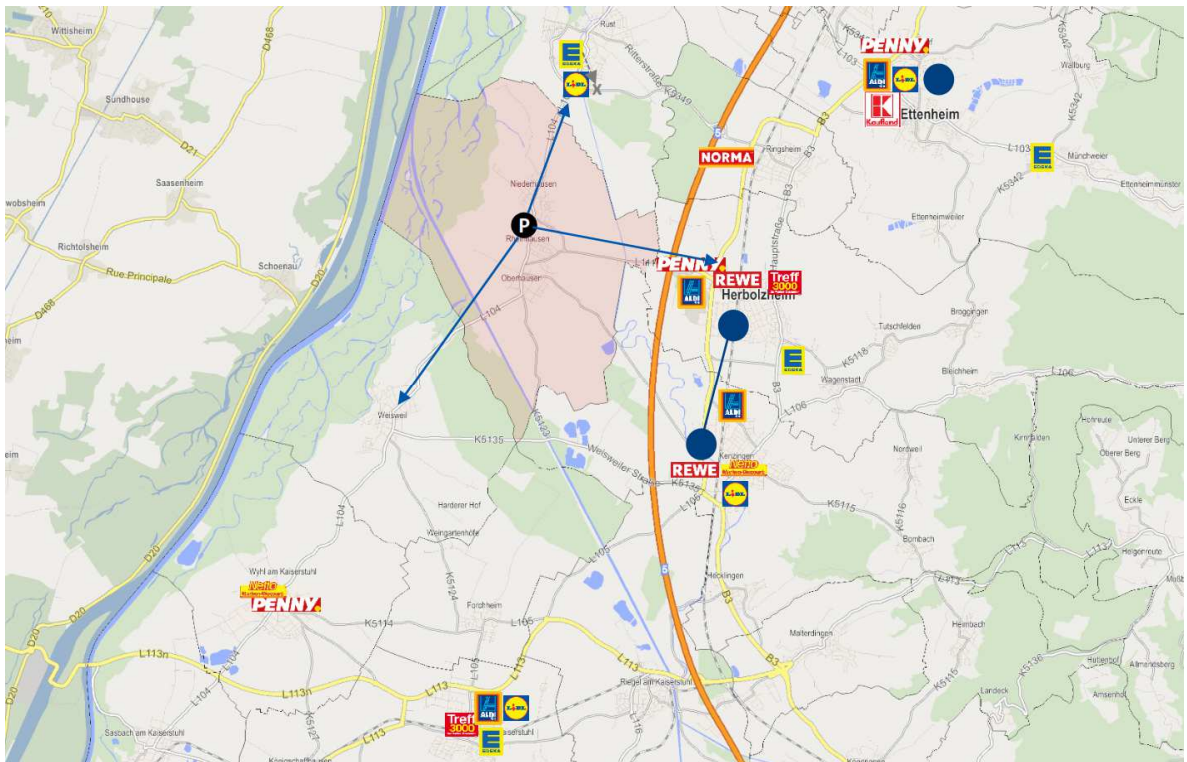
Erweiterung des REWE:

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Markterweiterung des REWE wurde mit Datum vom 17.04.2018 seitens der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg eine fachgutachterliche Stellungnahme vorgelegt, deren wesentliche Inhalte im Folgenden erläutert werden.

Die Gemeinde Rheinhausen durchläuft in der wirtschaftlich dynamischen Region entlang der Rheinschiene eine ebenfalls dynamische Bevölkerungsentwicklung mit + 9 % in den vergangenen fünf Jahren (heute 3.740 Einwohner). Mit der Entwicklung des Bürgerzentrums werden die beiden voneinander getrennten Ortsteile Niederhausen im Norden und Oberhausen im Süden verbunden. Der im Jahr 2012 eröffnete REWE-Markt stellt dort auf 1.300 m² einen integralen Bestandteil dar. Bis November des vergangenen Jahres existierte in Oberhausen noch ein zweiter Grundversorgungsstandort (Treff 3000). Die deutlich eingeschränkten Standortrahmenbedingungen (geringe Verkaufsfläche, keine Erweiterungsmöglichkeit usw.) führten jedoch zur Aufgabe des zweiten Grundversorgungsstandortes in der Gemeinde. Eine Nachnutzung der Immobilie durch einen weiteren Lebensmittelmarkt kann ausgeschlossen werden, da das Gebäude Einschränkungen im Hinblick auf die Verkaufsfläche aufweist und bis 2019 zu einem Hotel umgebaut werden soll.

REWE als einziger Grundversorger beabsichtigt mit einer moderaten Verkaufsflächenerweiterung um ca. 300 m² die Grundversorgung für die Gemeinde Rheinhausen zu sichern und so ein Stück weit den Verlust des Treff 3000 in Oberhausen zu kompensieren. Dennoch dient die Bebauungsplanänderung vorrangig einer verbesserten betrieblichen Organisation und Aufwertung für den Kunden bzw. einer räumlichen Entzerrung bei einer nur moderaten Erweiterung des Sortiments. Im Rahmen des Umbaus ist eine Erweiterung von aktuell 1.300 m² VK auf 1.600 m² VK vorgesehen. Der bereits heute integrierte Backshop in der Größenordnung von ca. 100 m² dient vorwiegend der gastronomischen Nutzung.

Der Gemeinde kommt gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein die Aufgabe zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu. Dies geschieht aktuell über kleinteilige Anbieter schwerpunktmäßig aus dem Lebensmittelhandwerk in den beiden Ortsteilen Niederhausen im Norden (Bäckerei) sowie einer Metzgerei und eine Bäckerei im südlich gelegenen Ortsteil Oberhausen. Über den Supermarkt REWE zzgl. des Vorkassenbäckers Armbruster liegt v. a. auch nach Aufgabe der Firma Treff 3000 die Grundversorgung im Bürgerzentrum. Damit wird die Grundversorgung zentral zwischen den beiden Gemeindeteilen sichergestellt. Des Weiteren befinden sich zahlreiche weiteren Grundversorgungsstandorte im Umfeld der Gemeinde; mit der erfolgten Genehmigung zur Verlagerung und Erweiterung der Firma Edeka ist insbesondere der Ruster Standort (Ortsumgebung) auf Rheinhausen ausgerichtet. Des Weiteren stellen die Angebote im gemeinsamen Unterzentrum Herbolzheim-Kenzingen aber auch Ettenheim attraktive Versorgungsstandorte für die Rheinhausener Bevölkerung dar.



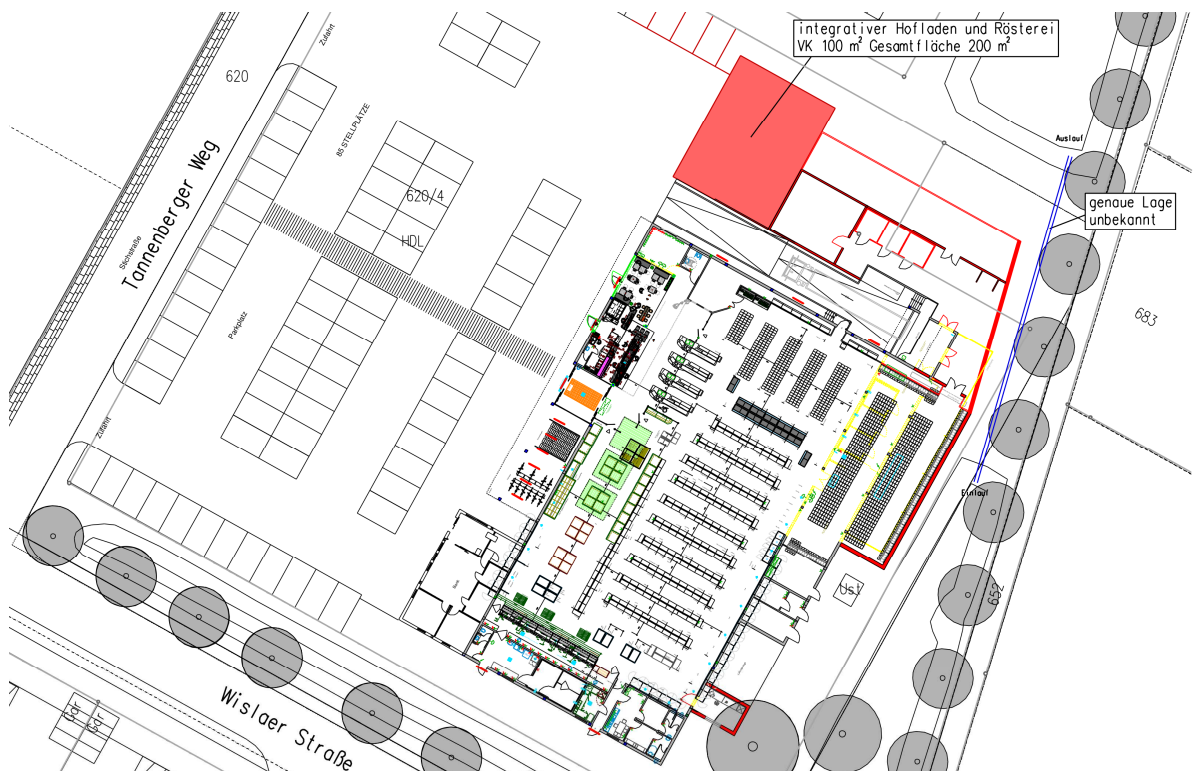
Lage, Standort und Wettbewerb (Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung, GMA-Bearbeitung 2018)

Der Gemeinde Rheinhausen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen; großflächige Betriebe kommen in Rheinhausen somit in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Für die vorliegende Planung gilt der Tatbestand der „raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“. Der bestehende, bereits heute großflächige REWE-Markt fungiert seit Jahren als wichtiger Grund- und Nahversorger in der Gemeinde Rheinhausen. Mit nach wie vor steigender Einwohnerzahl bei erfolgter Reduzierung des Grundversorgungsangebotes (Schließung Treff und damit Verkaufsflächenreduzierung um ca. 600 m² VK) ist eine entsprechende Modernisierung und Anpassung des Marktes dringend geboten. Die Gemeinde Rheinhausen ist mit einer Verkaufsflächenausstattung von aktuell 333 m² VK je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmitelsegment Schlusslicht im regionalen Vergleich. Auch im Vergleich zur gesamten Region Südlicher Oberrhein liegen unterdurchschnittliche Werte vor. Selbst mit der vorgesehenen Erweiterung wird die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 400 m² VK / 1.000 EW unter den angeführten Vergleichswerten liegen. Das Vorhaben ist als zentrale Maßnahmen zur Sicherung der Grundversorgung in Rheinhausen geboten.

Gegenwärtig befindet sich im Gebäude des REWE eine Filiale der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau. Um auch nachhaltig die Zulässigkeit einer solchen Filiale sicherzustellen, wird in den Titel des Sondergebiets SO1 neben dem Lebensmittelmarkt auch „Geschäftsstelle Sparkasse/Bank“ integriert.

Kaffeerösterei mit Regionalmarkt:

Unmittelbar nördlich an den REWE angrenzend sieht die Gemeinde vor, eine kleine integrative Kaffeerösterei sowie einen Regionalmarkt auf einer Gesamtfläche von ca. 200 m² zu errichten, wovon 100 m² als Verkaufsfläche genutzt werden sollen. Da dieses Vorhaben vor allem auch dazu dienen soll, Arbeitsplätze für Menschen mit geistigen und körperlichen Einschränkungen zu schaffen, leistet die Gemeinde einen wichtigen gesellschaftlichen und sozialen Beitrag für Rheinhausen. Städtebaulich wird sich dieses Vorhaben dem benachbarten REWE stark unterordnen. Insofern sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Inhaltlich ist geplant, überwiegend regionale Produkte aus Baden und dem Elsass weiterzuverarbeiten und zu verkaufen. Aufgrund des bereits bestehenden Café de la Vida in unmittelbarer Nähe, ist zwar der Verkauf von Kaffee vorgesehen, das Vorhaben ist jedoch nicht mit einem Café im herkömmlichen Sinne zu vergleichen. Zudem soll das Café de la Vida auch als Betreiber der Rösterei bzw. des Regionalmarktes agieren. Denkbar sind außerdem der Verkauf sowie die Verarbeitung von Tee-, Feinkost- oder Handwerksprodukten (bspw. Oliven, Teigwaren, Deko-Artikel etc.) und Verkostungen im Innen- und Außenbereich.



Planung Erweiterung REWE und integrative Kaffeerösterei mit Regionalmarkt (Kappis Ingenieure GmbH)

3 UMWELTBELANGE

Da lediglich die Erhöhung der Verkaufsfläche Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ ist und keine sonstigen Festsetzungen berührt oder Geltungsbereichserweiterungen vorgenommen werden, erscheint die Erstellung eines Umweltbeitrags nicht erforderlich. Aus den vorangestellten Gründen wird davon ausgegangen, dass die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter durch die Bebauungsplanänderung nicht negativ tangiert werden.

Gemeinde Rheinhausen, den _____.____._____

Bürgermeister
Dr. Jürgen Louis

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser