

Gemeinderatssitzung
am 09.03.2017

Öffentlicher Teil
Vorlage 2017-03-06



Naturparadies am Oberrhein

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643/9107-11
Az. 621.4

TOP 6

Stellungnahme der Gemeinde Rheinhausen zum
Bebauungsplan „Oberfeld-Sondergebiet“ in Rust

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Die Gemeinde Rust beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberfeld-Sondergebiet“ die planerischen Voraussetzungen für eine Verlagerung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters Edeka Feißt an den südlichen Ortsrand von Rust zu schaffen. Im Rahmen der beabsichtigten Verlagerung soll auch die vorhandene Verkaufsfläche des Edeka-Marktes von derzeit rd. 750 qm auf dann rd. 1.250 qm fast verdoppelt werden.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Rust



Um zu prüfen, ob die Verlagerung des Einkaufsmarktes nachteilige und ggf. unzulässige Auswirkungen auf die Nahversorgung in Rheinhausen mit dem Vollsortimenter REWE im Bürgerzentrum und dem Discountmarkt Treff3000 in der Kirchstraße hat, hat die Gemeinde Rheinhausen das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes (Fa. Edeka) in der Gemeinde Rust beauftragt.

Das Gutachten von Junker + Kruse Stadtforschung Planung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes Feißt mit einer deutlichen Veränderung der Kaufkraftströme verbunden wäre, sofern die Nachnutzung des Alt-Standortes (aktueller Bestandsstandort) durch einen Lebensmittelmarkt nicht ausgeschlossen wird. Die prognostizierten Umsatzverluste in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erreichen in Rheinhausen, Rust und Ringsheim Werte bis 23 % und treffen am stärksten die Lebensmitteleinzelhandelsmärkte in Rheinhausen: REWE-Markt in Rheinhausen (23 % Umsatzeinbuße), Treff3000 in Rheinhausen: 13 % Umsatzeinbuße). Angesichts einer angespannten Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel lassen sich angesichts dieser Werte selbst einzelne Betriebsaufgaben nicht ausschließen. Mindestens jedoch wären die ermittelten Umsatzverluste mit deutlichen qualitativen wie quantitativen Angebotsreduzierungen verbunden, so dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen (u.a. drohende Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes, Angebotsverluste in einzelnen Siedlungsbereichen) zu erwarten wäre.

Nach Junker + Kruse ist die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes (Fa. Edeka) in Rust in der aktuell geplanten Lage und Größen-dimension weder mit den raumordnerischen Vorgaben des diesbezüglich relevanten § 11 Abs. 3 BauNVO noch den landesplanerischen Regelungen zum Beeinträchtigungsverbot vereinbar. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens ist zum einen zwingend eine mögliche Nachnutzung des Alt-Standortes als Lebensmittelmarkt verbindlich auszuschließen und zum anderen eine Reduzierung der Größenordnung auf eine regionalplanerisch vertretbare und – unter Berücksichtigung der besonderen touristischen Potenziale – ökonomisch tragfähigen Größenordnung von maximal rund 1.100 qm Gesamt-verkaufsfläche erforderlich.

B Lösung

Die Gemeinde Rheinhausen hat ihre Interessen im Rahmen der Offenlage des Bebauungs-plans „Oberfeld-Sondergebiet“ geltend zu machen und im Verfahren entsprechend Stellung zu nehmen. Die Gemeinde Rust hat der Gemeinde Rheinhausen hierzu eine **Frist bis zum 9. März 2017** eingeräumt.

Die Verwaltung schlägt auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse Stadtforschung Planung die Abgabe folgender Stellungnahme der Gemeinde Rheinhausen vor:

Die Gemeinde Rheinhausen nimmt im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans „Oberfeld-Sondergebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Rust als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Rheinhausen erkennt die Bestrebungen der Gemeinde Rust an, mit einem neuen Vollsortimenter einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt zu schaffen. Die Gemeinde Rheinhausen verfügt selbst über einen Vollsortimenter (REWE) im Bürgerzentrum mit 1.250 qm Verkaufsfläche und einen Discountmarkt Treff3000 in der Kirchstraße mit 600 qm Verkaufsfläche.

Die Bestrebungen der Gemeinde Rust dürfen jedoch nicht zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Nahversorgung in der Gemeinde Rheinhausen führen. Die jetzigen Planungen der Gemeinde Rust verletzen das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot. Das Planvorhaben in der aktuell geplanten Lage und Größendimension ist mit den raumordnerischen Vorgaben des diesbezüglich relevanten § 11 Abs. 3 BauNVO und den landesplanerischen Regelungen zum Beeinträchtigungsverbot nicht vereinbar.

Im Einzelnen:

Die dem Planvorhaben zugrunde liegende Marktverträglichkeitsuntersuchung des Büros BBE Beratungsgesellschaft Baden-Württemberg GmbH aus dem Jahr 2011, die von einer städtebaulichen Verträglichkeit und einer Vereinbarkeit mit landesplanerischen Vorgaben ausgeht, ist als Abwägungsgrundlage im aktuellen Verfahren untauglich und daher unzulässig, da sich in den vergangenen sechs Jahren die empirischen Datengrundlagen und Rahmenbedingungen im Plangebiet teilweise signifikant verändert haben. So wurde u.a. die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters REWE im Bürgerzentrum der Gemeinde Rheinhausen in den Berechnungen und den darauf basierenden Bewertungen der Marktverträglichkeitsuntersuchung des Büros BBE nicht berücksichtigt. Zudem trifft diese Marktverträglichkeitsuntersuchung, die die Tragfähigkeit des Lebensmittelmarktes mit dem touristischen Potenzial begründet, deutlich positivere und überhöhte Annahmen zu touristischen Abschöpfungspotenzialen und zur potenziellen Umsatzherkunft.

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes Feißt wäre mit einer deutlichen Veränderung der Kaufkraftströme verbunden, sofern die Nachnutzung des Alt-Standortes (aktueller Bestandsstandort) durch einen Lebensmittelmarkt nicht ausgeschlossen wird. Die prognostizierten Umsatzverluste in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Untersuchungsraums erreichen Werte bis 23 %. Angesichts dieser Werte ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebaulich negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen wahrscheinlich. Die höchsten zu erwartenden Umsatzeinbußen lassen sich neben dem Lebensmitteldiscounter Lidl in Rust (21 % Umsatzeinbuße) für den REWE-Markt in Rheinhausen (23 % Umsatzeinbuße) aufzeigen, der als einziger systemgleicher Wettbewerber (Vollsortimenter) in besonderem Maße betroffen wäre. Der REWE-Markt stellt in Rheinhausen aufgrund seiner Angebotsstruktur und der zentralen Lage im Gemeindegebiet den bedeutenden Nahversorgungsstandort dar. Aber auch andere Anbieter (Treff3000 in Rheinhausen: 13 % Umsatzbeinbuße; Norma in Ringsheim: 11 % Umsatzeinbuße) sind durch hohe Umsatzverluste im zweistelligen Prozentbereich betroffen. Angesichts einer angespannten Wettbewerbssituation im Lebensmittel-einzelhandel lassen sich angesichts dieser Werte selbst einzelne Betriebsaufgaben nicht ausschließen. Mindestens jedoch wären die ermittelten Umsatzverluste mit deutlichen qualitativen wie quantitativen Angebotsreduzierungen verbunden, so dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen (u.a. drohende Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes, Angebotsverluste in einzelnen Siedlungsbereichen) zu erwarten wäre.

Die Gemeinde Rheinhausen fordert zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens:

- Eine mögliche Nachnutzung des Alt-Standortes (Rust) als Lebensmittelmarkt ist rechtsverbindlich und dauerhaft auszuschließen;*
- Die Größe des zukünftigen Lebensmittelmarktes ist auf eine regionalplanerisch vertretbare und – unter Berücksichtigung der besonderen touristischen Potenziale – ökonomisch tragfähige Größenordnung von höchstens 1.250 qm Gesamtverkaufsfläche (einschließlich Backshop, Bedienungstheke, Windfang, Vorkassenbereich) festzuschreiben.*

Im Übrigen macht sich die Gemeinde Rheinhausen die Ausführungen der im Auftrag der Gemeinde Rheinhausen erstellten Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verla-

gerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes (Fa. Edeka) in der Gemeinde Rust des Büros Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, von Februar 2017, die diesem Schreiben als Anlage beigelegt ist, vollinhaltlich zu eigen.

C Alternativen

Abgabe einer Stellungnahme mit anderem Inhalt.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Keine.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

- Gemeinde Rust: Bebauungsplan „Oberfeld-Sondergebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften, diverse Unterlagen aus der Offenlage;
- Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes (Fa. Edeka) in der Gemeinde Rust, Februar 2017.

G Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Rheinhausen nimmt zu dem Bebauungsplan „Oberfeld-Sondergebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Rust mit o.g. Tenor (Punkt B) Stellung.