

Gemeinderatssitzung
am 11.12.2020



Öffentlicher Teil
Vorlage 2020-08-09

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

TOP 9 Bebauungsplan „Oberfeld-Gewerbegebiet“ Gemeinde Rust: Stellungnahme der Gemeinde Rheinhausen

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Die Gemeinde Rust beabsichtigt mit einer Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-Gewerbegebiet“ dem Anliegen der dort ansässigen Firma Lidl nach einer Erweiterung ihrer Verkaufsfläche von ca. 819 qm auf 1.015 qm im bestehenden Gebäude Rechnung zu tragen. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.015 qm wäre der Lebensmittelmarkt künftig als großflächiger Lebensmittelmarkt einzustufen. Hierfür wird die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung erforderlich.

In der Begründung der Gemeinde Rust zur Änderung des Bebauungsplans heißt es zur Städtebaulichen Konzeption (Begründung Punkt 6.2):

„Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) von 819 qm auf 1.015 qm soll innerhalb des bestehenden Gebäudes eine attraktive und ansprechendere Präsentation der Waren, aber auch großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten ermöglicht werden. Des Weiteren spielen die Reduzierung der Regalhöhen und die Ausweitung der Regalmeter eine Rolle bei der Umgestaltung und Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Erweiterung der VKF im bestehenden Gebäude wird durch die Auflösung des Pfandleergutlagers ermöglicht.“

Mit diesen Maßnahmen kann die Fa. Lidl an diesem Standort ihren Marktauftritt optimieren und die erreichte Marktposition stabilisieren und ausbauen. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.015 qm liegt der Markt damit immer noch deutlich unterhalb der Größe der Discounter der neuesten Generation, die i.d.R. über mind. 1.200 qm VKF verfügen.

Des Weiteren ist nicht vorgesehen, mit der Erweiterung der VKF den Sortimentsschwerpunkt des bisherigen Markts zu verändern. Der Schwerpunkt wird nach wie vor auf Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen. Non-food-Sortimente (v.a. Aktionswaren) werden auch künftig nur im ungeordneten Umfang angeboten. Die Erweiterung der VKF soll der Diversifizierung des Nahversorgungsangebots, einer großzügigeren Warenpräsentation, einer verbesserten Kundenführung sowie einer Optimierung der inneren Logistikaflüsse dienen.

Des Weiteren werden durch die bestandsorientierte Erweiterung keine räumlichen Erweiterungen ausgelöst, die Änderungen am Baufenster oder in der Festsetzung der GRZ bzw. Bauweise erforderlich machen würden.“

Die Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsfläche auf umliegende Gemeinden wurden in einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH aus Köln im Oktober 2020 untersucht und bewertet. Darin heißt es (Begründung Punkt 6.3):

„Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßbetriebs aus Räumen generiert werden, die außerhalb des landesplanerischen Verflechtungsbereichs liegen. Der Umsatzanteil mit Kunden aus Rust (inklusive Europa-Park) wird sich unter den gemachten Annahmen bei rd. 80 % bewegen. Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Rust wird mit rd. 20 % somit bei deutlich unter 30 % liegen. Das Kongruenzgebot wird nicht verletzt.“

„Außerhalb der Gemeinde Rust werden Lebensmittelmärkte lediglich von einer Umsatzumlenkung in einer Größenordnung (max. 1 Prozent des aktuellen Umsatzes) betroffen sein, bei der Existenzgefährdungen einzelner Betriebe ebenfalls grundsätzlich auszuschließen sind.“

In der Vergangenheit hat die Gemeinde Rheinhausen wiederholt zu den Erweiterungen der Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte in Rust Stellung genommen. Darin wurde auf die nachteiligen Auswirkungen der angestrebten Erweiterungen im Gesamten und insbesondere auf die Nahversorgung in der Gemeinde Rheinhausen hingewiesen. Insbesondere die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka Feißt an den südlichen Ortsrand von Rust und der ursprünglich beabsichtigten Erhöhung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes von rund 750 qm auf rund 1.350 qm verbunden mit der seiner Zeit zunächst von der Gemeinde Rust angestrebten weiteren Nutzung des ursprünglichen Standortes des Edeka-Marktes als Lebensmittelmarkt hatte die Gemeinde Rheinhausen wegen der Verletzung des Rücksichtnahmegebotes abgelehnt. Die Gemeinde Rheinhausen machte geltend, dass die damaligen Bestrebungen der Gemeinde Rust nicht zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Nahversorgung in Rheinhausen führen dürfen.

Die Gemeinde Rheinhausen forderte zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens der Gemeinde Rust im Oktober 2017, dass eine mögliche Nachnutzung des Alt-Standortes (Rust) als Lebensmittelmarkt rechtsverbindlich und dauerhaft auszuschließen ist. Weiterhin forderte die Gemeinde Rheinhausen, die Größe des zukünftigen Edeka-Lebensmittelmarktes auf eine regionalplanerisch vertretbare und – unter Berücksichtigung der besonderen touristischen Potenziale in der Gemeinde Rust – ökonomisch tragfähigen Größenordnung von höchstens 1250 qm Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben. Die Gemeinde Rust hat dem Anliegen der Gemeinde Rheinhausen im Bebauungsplanverfahren insoweit Rechnung getragen, als dass eine Nachnutzung des Altstandortes des Edeka-Marktes im Ortskern von Rust als Lebensmittelmarkt ausgeschlossen wurde.

B Lösung

Die Gemeinde Rheinhausen weist in ihrer Stellungnahme als Trägerin öffentlicher Belange auf eine mögliche Verletzung des Kongruenzverbotes durch die abermalige Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelmärkte in Rust hin. Der aktuell angestrebten Erhöhung der Verkaufsfläche des LIDL-Lebensmittelmarktes von ca. 819 qm auf zukünftig 1.015 qm sollte daher nur mit der Maßgabe zugestimmt werden, dass es in den kommenden Jahren zu keiner weiteren Erhöhung der Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Rust kommt. Ansonsten würde das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot verletzt werden. Weitere Planvorhaben würden mit den raumordnerischen Vorgaben des diesbezüglich relevanten § 11 Abs. 3 BauNVO und den landesplanerischen Regelungen zum Beeinträchtigungsverbot nicht vereinbar sein und zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Nahversorgung in Rheinhausen führen.

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

Keine.

G Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Rheinhausen nimmt als Trägerin öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - Gewerbegebiet" wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Rheinhausen sieht die abermalige Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelmärkte in Rust im Hinblick auf eine mögliche Verletzung des Kongruenzverbotes sehr kritisch. Die Gemeinde Rheinhausen stimmt der aktuell angestrebten Erhöhung der Verkaufsfläche des LIDL-Lebensmittelmarktes von ca. 819 qm auf zukünftig 1.015 qm daher nur mit der Maßgabe zu, dass es in den kommenden Jahren zu keiner weiteren Erhöhung der Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Rust kommt. Ansonsten würde das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot verletzt werden. Weitere Planvorhaben würden mit den raumordnerischen Vorgaben des diesbezüglich relevanten § 11 Abs. 3 BauNVO und den landesplanerischen Regelungen zum Beeinträchtigungsverbot nicht vereinbar sein und zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Nahversorgung in Rheinhausen führen.