

Gemeinderatssitzung
am 25.10.2017

Öffentlicher Teil
Vorlage 2017-08-08



Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643/9107-11
Az. 621

TOP 8

Stellungnahme der Gemeinde Rheinhausen zu den
Bebauungsplänen „Mühlefeld“, 2. Änderung, und „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 sollte nach dem Stand der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum einen die vorhandene Verkaufsfläche des Edeka-Marktes von derzeit rd. 750 qm auf dann rd. 1.350 qm fast verdoppelt werden. Zudem sollte der bestehende Edeka-Markt eine weitere Nutzung als Lebensmittelmarkt zulassen.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Rust



Die Gemeinde Rheinhausen hat etwaig nachteilige und ggf. unzulässige Auswirkungen auf die Nahversorgung in Rheinhausen mit dem Vollsortimenter REWE im Bürgerzentrum und dem Discountmarkt Treff3000 in der Kirchstraße infolge einer Verlagerung des Ruster Einkaufsmarktes gutachterlich prüfen lassen. Dieses Gutachten liegt den Gemeinderäten vor. Es wurde in der Sitzung vom 09.03.2017 ausführlich öffentlich beraten.

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 Lebensmittel-einzelhandel lassen sich bei diesen Werten 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 1100 qm Gesamtverkaufsfläche erforderlich.

Die Gemeinde Rheinhausen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 09.03.2017 zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Rheinhausen wie folgt Stellung genommen:

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 1250 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 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.

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 tragfähigen Größenordnung von höchstens 1250 qm Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.*

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

Die Gemeinde Rust hat die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geltend gemachten Forderungen der Gemeinde Rheinhausen (1. Rechtsverbindlicher und dauerhafter Ausschluss einer möglichen Nachnutzung des Alt-Standortes als Lebensmittelmarkt; 2. Beschränkung der Größe der Gemeinde Rheinhausen auf eine regionalplanerisch und ökonomisch tragfähige Größenordnung von höchstens 1250 qm Gesamtverkaufsfläche) mit folgenden Ergebnissen abgewogen:

1. Rechtsverbindlicher und dauerhafter Ausschluss einer möglichen Nachnutzung des Alt-Standortes als Lebensmittelmarkt

Gemeinde Rust, 2. Änd. Bebauungsplan „Mühlefeld“, Begründung, S. 2: *„Es wurde (...) seitens der Behörden und Verbände i.R.d. 1. Offenlage des B-Plans „Oberfeld – Sondergebiet“ darauf hingewiesen, dass, sofern der Markt am Altstandort auch weiter betrieben werden soll, bezweifelt wird, ob die Grundversorgung im Sinner der Raumordnung noch gegeben ist. Die Gemeinde Rust hat sich daher entschlossen, den B-Plan „Mühlefeld“ am Altstandort des Edeka-Marktes dahingehend zu ändern, dass dort künftig keine Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mehr zulässig sind. Dies entspricht auch den Aussagen der aktualisierten Auswirkungsanalyse der BBE vom Mai 2017, die eine Nachnutzung am Altstandort aus marktwirtschaftlicher Sicht ausgeschlossen hat.“*

Ergänzend zur 2. Änderung des B-Plans ist daher eine „Rückgabe“ der Baugenehmigung bzw. Verzichtserklärung für den Lebensmittelmarkt am Altstandort nach Inbetriebnahme des neuen großflächigen Lebensmittelmarktes erforderlich, um planungsrechtlich zu sichern, dass es zu keiner Folgenutzung mit dem Verkauf von Lebensmitteln kommt.“

Gemeinde Rust, Bebauungsplan „Oberfeld-Sondergebiet“, Zusammenstellung der Anregungen aus der Offenlage, S. 24: *„Mit Beschluss der 2. Offenlage des B-Plans „Oberfeld-Sondergebiet“ wird das Verfahren zur 2. Änd. des B-Plans „Mühlefeld“ (Altstandort Edeka) eingeleitet. Mit dieser Änderung wird künftig Lebensmitteleinzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen. Ergänzend dazu ist nach Eröffnung des neuen Marktes die Baugenehmigung für den alten Markt zurückzugeben.“*

Dies bedeutet, dass den Bedenken und der Forderung der Gemeinde Rheinhausen zu 1. vollumfänglich Rechnung getragen wurde.

2. Beschränkung der Größe der Gemeinde Rheinhausen auf eine regionalplanerisch und ökonomisch tragfähige Größenordnung von höchstens 1250 qm Gesamtverkaufsfläche

Gemeinde Rust, 2. Änd. Bebauungsplan „Mühlefeld“, Begründung, S. 2: *„Im derzeit sich noch im Verfahren befindenden B-Plan „Oberfeld-Sondergebiet“ ist die Ausweisung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.352 m² vorgesehen.“*

Gemeinde Rust, Bebauungsplan „Oberfeld-Sondergebiet“, Zusammenstellung der Anregungen aus der Offenlage, S. 24 f.: *„An der geplanten Größe mit einer Verkaufsfläche von 1352 m² wird festgehalten. I.R.d. überarbeiteten Auswirkungsanalyse der BBE wurde eine Verletzung des Kongruenzgebotes geprüft. Die BBE kommt dabei zu folgendem Ergebnis: (...) Der Umsatzanteil mit Kunden aus Rust (inklusive Europa-Park) wird sich unter den gemachten Annahmen bei ca. 75 % bewegen. Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Rust wird mit ca. 25 % somit bei deutlich unter 30 % liegen. Das Kongruenzgebot wird nicht verletzt.“*

Da dem Hauptanliegen der Gemeinde Rheinhausen auf dauerhafte Schließung des Altstandortes Rechnung getragen wird, kann es dahingestellt bleiben, inwieweit die Annahmen der BBE, die gutachterlich zu dem Ergebnis führen sollen, dass eine Verletzung des

Kongruenzgebotes bei einem Festhalten an 1352 qm Verkaufsfläche nicht bestehen, überhaupt zutreffend sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Rust eine zukünftige Weiterentwicklung der Nahversorgung in Rheinhausen umgekehrt ebenfalls mittragen wird. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, das Festhalten an 1352 qm Verkaufsfläche nicht weiter zu monieren, sondern lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

B Lösung

Abgabe einer Stellungnahme der Gemeinde Rheinhausen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlefeld“ und der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberfeld-Sondergebiet“ der Gemeinde Rust. Da die rechtliche Zulässigkeit der Festsetzungen zu einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Bebauungsplan „Oberfeld-Sondergebiet“ den Ausschluss einer Folgenutzung des Altstandortes mit dem Verkauf von Lebensmitteln bedingt, soll eine einheitliche, beide Bebauungspläne betreffende Stellungnahme abgegeben werden.

Stellungnahme der Gemeinde Rheinhausen:

1. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan „Mühlefeld“ tragen dem Anliegen der Gemeinde Rheinhausen nach einer Absicherung der Nahversorgung in Rheinhausen Rechnung. Die Änderungen werden daher sehr nachdrücklich begrüßt.
2. Unter der Voraussetzung, dass mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Mühlefeld“ eine Folgenutzung des Altstandortes mit dem Verkauf von Lebensmitteln rechtlich verbindlich dauerhaft ausgeschlossen wird, nimmt die Gemeinde Rheinhausen das Festhalten an einer Verkaufsfläche von ca. 1352 qm für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Bebauungsplan „Oberfeld-Sondergebiet“ lediglich zur Kenntnis.

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

– diverse Unterlagen aus den aktuellen Verfahren Bebauungsplan „Mühlefeld“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften und Bebauungsplan „Oberfeld-Sondergebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften, jeweils Gemeinde Rust

G Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Rheinhausen nimmt zu den Bebauungsplänen „Mühlefeld“, 2. Änderung, und „Oberfeld-Sondergebiet“ der Gemeinde Rust mit o.g. Tenor (Punkt B) Stellung.