



Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen der Erweiterung eines Lebensmittelsupermarktes in Rheinhausen

Auftraggeber: Siewert & Kopf GbR, Friesenheim

Projektleitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag
Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, am 17.04.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: stefan.holl@gma.biz
Internet: www.gma.biz

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| I. Grundlagen | 4 |
| 1. Ausgangslage | 4 |
| 2. Planvorhaben | 4 |
| 3. Makrostandort Rheinhausen | 5 |
| II. Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung des Vorhabens | 8 |
| 1. Konzentrationsgebot | 8 |
| 2. Integrationsgebot | 10 |
| 3. Kongruenzgebot | 11 |
| 4. Beeinträchtungsverbot | 13 |
| III. Zusammenfassung | 16 |

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

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; das Bürgerhaus, die Sparkasse sowie das Generationenhaus sind bereits umgesetzt. Hier sind auch 14 Servicewohnungen mit ambulantem Pflegestützpunkt für Senioren fertiggestellt; der Bau eines Therapiezentrums mit Physiotherapie, Tagespflege, Apotheke und Arztpraxen steht unmittelbar bevor. 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.¹

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.

Ein Scoping-Termin am 15.01.2018 (Regionalverband, Regierungspräsidium, IHK, Handelsverband) ergab eine grundsätzlich positive Haltung für das Vorhaben; da es sich jedoch um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion handelt, wird eine entsprechende raumordnerische Prüfung des Vorhabens gefordert. Ausdrücklich soll dies als Kurzstellungnahme erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme werden mögliche versorgungsstrukturelle, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Rheinhausen selbst sowie die Umlandkommunen dargelegt.

2. Planvorhaben

Der Umbau des Rewe-Marktes dient v. a. folgenden Zielen:

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

¹ Das Objekt wird bereits für eine andere Nutzung außerhalb des Einzelhandels umgebaut.

Das Vorhaben wird somit vorrangig einer verbesserten betrieblichen Organisation und Aufwertung für den Kunden bzw. einer räumlichen Entzerrung bei einer nur moderaten Erweiterung des Sortiments dienen.

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.

Das Planobjekt ist als klassischer Supermarkt einzuordnen. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte (z. B. Kaufland in Ettenheim) im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter führen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmittelsupermarkt ca. 24 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 17 % dem Nonfood I bzw. 7 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 90 %).

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

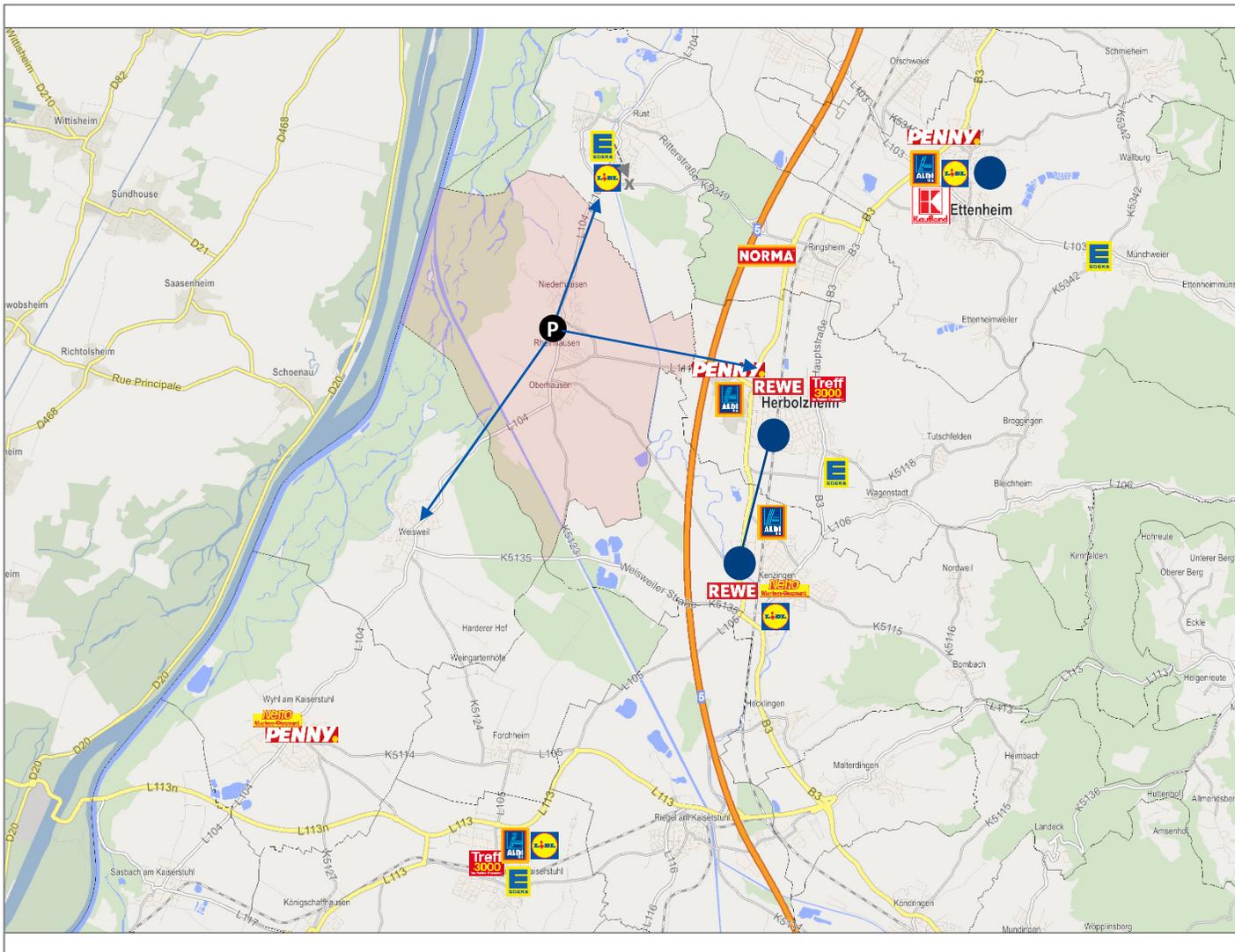
| Hauptwarengruppen | Lebensmitteldiscounter (Ø 771 m ² VK) | | Supermarkt (Ø 975 m ² VK) | | Großer Supermarkt (Ø 3.370 m ² VK) | |
|-------------------|---|------------|---|------------|--|------------|
| | Durchschnittliche Artikelzahl | | | | | |
| | absolut | in % | absolut | in % | absolut | in % |
| Food | 1.755 | 76 | 8.995 | 76 | 15.730 | 63 |
| Nonfood I | 265 | 12 | 2.030 | 17 | 4.825 | 19 |
| Nonfood II | 275 | 12 | 805 | 7 | 4.450 | 18 |
| Nonfood insgesamt | 540 | 24 | 2.835 | 24 | 9.275 | 37 |
| Insgesamt | 2.295 | 100 | 11.610 | 100 | 25.005 | 100 |

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2017, S. 90.

3. Makrostandort Rheinhausen

Die Gemeinde Rheinhausen liegt harmonisch eingebettet zwischen Schwarzwald, Kaiserstuhl und Vogesen im nördlichen Breisgau. Im Norden grenzt der Europapark-Standort Rust, im Osten das gemeinsame Unterzentrum Herbolzheim – Kenzingen sowie im Süden die Gemeinde Weisweil an. In westlicher Richtung besteht mit dem Rhein bzw. dem Naturschutzgebiet Taubergießen eine natürliche Begrenzung der Gemeinde. Eine unmittelbare Anbindung auf die westliche Rheinseite in Richtung Frankreich besteht nicht.

Karte 1: Rheinhausen – Lage, Standort und Wettbewerb



Legende

- P** Planstandort
 - ↙ Verlagerung
 - x Standortverlagerung Edeka
 - Unterzentren
 - 5 Minuten Kfz-Distanz
- Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2018

Derzeit leben 3.740 Einwohner² in Rheinhausen. Mit einem Einwohnerzuwachs in den letzten zehn Jahren um 302 (8,8 %), hat sich die Gemeinde deutlich besser entwickelt als der ebenfalls wachsende Landkreis Emmendingen (+ 3,8 %). Bis 2035 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg von einem Zuwachs von weiteren 11 % aus³. Dem starken Zuwachs begegnet die Gemeinde mit der Erschließung weiterer Baugebiete; auf ca. 6 ha sind 200 Wohneinheiten für ca. 400 Einwohner in den nächsten Jahren vorgesehen.

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 (vgl. Karte 1).

² Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg zum 31.12.2016.

³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnungen bis 2035 mit Wanderungen, Basis Zensus 2014

II. Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung des Vorhabens

Im Folgenden werden kursorisch die zentralen landesplanerischen und raumordnerischen Regelungen zur Ansiedlung großflächiger Vorhaben dargelegt und im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben in Rheinhausen überprüft.

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Rheinhausen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- [...]

Auch im Regionalplan Südlicher Oberrhein⁴ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg⁵ wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

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.

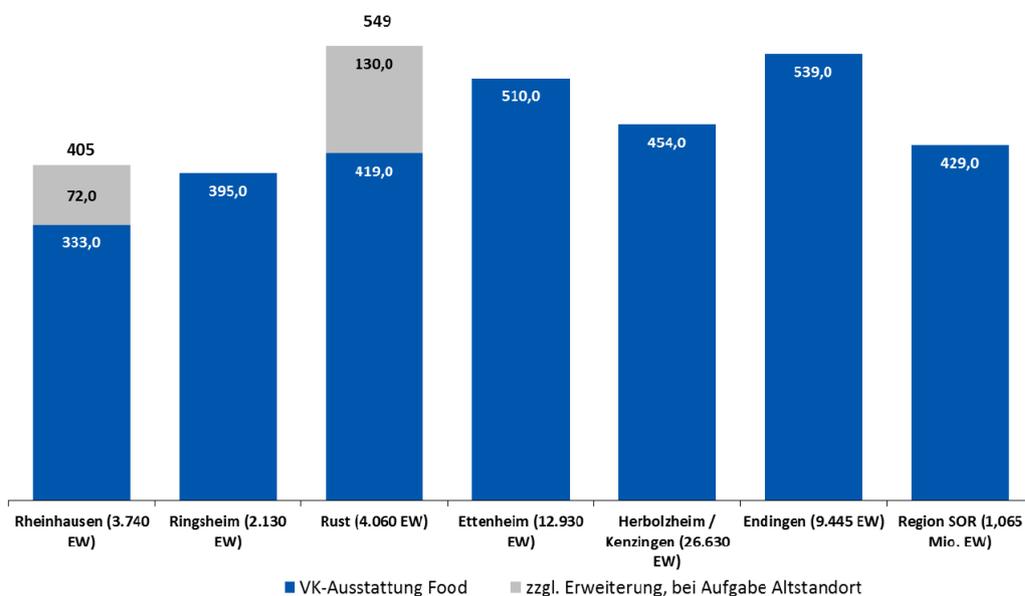
Die Gemeinde Rheinhausen ist mit einer Verkaufsflächenausstattung von aktuell 333 m² VK je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelsegment Schlusslicht im regionalen Vergleich. Auch im Vergleich zur gesamten Region Südlicher Oberrhein liegen unterdurchschnittliche Werte

⁴ Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Satzungsbeschluss vom 8. Dezember 2016.

⁵ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung

vor. Selbst mit der vorgesehenen Erweiterung wird die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 400 m² VK / 1.000 EW unter den angeführten Vergleichswerten liegen (vgl. hierzu Abb. 1).

Abbildung 1: Vergleich Verkaufsflächenausstattung Food (alle Anbieter, ohne Non-Food)



GMA-Erhebungen und –Berechnungen 2017 – 2018; Darstellung 2018

In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde Rust nach der vorgesehenen Verlagerung und Erweiterung der Firma Edeka die Rangliste im Untersuchungsraum mit Herbolzheim / Kenzingen anführen (550 m² VK / 1.000 EW).

Die Gemeinde Rheinhausen erzielt aktuell einen Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelsegment von ca. 5 – 6 Mio. €, was gemessen am aktuellen Kaufkraftpotenzial in der Größenordnung von 7,8 Mio. €⁶ eine Zentralität von 70 % bedeutet. Hieraus resultiert letztlich eine vakante Kaufkraft in der Größenordnung von 2,3 Mio. €. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität für den Anbieter Rewe⁷ leitet sich hieraus eine zusätzliche Verkaufsfläche von knapp 600 m² ab, die notwendig wäre, um eine theoretische Vollversorgung für die Gemeinde herzustellen. D. h., dass auch mit den vorgesehenen 300 m² VK noch „Luft nach oben“ ist.

Das Vorhaben ist als zentrale Maßnahmen zur Sicherung der Grundversorgung in Rheinhausen geboten. Die Ausnahmeregelung ist anzuwenden.

⁶ GMA-Berechnung auf Grundlage der Einwohnerdaten, MB Research-Daten zzgl. Pro-Kopf-Ausgaben.
⁷ Vgl. hierzu Hahn-Retail Report 2017/2018.

2. Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

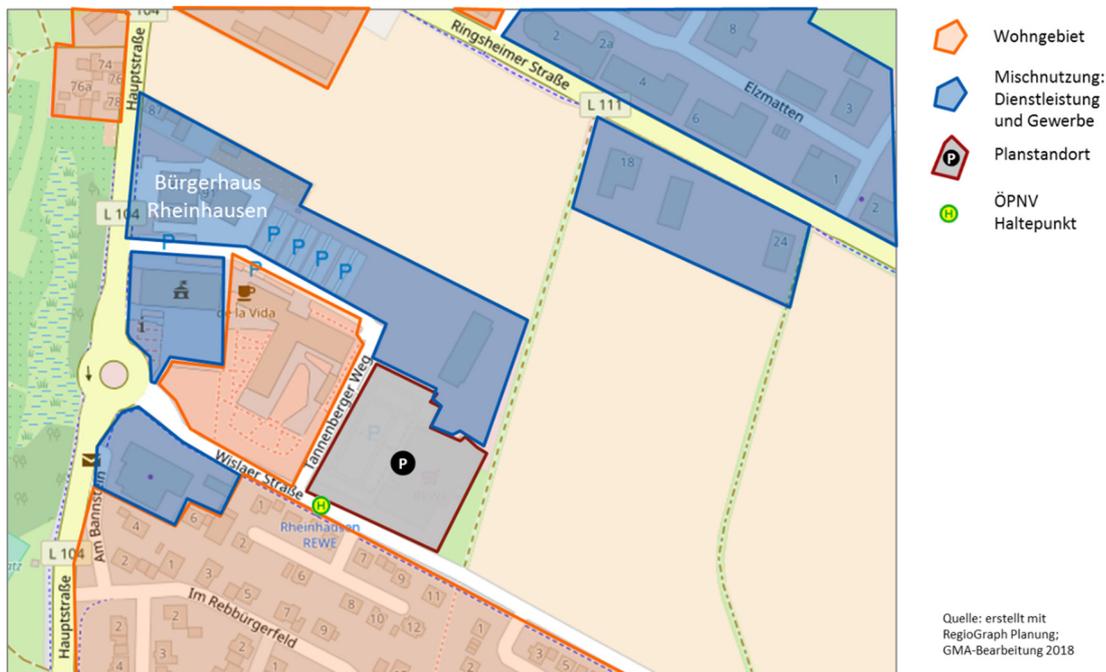
Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integration und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

Der Standort des zur Erweiterung anstehenden Lebensmittelmarktes befindet sich zentral in der Mitte der Gemeinde Rheinhausen im Tannenbergerweg 1 (vgl. Karte 2).

Karte 2: Rheinhausen – Mikrostandort Rewe Tannenbergerweg



Der Standort ist unmittelbar in das Projekt „Bürgerhaus“ eingebettet, das auf das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile Niederhausen und Oberhausen abzielt. Der Supermarkt ist neben Rathaus, Sparkasse sowie Generationenhaus St. Josef mit integriertem Café ein Teil des Gesamtprojektes. Unmittelbar daran anschließend befindet sich das im Jahr 2017 fertiggestellte Wohnhaus mit ambulantem Pflegestützpunkt für Senioren. Aktuell im Bau befindet sich das Therapiezentrum (Physiotherapie, Tagespflege, Apotheke, zzgl. Arztpraxen). Insofern entsteht hier seit einigen Jahren in zentraler Lage die Mitte der Gemeinde. In einem Umkreis von gut einem km ist nahezu die gesamte Einwohnerschaft der Gemeinde an den Markt angebunden. Dabei verfügt er über hervorragende Erreichbarkeitskriterien sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß. Über den ÖPNV ist der Standort mit einer Bushaltestelle ebenfalls unmittelbar erreichbar und somit auch für (auto-) mobilitätseingeschränkte Bürger nutzbar (Haltestelle Rewe – Rheinhausen).

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben wird das **Integrationsgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg **wie folgt eingeordnet**:

- /// Der Standort des zur Erweiterung anstehenden Rewe-Marktes befindet sich im Ortszentrum von Rheinhausen in integrierter, wohngebietsbezogener Versorgungslage.
- /// Der Anbieter Rewe erfüllt am Standort seit Jahren eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde Rheinhausen, v. a. für die direkt angrenzende Wohnbevölkerung. Nach Aufgabe des Treff Marktes übernimmt dieser nunmehr die alleinige Versorgungsfunktion. Durch die beabsichtigte Modernisierung des Anbieters Rewe und die damit einhergehende maßvolle Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.600 m² (+ 300 m² VK) wird die Grund- und Nahversorgung gesichert.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen zentral in der Ortsmitte und integriert gelegenen Nahversorgungsstandort. Der Standort dient nahezu ausschließlich der wohnortnahen Versorgung für die Gemeinde Rheinhausen selbst. In Teilen werden auch Kunden von Weisweil angesprochen (= kein Angebot vorhanden sowie Wahlmöglichkeit zwischen Rheinhausen sowie Wyhl am Kaiserstuhl, Kenzingen bzw. Edingen am Kaiserstuhl).

3. Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Zur Kurzprüfung des Kongruenzgebotes wird auf die Ausführungen im Rahmen des Konzentrationsgebotes verwiesen (vgl. Kapitel II. 1). Es wurde ein Entwicklungspotenzial zur vollständigen Versorgung der Gemeinde Rheinhausen im Lebensmittelsegment von bis zu 600 m² VK abgeleitet, ohne auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb zurückzugreifen. Das Erweiterungsvorhaben in der Größenordnung von 300 m² VK ist somit nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen, sondern kann in ausreichendem Maße „aus sich heraus leben“.

Dies wird auch in der Wettbewerbskarte (Karte 1) deutlich, wonach aus Richtung Rust und v. a. aus Richtung Herbolzheim – Kenzingen keine, über das normale Maß hinausgehende Kundenzuflüsse zu erwarten sind (hohe Wettbewerbsdichte). Allein aus Weisweil werden bezifferbare Marktanteile zu erwarten sein. Mit Ausnahme eines Hofladens und Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) ist dort kein Angebot vorhanden. Daher bestehen bereits heute Kundenbeziehungen in Richtung Rheinhausen, aber auch in Richtung Wyhl, Kenzingen und Edingen am Kaiserstuhl.

Basierend auf den Ausführungen sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg für das Vorhaben Erweiterung Rewe-Markt **wie folgt bewerten**:

- /// Das Kerneinzugsgebiet des Marktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Rheinhausen selbst begrenzt. Ein erweitertes, regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird mit Weisweil erschlossen.
- /// Das Projekt kompensiert die Fläche, die die Aufgabe des Treff 3000 (600 m²) entstanden ist. Kaufkraftzuflüsse von außerhalb sind für den Betrieb des Marktes nicht notwendig. In geringem Umfang werden mit Kunden aus Weisweil sowie aufgrund der für den ländlichen Raum typischen komplexen Einkaufsorientierungen, aber auch touristischen Effekten, Umsätze von außerhalb der Gemeinde Rheinhausen erzielt werden. Diese liegen jedoch deutlich unterhalb des durch die landesplanerischen Vorgaben vorgegebenen Wertes (max. 30 % von außerhalb der Gemeinde).

Zusammenfassend hält die Erweiterung des Rewe-Marktes die landesplanerischen Vorgaben des Kongruenzgebotes deutlich ein. Das Vorhaben zielt auf die Sicherung der Versorgung der Gemeinde Rheinhausen selbst ab.

4. Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbot es ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

„[...] Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

Zur Bewertung des Beeinträchtungsverbot es sind ausgehend von der Angebots- und Wettbewerbssituation des Vorhabens im Einzugsgebiet bzw. im Umland die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

Hierzu wurde in Rheinhausen und im Umland eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps gekoppelt mit dem spezifischen Einkaufsverhalten der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen werden. Vielmehr werden die Anbieter des gleichen Betriebstyps (v. a. Supermärkte, Discounter) stärker betroffen sein als andere. Alle lebensmittelführenden Betriebe wurden einbezogen (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Angebot Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

| | wesentliche Anbieter | Umsatz in Mio. € |
|--------------------------------------|---|------------------|
| Rheinhausen (inkl. Rewe-Erweiterung) | Rewe | 6 – 7 |
| Weisweil | - | < 1,0 |
| Rust (inkl. Edeka-Erweiterung) | Edeka, Lidl | 11 – 12 |
| Herbolzheim – Kenzingen | 2 x Edeka, 2 x Rewe, 2 x Aldi, Lidl, Penny, Treff 3000, Netto | 59 – 60 |
| Forchheim | - | < 1,0 |
| Wyhl a. K. | Penny, Netto | 7 - 8 |

Quelle: GMA-Erhebung und Berechnung 2018

Die relevanten Systemanbieter liegen alle außerhalb sog. zentraler Versorgungsbereiche. Gemäß Regionalplan sind diese ohnehin nur in Herbolzheim – Kenzingen ausgewiesen. Dennoch fungieren alle Betriebe als wichtige Grund- und z. T. Nahversorger in ihren jeweiligen Gemeinden.

Zur Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Rewe-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen (vgl. Tabelle 3).

- / Der **Rewe-Markt** wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.600 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,4 Mio. € erzielen.⁸ Davon entfallen ca. 5,8 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- / Der Lebensmittelanbieter Rewe ist bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.300 m² ansässig. Dieser bindet bereits heute entsprechende Umsätze am Standort Rheinhausen (5,2 Mio. €). Diese sind bereits im Markt abgearbeitet.

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumlenkung durch das Vorhaben

| | | Umsatzumlenkung in Mio. € |
|--|--|---------------------------|
| Food | ▪ Umsatzleistung des bestehenden Marktes (inkl. Bäckereicafé) | 4,7 |
| | ▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in der Region (Maximalwert) | 1,1 |
| | ▪ Umsatz erweiterter Markt | 5,8 |
| Non-Food | ▪ Umsatzleistung des bestehenden Marktes | 0,5 |
| | ▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in der Region | 0,1 |
| | ▪ Umsatz erweiterter Markt | 0,6 |
| Umsatz insgesamt (inkl. Bäckereicafé) | | 6,4 |

GMA-Berechnungen 2018

⁸ Quelle: Hahn Retail Report 2017/2018: Verkaufsflächenproduktivität Rewe: 4.020 €/m² VK

Insgesamt liegen die maximalen umverteilungsrelevanten Umsätze mit 1,2 Mio. € (davon 1,1 Mio. Food) auf einem überschaubaren Niveau. Diese werden insbesondere die bestehenden Systemwettbewerber in der Region abzarbeiten haben. Es ist davon auszugehen, dass sich diese an den jeweiligen Standorten angrenzend an die Gemeinde Rheinhausen bemerkbar machen (also v. a. Rust, Herbolzheim / Kenzingen). Selbst unter Annahme einer kompletten Umverteilung zulasten einer einzigen Standortgemeinde (z. B. Rust), werden die Umverteilungen noch bei unter 10 % liegen. Tatsächlich verteilen sich die Wirkungen auf mehrere Gemeinden, so dass die Auswirkungen rechnerisch sogar jeweils unter 5 % liegen (bezogen auf einzelne Gemeinden).

Dabei wird die Erweiterung der Firma Rewe um + 300 m² VK auf leistungsfähige und robuste Standorte treffen, die in Teilen auch über bessere Standortrahmenbedingungen verfügen (z. B. Standortlage an der Umgehungsstraße und damit deutlich bessere Verkehrswertigkeit von außerhalb der Gemeinde). Wettbewerbliche und in Folge versorgungsrelevante Wirkungen können somit deutlich ausgeschlossen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die **Erweiterung des Rewe Lebensmittelmarktes** nicht verletzt. Selbst unter der Annahme einer vollständigen Umverteilung zulasten einer einzigen Standortgemeinde wird die 10 %-Schwelle nicht überschritten.

Es ist festzuhalten, dass die Vorgaben zum Beeinträchtigungsverbot für das Erweiterungsvorhaben Rewe deutlich eingehalten werden. Versorgungsstrukturelle oder städtebaulich negative Wirkungen sind deutlich auszuschließen. Vielmehr ist das Vorhaben vor dem Hintergrund der Stabilisierung und Aufwertung der Grund- und Nahversorgung in Rheinhausen in der zentralen Ortsmitte geboten.

III. Zusammenfassung

| Grundlagen | |
|--|--|
| Planvorhaben / Planstandort | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortszentrum von Rheinhausen, städtebaulich integriert, Wohngebiete im näheren und weiteren Standortumfeld, sehr gute Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV) ▪ Erweiterung des bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes von ca. 1.300 m² auf ca. 1.600 m² VK; zur Sicherung der Nah- und Grundversorgung vor Ort, wo vor kurzem bereits ein Grundversorger aufgrund eingegengter Rahmenbedingungen aufgegeben wurde. ▪ Eingeführter Grund- und Nahversorgungsstandort (Rewe) und damit Sicherung des Versorgungsstandortes in der Wachstumsgemeinde Rheinhausen. |
| Rechtsrahmen und Untersuchung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellungnahme zu Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO |
| Standortrahmenbedingungen Rheinhausen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: ca. 3.740 Einwohner (neues Wohngebiet zzgl. 400 EW), Aufgabe zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung ▪ Einzelhandelsstrukturen: Konzentration auf kurzfristigen Bedarfsbereich; intaktes Ortszentrum (= Untersuchungsstandort „Bürgerzentrum“) |
| Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf Rheinhausen mit einem Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 7,8 Mio. € und teilweise auf Weisweil (ca. 4,4 Mio. €) |
| Umsatzerwartung Rewe | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 6,4 Mio. € (Food: 5,8 Mio. €); davon Erweiterung: max. 1,2 Mio. € (Food: 1,1 Mio. €) |
| Raumordnerische Beurteilungskriterien | |
| Konzentrationsgebot | Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Die Gemeinde Rheinhausen hat insbesondere vor dem Hintergrund als Ort mit verstärkter Siedlungstätigkeit den Bedarf in der Grundversorgung sicherzustellen. Auch vor dem Hintergrund der erfolgten Schließung des Treff-Marktes ist es dringend geboten, von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. |
| Integrationsgebot | Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Planstandort befindet sich im Ortszentrum Rheinhausen und übernimmt eine maßgebliche – auch fußläufige Versorgungsfunktion. |
| Kongruenzgebot | Das Kongruenzgebot wird auch für den erweiterten Rewe-Markt eingehalten. Das Vorhaben wird sich aus Rheinhausen heraus tragen (max. 20 % Umsatz von außerhalb) |
| Beeinträchtigungsverbot | Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Das Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben trifft auf leistungsfähige Standorte. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsfunktion können ausgeschlossen werden. Vielmehr führt die Umsetzung des Projektes zu einer Stabilisierung und Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Rheinhausen und ist v. a. vor dem Hintergrund einer Modernisierung des Anbieters (knapp 7 Jahre am Netz) dringend geboten. Mögliche Beeinträchtigungen in Nachbargemeinden liegen deutlich unterhalb eines Anhaltspunktes von 10 %. |

| Verzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| Kartenverzeichnis | |
| Karte 1: Rheinhausen – Lage, Standort und Wettbewerb | 6 |
| Karte 2: Rheinhausen – Mikrostandort Rewe Tannenberglweg | 10 |
| Tabellenverzeichnis | |
| Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel | 5 |
| Tabelle 2: Angebot Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum | 14 |
| Tabelle 3: Prognose der Umsatzumlenkung durch das Vorhaben | 14 |
| Abbildungsverzeichnis | |
| Abbildung 1: Vergleich Verkaufsflächenausstattung Food (alle Anbieter, ohne Non-Food) | 9 |