

MODERNISIERUNG DES
REWE-LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTERS
ORTSGEMEINDE BRETZENHEIM

VERBANDSGEMEINDERAT
LANGENLONSHEIM-STROMBERG
17.12.2021

► Modernisierungsvorhaben / Zielsetzung

- Standort „In den zehn Morgen 14 / Schlettweg 1“

Bestand (1.549 m² VK)

- REWE-Supermarkt (799 m² VK)
- REWE-Getränkemarkt (276 m² VK)
- KIK Textilfachmarkt (313 m² VK)
- Kleinflächiges Ladenlokal (letzte Nutzung Kindermodengeschäft, 161 m² VK)

Planung (2.399 m² VK)

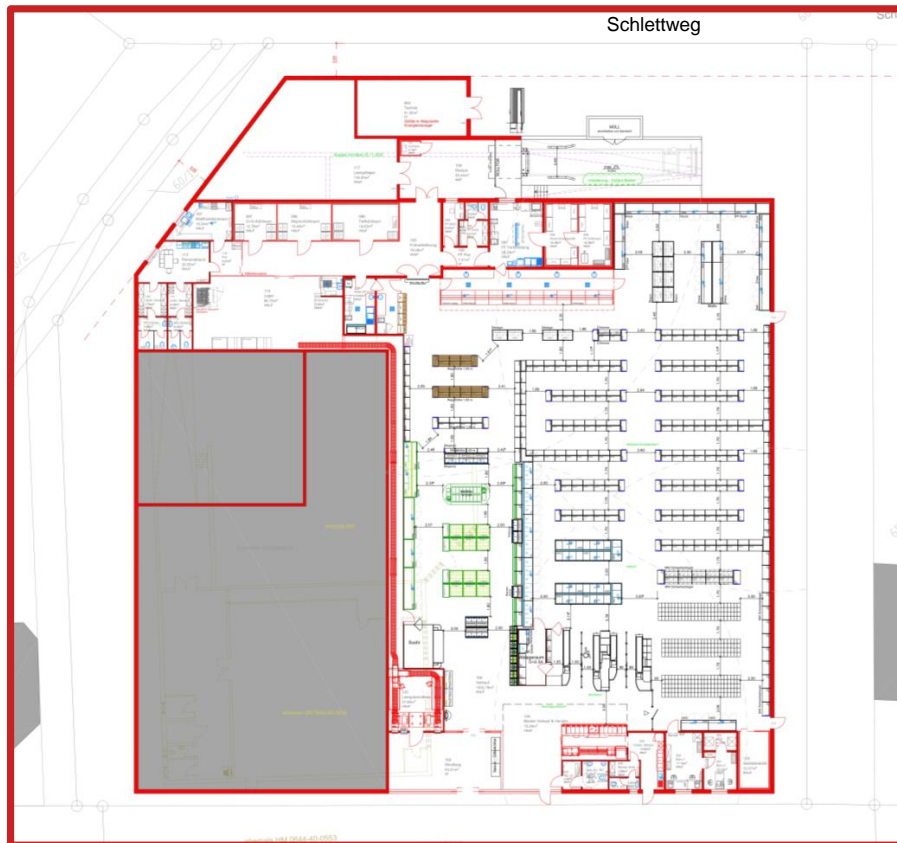
- Modernisierung des REWE-Lebensmittelvollsortimenters mit einer VK von 1.600 m² mit integriertem KIK-Textildiscount mit einer VK von max. 799 m²
- Modernisierungsvorhaben mit 850 m² zusätzlicher Verkaufsfläche soll zur Markt-/Arbeitsplatzsicherung und Stabilisierung der Grund- und Nahversorgung in Bretzenheim beitragen

MODERNISIERUNG DES REWE-LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTENTERS ▸ ORTSGEMEINDE BRETZENHEIM

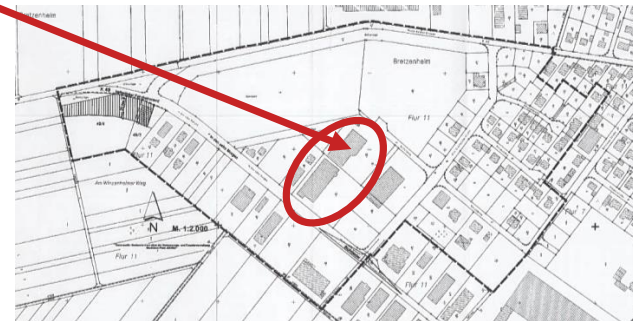
VERBANDSGEMEINDERAT LANGENLONSHEIM-STROMBERG 17.12.2021

► Modernisierungsvorhaben

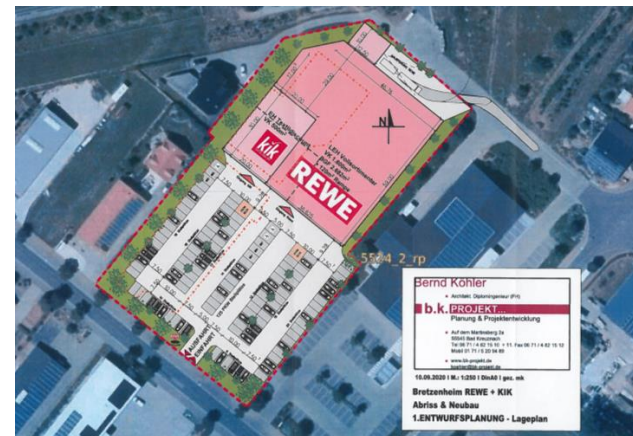
REWE-Planung (03.2021)



Plangebiet BPL „Schlittenweg“



1. Entwurfsplanung b. k. PROJEKT (09.2020)



► Planungsrechtliche Ist-Situation

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014

Relevante einzelhandelsbezogene Zielvorgaben des LEP IV und ROP 2014

- Zentralitätsgebot Z 57 (LEP IV) und Z_N 42 (ROP 2014)
 - Städtebauliches Integrationsgebot Z 58 (LEP IV) und Z_N 43 (ROP 2014)
 - Nichtbeeinträchtigungsgesamt Z 60 (LEP IV) und Z_N 44 (ROP 2014)
 - Agglomerationsverbot Z 61 (LEP IV)
 - Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten gestattet Z 45 (ROP 2014)
- Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim-Stromberg
 - Bebauungsplan „Schlittenweg“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen

► Planungsrechtliche Ist-Situation

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) /
Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014

Zentralitätsgebot

- Großflächiger Einzelhandel ist grundsätzlich nur den zentralen Orten vorbehalten

Fazit: Zielverstoß mit geplanter VK 2.399 m² liegt vor

Gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse liegen jedoch wesentliche Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Zentralitätsgebot vor (Standortsicherung des einzigen Supermarktes; einer von nur 3 Vollsortimentern in der VG Langenlonsheim-Stromberg).

► Planungsrechtliche Ist-Situation

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) /
Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014

Städtebauliches Integrationsgebot

- Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen (zentraler Versorgungsbereich i.S. des BauGB) zulässig

Fazit: Zielverstoß liegt vor

Der Standort „In den zehn Morgen 14 / Schlettweg 1“ befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.

Städtebauliches Integrationsgebot wird jedoch gem. vorliegender Auswirkungsanalyse inhaltlich entsprochen (Standort kann als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden).

► Planungsrechtliche Ist-Situation

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) /
Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014

Nichtbeeinträchtigungsgebot

- Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Fazit: Kein Zielverstoß

Die Vorgaben des Nichtbeeinträchtigungsgebots werden gem. vorliegender Auswirkungsanalyse vom Vorhaben erfüllt.

► Planungsrechtliche Ist-Situation

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Agglomerationsverbot

- Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Verkaufsflächenbegrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen).
- Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese gem. LEP IV als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Fazit: Zielverstoß liegt vor

In vorliegender Auswirkungsanalyse ist das Agglomerationsverbot noch aufzunehmen. Mit Verkaufsflächenbegrenzung im B-Plan kann einer unkontrollierten Agglomeration entgegengewirkt werden.

► Planungsrechtliche Ist-Situation

- Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014

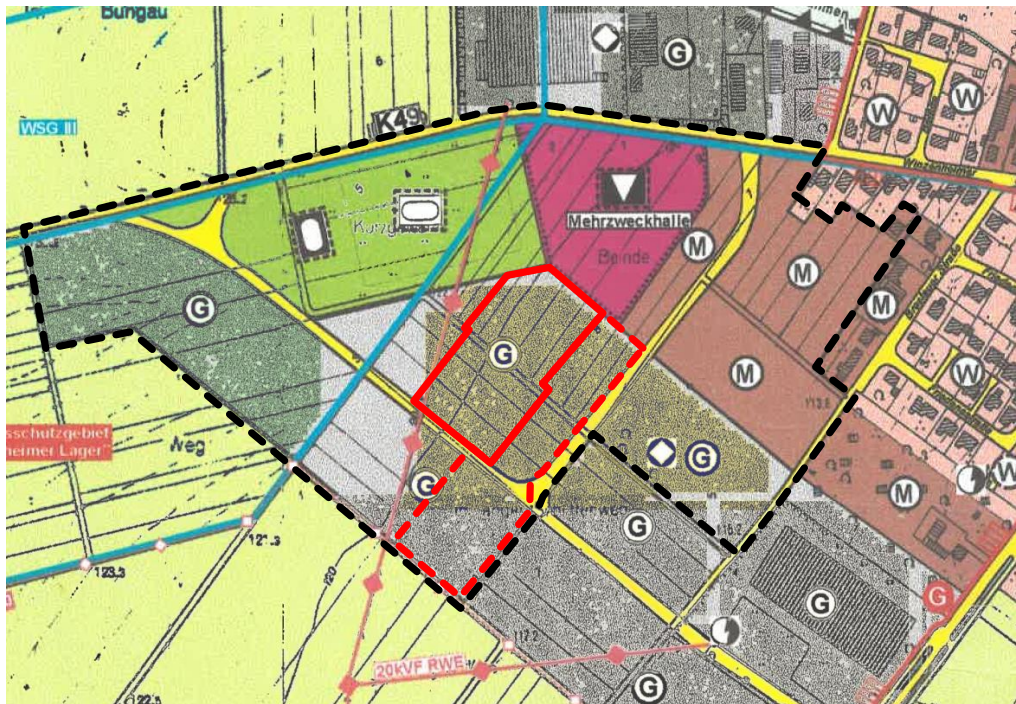
Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten gestattet Z 45 (ROP 2014)

- Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist auf Industrie- und Gewerbeflächen nicht gestattet. Hierfür sollen die planerischen Voraussetzungen (Sondergebiete) geschaffen werden, in denen die Zweckbestimmung und Art der Nutzung geregelt ist (§ 11 BauNVO).

Fazit: Kein Zielverstoß

► Planungsrechtliche Ist-Situation

▪ Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim-Stromberg



Geltungsbereich BPL „Schlittenweg“



Standort
„In den zehn Morgen 14 / Schlettweg 1“



Erweiterter Geltungsbereich ist gemäß
Z 61 LEP IV (Agglomerationsverbot) noch
festzulegen

FNP-Darstellung:

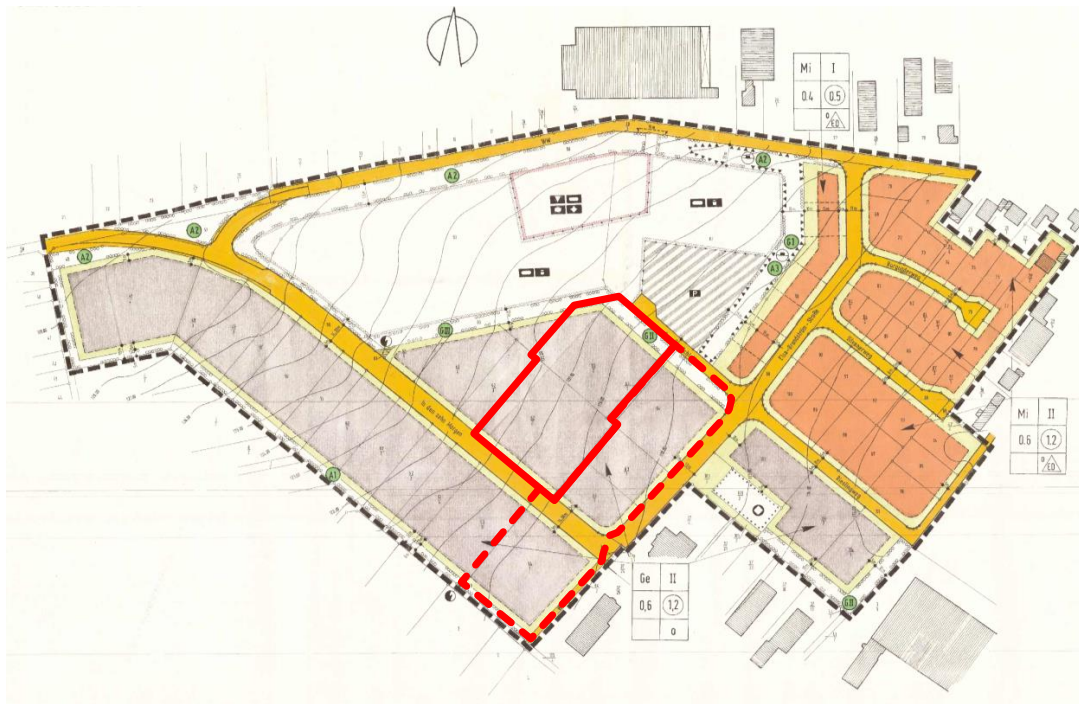
Gewerbliche Bauflächen (G)

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3
BauNVO)

Fazit: FNP-Teiländerung erforderlich

► Planungsrechtliche Ist-Situation

- Bebauungsplan „Schlittenweg“ mit seinen bisher ergangenen 4 Änderungen



Geltungsbereich BPL „Schlittenweg“
mit seinen bisher ergangenen
4 Änderungen



Standort
„In den zehn Morgen 14 /
Schlittenweg 1“



Erweiterter Geltungsbereich ist gem.
Z 61 LEP IV (Agglomerationsverbot)
noch festzulegen

B-Planfestsetzung:
Gewerbegebiet (GE)
(§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Fazit: BPL-Änderung erforderlich

► Planungsrechtliche Ist-Situation - Gesamtfazit

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014
 - Zentralitätsgebot ▷ Zielverstoß
 - Städtebauliches Integrationsgebot ▷ Zielverstoß
 - Nichtbeeinträchtigungsgesamt ▷ nicht negativ betroffen / kein Zielverstoß
 - Agglomerationsverbot ▷ Zielverstoß
 - Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten gestattet
 - ▷ beabsichtigte Bauleitplanverfahren / kein Zielverstoß

- Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim-Stromberg
 - ▷ Teiländerung erforderlich

- Bebauungsplan „Schlittenweg“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen
 - ▷ 5. Änderung erforderlich

▶ Bisherige Vorgehensweise

- 10.12.2020 Bauvoranfrage „Neubau eines REWE-Vollsortimenters und eines KIK-Marktes“
 - ▷ baurechtliche Bedenken (KV Bad Kreuznach)

- 13.04.2021 Videokonferenz (OG, VG, b. k. Projekt, MWW/artec Bauprojekte GmbH)
 - ▷ Zielsetzung der Planung, Planungsrechtliche Ist-Situation, weitere Vorgehensweise

- 05.05.2021 OG-Ratsbeschluss:
 - ▷ Aufstellungsbeschluss (Änderung B-Plan für das Teilgebiet „Schlittenweg“)

- 07.07.2021 Videokonferenz (SGD Nord, KV, VG, GMA, b. k. Projekt, MWW/artec)
 - ▷ Zielsetzung der Planung, Planungsrechtliche Ist-Situation, Vorab-Bewertung der Erfolgsaussichten, weitere Vorgehensweise
 - ▷ Ergebnis der Vorab-Bewertung der Erfolgsaussichten s. Anlage Besprechungsprotokoll v. 07.07.2021

- 08.09.2021 OG-Ratsbeschluss:
 - ▷ Antrag auf FNP-Änderung
 - ▷ Antrag auf Zielabweichung (Antragsteller Verbandsgemeinde)

▶ Vorab-Bewertung der Erfolgsaussichten

Videokonferenz v. 07.07.2021 (SGD Nord, KV, VG, GMA, b.k. Projekt, MWW/artec)

- Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach und die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe sehen gegenwärtig keine Möglichkeit, das Vorhaben positiv zum Ende zu bringen.
- ▷ Ziele des ROP Rheinhessen-Nahe 2014 sind einzuhalten

- SGD Nord (Obere Landesplanungsbehörde) und Ministerium des Innern und für Sport (Oberste Landesplanungsbehörde) sehen keine Erfolgsaussichten – obwohl betriebswirtschaftlich nachvollziehbar. LEP Zielvorgabe -insbes. Z 57- nicht mehr zeitgemäß; Land RLP ist gefordert.
- ▷ Grundzentrum Langenlonsheim übernimmt mit Stromberg im nördlichen Teil der VG die Versorgungsfunktion (OG Bretzenheim: 800 m² Verkaufsfläche möglich).
- ▷ Die Gebietskörperschaften können jedoch einen Antrag auf Zielabweichung über die Kreisverwaltung stellen.

- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)
- ▷ Vorschlag: REWE-Neubau auf 1.549 m² Verkaufsfläche beschränken (genehmigter Bestand). Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren wären dann andere.

► Gründe für eine REWE-Modernisierung in der OG Bretzenheim

- Heutiger REWE-Markt (Eröffnung Mai 2004) ist mittlerweile unattraktiv für Kunden, nicht mehr zeitgemäß und verfügt über eine veraltete Technik - Neuaufstellung ist erforderlich.
- Moderne Lebensmittelmärkte präsentieren sich heute mit einer größeren Verkaufsfläche, bedingt durch folgende Entwicklungen in den letzten Jahren:
 - 1) Niedrigere Regalhöhe (angenehmere Ladenatmosphäre, attraktive Warenpräsentation)
 - 2) Breitere Laufwege / Gänge (Verbesserung der Einkaufsatmosphäre, vereinfachte zeitsparende Warenbestückung, generationsfreundliches Einkaufen)
 - 3) Offen gestalteter Kassenbereich (Ruhezonen, Sitzbänke, Aktionsflächen, Abholzone für Online-Waren)
 - 4) Zusatzflächen für saisonale und regionale Artikel
 - 5) Großzügigere Gestaltung einzelner Abteilungen (Wein, Feinkost, Obst)
 - 6) Zusätzliche Kühlmöbel für Frischwaren (Selbstbedienung / Wartezeitreduzierung)

► Gründe für eine REWE-Modernisierung in der OG Bretzenheim

- 7) Separater Bedienbereich für warme Produkte zum Sofortverzehr
- 8) Größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche aufgrund gestiegener Nachfrage nach Convenience-Produkten (Tiefkühl-, Halbfertigware, Fertigsalate)
- 9) Artikelangebot in Bio-Qualität und in konventioneller Herstellung (zunehmende Artikelanzahl)
- 10) Artikelangebot gleichartiger Produkte als Eigenmarke und Industriemarke (zunehmende Artikelanzahl)
- 11) Café-Bistro mit Bäckerei in der Vorkassenzone (gemütliche Atmosphäre, Treffpunkt)

Hierfür wird eine Nutzfläche von mindestens **2.200 m²** benötigt, davon **1.600 m² Verkaufsfläche** inkl. Bäckerei mit Café. Darüber hinaus sind mindestens 120 ebenerdige Parkplätze vorzuhalten.

▶ Gründe für eine REWE-Modernisierung in der OG Bretzenheim

- Technik des bestehenden REWE-Marktes ist überholt

Neuaufstellung erfolgt unter dem Namen REWE Green Building:

- ▷ Tageslichtarchitektur mit energiesparenden Bautechniken
- ▷ Beste Dämmung (Zellulose-Füllung)
- ▷ Nachhaltige Materialien (u.a. Holz)
- ▷ Einsatz von regenerativen Energien (ggf. Photovoltaik- und Geothermie Anlagen)
- ▷ Regenwassernutzung
- ▷ Nachhaltigkeitsstrategie (E-Tankstelle)

▶ REWE-Modernisierung in der OG Bretzenheim - Gesamtfazit

- Ohne Modernisierung des REWE-Marktes ist der Standort mittel- bis langfristig nicht mehr konkurrenzfähig.
- Stabilisierung der Grund- und Nahversorgung in Bretzenheim
 - ▷ Mit dem Abriss und Neubau des REWE-Marktes in Bretzenheim wird eine langfristige und kundennahe Versorgung der Bevölkerung mit dem Lebensmittelvollsortiment gewährleistet.
- Standortsicherung
 - ▷ Arbeits- und Ausbildungsplätze werden gesichert und zusätzliche geschaffen.
 - ▷ Neue Aufträge für die lokalen Unternehmen.
 - ▷ Moderner REWE-Markt mit Magnetwirkung für im Gewerbegebiet ansässige Unternehmen.

► Weiteres mögliches Vorgehen

Videokonferenz v. 07.07.2021 (SGD Nord, KV, VG, GMA, b.k. Projekt, MWW/artec)

- Vorstellen des REWE-Modernisierungsvorhaben im Verbandsgemeinderat Langenlonsheim-Stromberg
- Sollte der Verbandsgemeinderat dem Vorhaben zustimmen und ein Beschluss über die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans fassen und der Einreichung eines Antrags auf Zielabweichungsverfahren bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zustimmen, wären zunächst für das REWE-Modernisierungsvorhaben / Zielabweichungsverfahren weitere Gutachten erforderlich (z.B. Einzelhandelskonzept und Einzelhandelsbedarfsanalyse).
Deren Ergebnisse sind in den Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von landesplanerischen/regionalplanerischen Zielvorgaben einzuarbeiten.
- Weitere Verfahrensschritte in den Bauleitplanverfahren erst nach Eingang der Bewertungsergebnisse der vereinfachten raumordnerischen Prüfung / des Zielabweichungsverfahrens