

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
024/2020

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium Gemeinderat	Termin 09.07.2020	Zuständigkeit Entscheidung	Behandlung öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 2

Betreff:

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Bad Rappenau
hier: Zustimmung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
Bad Rappenau**

Beschluss:

Der Gemeinderat, beschließt die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Sachverhalt:

Das Unterzentrum Bad Rappenau steuert bereits seit Jahren seine Einzelhandelsentwicklung mit einem Märkte- und Zentrenkonzept. Das aktuell gültige Konzept wurde im Jahr 2013 vom Gemeinderat verabschiedet und diente in den vergangenen Jahren als „planerisches Konzept“ zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in Bad Rappenau.

Jedoch haben sich in den vergangenen Jahren die Rahmenbedingungen sowohl allgemein (Stichwort: Onlinehandel), rechtlich (Stichwort: höhere Anforderungen an Konzept) als auch vor Ort (Stadtcarré, Raiffeisenstraße) geändert, sodass eine Anpassung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes notwendig wurde. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Ludwigsburg wurde im Jahr 2019 beauftragt, diese Aktualisierung durchzuführen. Aufbauend auf einer Evaluierung vorliegender Untersuchungen wurde das Einzelhandelsangebot und die Nachfragesituation analysiert um darauf aufbauend Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Bad Rappenau aufzuzeigen. Abschließend wurde das Einzelhandelskonzept mit seinen beiden zentralen Bausteinen Sortiments- und Standortkonzept fortgeschrieben.

Die Rahmenbedingungen für das Unterzentrum Bad Rappenau als Einzelhandelsstandort sind als gut zu bewerten.

So konnte Bad Rappenau – auch durch die realisierten Angebotsergänzungen seine Marktposition im Einzugsgebiet (rd. 38.300 Einwohner) in den vergangenen Jahren halten. In Bad Rappenau selbst ist derzeit eine Kaufkraft von rd. 133,3 Mio. €, im Einzugsgebiet von rd. 237,8 Mio. € vorhanden.

In Bad Rappenau sind derzeit 96 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 24.800 m² und einer Umsatzleistung von rd. 104 Mio. € vorhanden. Rd. 40 % der Flächen entfallen dabei auf den Lebensmittelbereich; rd. 60 % auf den Nichtlebensmittelbereich. Die Einzelhandelsbetriebe verteilen sich zu 20 % auf den Innenstadtbereich, rd. 48 % auf den Innenstadtergänzungsbereich (Schlossarkaden, Kaufland, Aldi) und rd. 30 % auf Gewerbegebiete. In sonstigen Lagen und auch in den Stadtteilen ist nur ein geringes Angebot vorhanden. Im Vergleich zu anderen Städten ist eine hohe Konzentration des Einzelhandelsbesatzes auf den Innenstadtbereich festzuhalten.

Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Bad Rappenau sind – dem bundesweiten Trend folgend v.a. im Nichtlebensmittelbereich – rückläufig.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass Bad Rappenau ähnlich aufgestellt ist wie die umliegenden zentralen Orte Bad Friedrichshall und Eppingen.

Die Einzelhandelszentralität ist mit 74 % vor dem Hintergrund der starken regionalen Wettbewerbssituation gut ausgeprägt; im Lebensmittelbereich wird rechnerisch eine Deckung der örtlichen Kaufkraft erreicht. Im Nichtlebensmittelbereich sind umfangreiche Kaufkraftabflüsse festzuhalten.

Sortimentsbezogen wurden aufbauend auf einer Analyse der Angebots- und Nachfragesituation mögliche Angebotsergänzungen bzw. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen identifiziert.

Als wesentliches Ergebnis lässt sich festhalten, dass im Lebensmittelbereich – neben einer Modernisierung bestehender Anbieter – die Schließung einer räumlichen Versorgungslücke im nordöstlichen Stadtgebiet empfohlen wird. Im Nichtlebensmittelbereich werden nur noch punktuelle Angebotsergänzungen gesehen, da hier das Angebot in Bad Rappenau bereits gut ausdifferenziert ist.

Zudem wurden Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der Innenstadt von Bad Rappenau vorgeschlagen, die ggf. in einem weiteren Prozess verfeinert und umgesetzt werden könnten. Hierbei wurden Ideen für Entwicklungsflächen, Leerstände, städtebauliche Aufwertungen und Marketing / Eventmaßnahmen entwickelt.

Schließlich wurde das planerische Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Dabei wurde an der grundsätzlichen Zielrichtung und städtebaulichen Zielvorstellung der Einzelhandelssteuerung festgehalten.

Ebenfalls wurde die Sortimentsliste aus dem Jahr 2013 überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass eine Modifizierung der Liste nicht notwendig ist. Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren bereits nahezu vollständig realisierten Sortimentsausschlüsse auf Basis dieser Sortimentsliste in den Gewerbegebieten wäre eine Modifizierung unverhältnismäßig. Die Sortimentsliste wurde unverändert übernommen (siehe Anlage)

Das Standortkonzept wurde hingegen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs modifiziert. Dabei wurde der im Konzept 2013 noch als Innenstadtergänzungsbereich ausgewiesene Bereich südlich des Bahnhofs dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet (siehe Anlage). Daneben wurden zwei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen (Fürfeld, Penny, perspektivischer Nahversorgungsstandort Zimmerhof). Ein Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wurde nicht ausgewiesen. Aufbauend auf diesem Standortkonzept wurden Empfehlungen für die Steuerung des Einzelhandels in Bad Rappenau abgeleitet.

Für eine Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat zu beschließen. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier die städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Rappenau für die Einzelhandelsentwicklung, die Standortstrukturen, die Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereiches, die Sortimentsliste der Stadt Bad Rappenau sowie die Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung von Belang.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Rappenau zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Prüfung des Nahversorgungsstandort Zimmerhof

Im Bad Rappenauer Ortsteil Zimmerhof soll zur Sicherung der Grundversorgung für den Stadtteil selbst sowie den nordöstlichen Kernstadtbereich und den Stadtteil Heinsheim ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop realisiert werden. Es soll ein moderner Lebensmitteldiscounter entstehen, welcher zukünftig als einziger Lebensmittelmarkt für diesen Teil der Stadt Bad Rappenau eine Versorgung sichern soll.

Neben dem Markt soll in Richtung Süden auf einer Fläche von bis zu 18.000 m² Wohnbebauung entstehen. Hier ist die Errichtung von überwiegend Geschosswohnungsbau vorgesehen. Es wird mit einer Einwohnerzahl von bis zu 400 Einwohnern im direkten Standortumfeld gerechnet. Mit dem Projekt wird eine Empfehlung des aktuellen Einzelhandelskonzepts für Bad Rappenau (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Rappenau, GMA, April 2019, S. 52, 55ff) umgesetzt.

Das Vorhaben liegt über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Vor dem Hintergrund einer sachgerechten Abwägung ist daher eine Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen erforderlich. Das Vorhaben soll durch die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO umgesetzt werden.

Für die Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Ludwigsburg beauftragt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Zimmerhof in Verbindung mit Wohnbebauung im direkten Standortumfeld eine bestehende Versorgungslücke im Stadtgebiet von Bad Rappenau schließt, welche sich insbesondere auf die Stadtteile Zimmerhof und Heinsheim sowie den nordöstlichen Kernstadtbereich von Bad Rappenau bezieht. Hier sind keine Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden.

Der Standort des Vorhabens befindet sich direkt südlich angrenzend an bestehende Wohnbebauung und soll zusammen mit einer größeren Wohnbaufläche mit ca. 400 Einwohnern entwickelt werden. Unter diesen gegebenen Bedingungen handelt es sich bei dem Standort um einen städtebaulich integrierten Standort. Und unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung und die Einbettung des Standortes durch Wohnnutzungen in zwei Richtungen, handelt es sich hier um einen nicht regionalbedeutsamen Standort zur Sicherung der lokalen Nahversorgung für Bad Rappenau.

Das Einzugsgebiet des Standortes beschränkt sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Bad Rappenau. Nur punktuell ist aus dem südöstlich angrenzenden Bad Wimpfener Stadtteil Hohenstadt mit Kundenzuführungseffekten zu rechnen. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebiets wird durch die Wettbewerbsstrukturen im Umfeld unterbunden. Insofern unterstreicht die Abgrenzung des durch das Vorhaben erschließbaren Einzugsgebiets die überwiegend lokale Versorgungsfunktion des Standortes in Bad Rappenau-Zimmerhof. Eine Regionalbedeutsamkeit ist angesichts des zu erwartenden Einzugsgebietes nicht anzunehmen.

Die voraussichtlichen Umsatzherkünfte des Standortes zeigen die nahezu ausschließlich auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtete perspektivische Bedeutung des Marktes. So stammen mindestens 86 – 87 % des Umsatzes aus der Stadt Bad Rappenau selbst. Eine Regionalbedeutsamkeit ist aufgrund des hohen Umsatzanteils aus der Stadt Bad Rappenau nicht anzunehmen.

Übergemeindliche schädliche Wirkungen sind im hier vorliegenden Fall ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden zwar wettbewerbliche Effekte ausgelöst, welche jedoch bei einer Bewertung dieser Effekte nicht zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen

Auswirkungen führen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der geplante Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäcker) einen wesentlichen Beitrag zur Schließung einer Versorgungslücke innerhalb der Nahversorgungsstrukturen von Bad Rappenau leisten wird. Das Vorhaben ist demnach nicht als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. Ziel 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020) im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO einzuordnen. Alle für die Bewertung der Regionalbedeutsamkeit heranzuziehenden Aspekte sprechen für das Fehlen von übergemeindlichen Wirkungen. Die Kommunen im Umland von Bad Rappenau werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Insofern ist eine Zulässigkeit des Vorhabens bis max. 1.200 m² VK (inkl. Bäcker) in Verbindung mit der weiterhin geplanten Wohnbebauung vor dem Hintergrund der Regelungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 gegeben.