



**Hauptamt**

**Vorlage: Beschlussvorlage**

**BV/076/2023**

**AZ:**

## **I. Vorlage**

Gemeinderat am

**20.06.2023**

**öffentlich**

Entscheidung

## **II. Tagesordnungspunkt**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau Rewe, Oberstotzinger Straße"

- Stellungnahme der Gemeinde Sontheim an der Brenz

## **III. Anlagen**

## **IV. Beschlussvorschlag**

Siehe Darstellung des Sachverhalts

## **V. Finanzielle Auswirkungen**

keine

Einnahmen: \_\_\_\_\_

Ausgaben: \_\_\_\_\_

Planmäßig

HH-Stelle

Überplanmäßig

HH-Stelle

Außerplanmäßig

HH-Stelle

Deckungsvorschlag

HH-Stelle

Verpf.ermächtigung

HH-Stelle

## **Darstellung des Sachverhalts:**

Der Gemeinderat der Stadt Niederstotzingen hat in seiner Sitzung am 24.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "**Neubau Rewe, Oberstotzinger Straße**" beschlossen. Ebenfalls in der Sitzung am 24.05.2023 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Niederstotzingen verfügt derzeit über ein begrenztes nahversorgungsrelevantes Angebot. Die wohnortnahe Grundversorgung wird durch den verlagerten Netto-Lebensmitteldiscounter sowie den in die Jahre gekommenen, deutlich kleineren Penny-Lebensmitteldiscounter an der Oberstotzinger Straße / Place de Bages repräsentiert. Ein Vollsortimenter befindet sich derzeit nicht vor Ort.

Der Penny wird mittelfristig den Standort in Niederstotzingen aufgeben. In diesem Fall ist die Nahversorgung in Niederstotzingen mit ca. 4.820 Einwohnern nur unzureichend gesichert. Unter Berücksichtigung eines Wegfalls von Penny würde sich die Zentralität auf ca. 51-52% reduzieren. Das würde bedeuten, dass im Lebensmittelbereich rund die Hälfte der verfügbaren Kaufkraft an umliegende Standorte abfließen würde. Gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept der Region Ostwürttemberg ist im Lebensmittelbereich eine Zentralität bei Kleinzentren bis 2030 von 95-98% anzustreben.

Vor diesem Hintergrund plant die Vater und Sohn Eiselen-Stiftung (Vorhabenträger) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Errichtung eines neuen REWE-Marktgebäudes zur Vermietung an die REWE Markt GmbH, zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes in Form eines Vollsortimenters. Hierfür sollen der Penny-Markt (ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der aufgelassene Netto-Markt (ca. 860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) abgebrochen werden.

Das neue REWE-Marktgebäude wird mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.689 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei) Verkaufsfläche geplant. Dabei werden rund 80% des Umsatzes aus der Stadt Niederstotzingen stammen. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des neuen REWE-Marktgebäudes ist der geplante Markt für ca. 2.200 bis 2.300 Einwohner in einer Entfernung von 700 bis 1.000 Metern fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist der Standort schon heute an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Mit der Errichtung des Rewe-Marktgebäude wäre die Grund- und Nahversorgung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Niederstotzingen an einem städtebaulich integrierten Standort, der für einen Großteil der Bevölkerung fußläufig und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar ist, wieder gesichert.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Vollsortimenters innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Bei dem geplanten REWE-Markt handelt es sich bei einer VK-fläche von ca. 1.700

qm um großflächigen Einzelhandel, der wegen der geringen Entfernung zwischen Sontheim an der Brenz und Niederstotzingen deutliche Auswirkungen auf die Gemeinde Sontheim hat. Auch im Nahversorgungskonzept der Stadt Niederstotzingen wird folgendes festgestellt:

*„Das Wettbewerbsumfeld von Niederstotzingen wird zu einem Großteil durch das Angebot in der Nachbargemeinde Sontheim a. d. Brenz, mit der die Stadt Niederstotzingen ein Doppelkleinzentrum bildet, geprägt.*

*In der Gemeinde Sontheim an der Brenz liegen die Hauptwettbewerber in der Sontheimer Kernstadt. Dies ist zum einen ein modern aufgestellter Supermarkt der Fa. Rewe mit ca. 1.600 – 1.700 m<sup>2</sup> VK mit separatem Getränkemarkt (ca. 700 m<sup>2</sup> VK) in einer Verbundlage mit einem dm-Drogeriemarkt (ca. 800 m<sup>2</sup> VK) entlang der Brenzer Straße. Zum anderen ist auf den in jüngerer Vergangenheit modernisierten und erweiterten Lebensmitteldiscounter Norma mit ca. 1.100 – 1.200 m<sup>2</sup> VK und den Finkbeiner Getränkemarkt in Verbundlage mit dem Sonderpreis-Baumarkt an der Schillerstraße hinzuweisen. Im restlichen Gemeindegebiet finden sich mehrere Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie weitere nahversorgungsrelevante Betriebe (u. a. Hofladen, Tankstelle, Apotheke, Blumenladen).“*

Gutachterlich wird davon ausgegangen, dass der Umsatzverlust für Sontheim (speziell Sontheimer REWE-Markt) ca. 10% beträgt:

*„Gegenüber Sontheim an der Brenz werden die höchsten absoluten Wirkungen erwartet. Diese werden im Kern den Rewe-Standort an der Brenzer Straße und abgeschwächt den Norma-Standort in der Schillerstraße betreffen. Da es sich bei Rewe um den gleichen Betreiber (i. S. Kannibalisierungseffekte) handelt, der Standort in Sontheim an der Brenz flächenbezogen größer ist und sich in sehr leistungsfähiger Verbundlage mit dem dm-Drogeriemarkt als weiteren Frequenzbringer befindet, wird ein Umsatzrückgang aufgrund der Reduzierung bei max. 10 % erwartet, der jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der Nahversorgung führen wird. Ergänzend ist festzuhalten, dass durch die Planung in Niederstotzingen die bisher an den Rewe-Standort in Sontheim an der Brenz abfließende Kaufkraft der Wohnbevölkerung zurückgeholt und gleichzeitig die Versorgungssituation der nicht mobilen Einwohner verbessert wird.“*

Damit geht selbst das von der Stadt Niederstotzingen beauftragte GMA-Gutachten von einer grenzwertigen Situation aus: *„Das Beeinträchtigungsverbot wird durch den Neubau des Rewe-Lebensmittelmarktes grundsätzlich nicht verletzt. Zwar bewegen sich die wesentlichen Umverteilungen in Niederstotzingen sowie dem benachbarten Sontheim an der Brenz um den 10 %-Schwellenwert.“*

Trotz dieses prognostizierten Umsatzverlustes geht der Inhaber des Sontheimer REWE-Marktes nicht davon aus, dass der REWE-Markt in Sontheim in seiner Existenz gefährdet ist, sondern hofft diesen Umsatzrückgang ausgleichen zu können. Negative Auswirkungen können natürlich im Bereich der Gewerbesteuer des Unternehmens auftreten, dies sind aber für die Kommune verkräftbar.

Die negativen Effekte auf den Norma-Markt werden von Seiten der Verwaltung als geringfügig eingeschätzt, hier dürfte es sich weitgehend um Streuverluste handeln.

Im Hinblick darauf, dass die Stadt Niederstotzingen zusammen mit der Gemeinde Sontheim an der Brenz ein gemeinsames Doppelzentrum bildet und der Wunsch der Stadt Niederstotzingen bezüglich der Sicherung der Nahversorgung in Niederstotzingen nachvollziehbar

ist, wird vorgeschlagen, keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.

### **Beschlussvorschlag**

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Rewe, Oberstotzinger Straße" werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Um weitere Verfahrensbeteiligung wird gebeten.