

**Von:** Peter Helbig <peter.helbig@dr-acocella.de>  
**Gesendet:** Freitag, 7. April 2017 12:47  
**An:** Schäfer, Christiane (BAG); Schliesing, Amrit; Wagner, Dirk; Meier, Thomas  
**Betreff:** Re-2: Weinstadt Endersbach-West - Einzelhandel-Nahversorgungseinrichtung

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Schäfer, sehr geehrte Damen und Herren,

vor dem Hintergrund der Ergebnisse zur standortgerechten Dimensionierung ergeben sich m.E. folgende Möglichkeiten:

- Es wird die Möglichkeit für einen Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel eröffnet, die standortgerechte Dimensionierung wird eingehalten.
- Es wird die Möglichkeit für Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment (Schnitt-)Blumen, Nahrungs- und Genussmittel, Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf, Reformwaren, Zeitung/ Zeitschriften eröffnet, wobei die standortgerechte Dimensionierung z.B. bei einem Blumenladen mit entsprechend hohem Anteil an (Schnitt-)Blumen u.U. nicht eingehalten werden könnte.

Die erste Variante schränkt die Möglichkeit für einen Besatz des geplanten Ladengeschäft etwas ein, jedoch würde es sich in jedem Fall um einen Betrieb handeln, der in hohem Maße Grundversorgungsfunktion für die unmittelbar benachbarten Wohnbereiche wahrnehmen würde. Die zweite Variante würde hingegen eine höhere Flexibilität bei der Belegung des Ladengeschäfts bieten, eine Nichteinhaltung der standortgerechten Dimensionierung wäre jedoch nicht vollständig ausgeschlossen.

Letztlich liegt es an der Stadt Weinstadt hierzu eine Entscheidung zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen  
i.V. Peter Helbig

Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

Peter-Vischer-Straße 17, 90403 Nürnberg  
T 0911 - 817676-42, F 0911 - 817676-43

Teichstraße 14, 79539 Lörrach  
T 07621 - 91550-0, F 07621 - 91550-29

Arndtstraße 10, 44135 Dortmund  
T 0231 - 534555-0, F 0231 - 534555-29

[www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Von:** Peter Helbig <peter.helbig@dr-acocella.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 6. April 2017 16:00  
**An:** Schäfer, Christiane (BAG); Wagner, Dirk; Meier, Thomas  
**Betreff:** Weinstadt Endersbach-West - Einzelhandel-Nahversorgungseinrichtung

Sehr geehrte Frau Schäfer, sehr geehrter Herr Wagner, sehr geehrter Herr Meier,

bezüglich des Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses inkl. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m<sup>2</sup> am Verkehrsknotenpunkt Rommelshauer Straße/ Stettener Straße/ Metzgeräcker können in Bezug auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Basis aktueller Luftbilder im Internet kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Standort für ein Wohn- und Geschäftshauses inkl. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung um einen sonstigen integrierten Standort handelt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt Arzneimittel, (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf, Reformwaren, Zeitung/ Zeitschriften und Zoartikel - Tierhaltung und -zubehör.

An sonstigen integrierten Standorten ist nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Weinstadt nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung im Sinne einer Gebietsversorgung ausnahmsweise zulässig, wobei in den Stadtteilen Endersbach und Beutelsbach auf einen 500 Meter-Radius abzustellen ist.

Im 500 Meter-Radius um den Planstandort wohnen derzeit rd. 2.300 bis 2.350 Einwohner, perspektivisch ist von rd. 2.750 bis 2.800 Einwohner auszugehen. Das jährliche Kaufkraftvolumen beträgt

- in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel rd. 5,3 Mio. € (aktuelle Einwohnerzahl) bzw. rd. 6,4 Mio. € (perspektivische Einwohnerzahl),
- in der Sortimentsgruppe Lebensmittelhandwerk rd. 0,8 Mio. € (aktuelle Einwohnerzahl) bzw. rd. 0,9 Mio. € (perspektivische Einwohnerzahl),
- in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie rd. 0,7 Mio. € (aktuelle Einwohnerzahl) bzw. rd. 0,9 Mio. € (perspektivische Einwohnerzahl),
- in der Sortimentsgruppe Apotheke rd. 1,6 Mio. € (aktuelle Einwohnerzahl) bzw. rd. 1,9 Mio. € (perspektivische Einwohnerzahl),
- in der Sortimentsgruppe Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften rd. 0,2 Mio. € (aktuelle Einwohnerzahl) bzw. rd. 0,3 Mio. € (perspektivische Einwohnerzahl),
- im Sortiment (Schnitt-)Blumen je rd. 0,2 Mio. € (aktuelle bzw. perspektivische Einwohnerzahl).

Für eine Verkaufsfläche von rd. 140 m<sup>2</sup> können auf Basis sortiments- und betriebsformenbezogener Flächenleistungen und eigener Erfahrungswerte folgende Umsätze angesetzt werden:

- In der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel bei einer jährlichen Flächenleistung von rd. 5.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rd. 0,7 Mio. €,
- in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie bei einer jährlichen Flächenleistung von ebenfalls rd. 5.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wiederum rd. 0,7 Mio. €,
- in der Sortimentsgruppe Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften bei einer jährlichen Flächenleistung von rd. 4.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rd. 0,6 Mio. €,
- im Sortiment (Schnitt-)Blumen bei einer jährlichen Flächenleistung von rd. 4.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rd. 0,5 Mio. €.

Der durchschnittliche jährliche Umsatz einer Bäckereifiliale liegt bei rd. 0,3 Mio. €, der durchschnittliche jährliche Umsatz einer Metzgereifiliale bei rd. 0,7 Mio. € und der durchschnittliche jährliche Umsatz einer Apotheke bei rd. 2,2 Mio. €.

Vor diesem Hintergrund sind überschlägig berechnet folgende Betriebe auf der o.g. Verkaufsfläche von rd. 140 m<sup>2</sup> standortgerecht dimensioniert (sofern innerhalb des Meter-Radius um den Planstandort keine weiteren Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment angesiedelt sind):

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit (Kern-)Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, z.B. ein Lebensmittelgeschäft oder ein Lebensmittel-SB-Geschäft oder ein Getränkemarkt (mit geringerer Flächenleistung als o.g.), wobei auch die gesamte Verkaufsfläche mit diesem Sortiment belegt sein kann.
- Eine Bäckerei- oder eine Metzgereifiliale; für eine Kombination einer Bäckerei- und einer Metzgereifiliale besteht vor dem Hintergrund der standortgerechten Dimensionierung hingegen kein hinreichendes Kaufkraftvolumen im 500 Meter-Umkreis.

Weiterhin sei Folgendes angemerkt:

- Für einen Drogeriemarkt mit einer seitens der Betreiber derzeit üblicherweise bei Neuansiedlungen realisierten (Mindest-)Verkaufsfläche - rd. 500 m<sup>2</sup> - ist die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche zu gering. Das rechnerische Kaufkraftpotenzial wäre für die Einhaltung der eine standortgerechten Dimensionierung bei einer Verkaufsfläche von rd. 140 m<sup>2</sup> in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie hingegen hinreichend (dies wäre für einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> - oder auch deutlich weniger - hingegen nicht der Fall).
- Für eine Apotheke ist das Kaufkraftvolumen der Einwohner im 500 Meter-Radius nicht hinreichend, das Kriterium der standortgerechten Dimensionierung somit nicht erfüllt.
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften weist bei einer Verkaufsfläche von rd. 60 m<sup>2</sup> bzw. rd. 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (aktuelle bzw. perspektivische Einwohnerzahl) in dieser Sortimentsgruppe eine standortgerechte Dimensionierung auf. Bei einem Betrieb mit kioskähnlichem Angebot könnten weitere Verkaufsflächenanteile z.B. durch Nahrungs-/ Genussmittel belegt werden (z.B. Süßwaren, Getränke, Tabakwaren).
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment (Schnitt-)Blumen weist bei einer Verkaufsfläche von rd. 50m<sup>2</sup> bzw. rd. 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (aktuelle bzw. perspektivische Einwohnerzahl) in dieser Sortimentsgruppe eine standortgerechte Dimensionierung auf. Bei einem Blumenladen könnten weitere Verkaufsflächenanteile z.B. durch Angebote aus den Bereichen Glas/ Porzellan/ Keramik, Terracotta oder (Outdoor-)Pflanzen belegt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
i.V. Peter Helbig

Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

Peter-Vischer-Straße 17, 90403 Nürnberg  
T 0911 - 817676-42, F 0911 - 817676-43

Teichstraße 14, 79539 Lörrach  
T 07621 - 91550-0, F 07621 - 91550-29

Arndtstraße 10, 44135 Dortmund  
T 0231 - 534555-0, F 0231 - 534555-29

[www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)