



Stellungnahme zur Erweiterung der Verkaufsfläche für die Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei GmbH

In der Stellungnahme zum B-Plan Birkelstraße wird auch von der IHK mit Schreiben vom 29.01.2018 die Erweiterung der betriebsbezogenen Verkaufsfläche von 180 auf 300 m² um den betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden. Im Grundsatz hatte die IHK schon im Rahmen der Beteiligung zum Einzelhandelskonzept der Stadt Wein- stadt auf die Notwendigkeit auf Verkaufsflächen auch für produzierende Betriebe verwiesen und eine Gleichbehandlung aller gewerblichen Betriebe (Dienstleister, Produktionsbetriebe und Handwerksbetriebe) im Rahmen des „Handwerkerprivilegs“ gefordert.

Dieser Grundforderung der IHK wurde im beschlossenen Konzept und insofern auch im vorliegenden B-Plan Rechnung getragen. Die Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei GmbH soll einen Verkaufsraum mit 180 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich gesi- chert bekommen. Allerdings steht schon dieses den Grundüberlegungen des Konzep- tes entgegen.

Das Erweiterungsverlangen wird u.a. mit benötigten Lagerflächen und Rangierflä- chen im Verkaufsraum begründet. Der Verkaufsraum selbst soll vor allem auch zu Markttests neuer Produkte dienen.

Hinsichtlich der Lagerflächen besteht keine Notwendigkeit, Verkaufsflächen i.S. der gängigen Rechtsprechung zur Definition von Verkaufsflächen zu erweitern, denn Lagerflächen sind in Funktionseinheit mit einem zugeordneten Betrieb zulässig; le- diglich eigenständige Lagerflächen sollen unzulässig sein.

Daraus folgt, dass der erweiterte Verkaufsraum ausschließlich dem Verkauf von Ge- tränken dienen soll. U.E. ist es planungsrechtlich unerheblich - und auch kaum um- setzbar -, ob es neue oder bereits im Markt eingeführte Produkte sind. Die ange- strebte Verkaufsfläche entspricht derjenigen, die häufig in Supermärkten anzutref- fen sind. Insofern erreicht der erweiterte Verkaufsraum die Dimension eines eigen- ständigen Einzelhandelsbetriebes und abstrakt betrachtet, die eines Nachbar-



schaftsladens¹. Der Unterschied zu gängigen Getränkemarkten, sowohl als Solitär, als auch als Teil eines Supermarktes, besteht in der engen Produktpalette. Daher erreicht das Planvorhaben nicht nur allgemein die Größe eines marktfähigen Einzelhandelsbetriebes, sondern erst Recht in der Gesamtbetrachtung das Format eines spezialisierten Fachgeschäftes. Planungsrechtlich dürfte auch diese Spezialisierung planungsrechtlich und auch nicht mit anderen Instrumenten kaum durchsetzbar sein. Eine städtebauliche Wirkung lässt sich in einem Fall, wie diesen kaum verlässlich prognostizieren: selbst wenn die Kaufkraft für Säfte ermittelbar wäre, so dürfte es schon nahezu unmöglich sein, Umsatzleistungen für einen Einzelhandelsbetrieb, der nur (z.T. nicht marktgängige) Säfte führt, verlässlich zu ermitteln. Insofern stellt sich die Frage, ob grundsätzliche Erwägungen, ungeachtet der konkreten Wirkungen im Einzelfall, diesem Erweiterungswunsch entgegenstehen. Dazu ist auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt zu verweisen, welches als sonstige städtebauliche Entwicklungskonzeption i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Weinstadt beschlossen wurde. Danach sollen zentrenrelevante Sortimente an nicht integrierten Standorten, darum handelt es sich bei diesem Plangebiet unzweifelhaft, nur im Sinne von Randsortimenten auf max. 350 m² Verkaufsfläche zulässig sein². Die weitere Ausnahme für Einzelhandelsangebote von sonstigen gewerblichen Betrieben wurde allgemein formuliert³. Im Zugrunde liegenden Gutachten zum Einzelhandelskonzept⁴ wurde bei den Vorschlägen zu den Festsetzungsmöglichkeiten für das Handwerkerprivileg explizit darauf hingewiesen, dass dieses nicht für das Lebensmittelhandwerk gelten soll⁵.

Im Rahmen der Überarbeitung des Gutachtens nach Einholung von Stellungnahmen der TÖBs wurde das Handwerkerprivileg inhaltlich auf alle gewerblichen Betriebe, die nicht selbst Einzelhandelsbetriebe sind, erweitert. In der Konsequenz bedeutet dies, dass der Ausschluss des Handwerkerprivilegs für Betriebe des Lebensmittelhandwerks nun sachlogisch auf andere Gewerbetriebe im Sinne des Einzelhandelskonzepts, in diesem Fall auf die Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei GmbH, zu übertra-

¹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 28.05.09 Az. 4 B 54/08, Rn 7 – juris.

² Dr. Acocella: Einzelhandelskonzept für Weinstadt, 12.11.2014, S. 27.

³ Dr. Acocella, ebd., S. 27f.

⁴ Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt, Berichtsentwurf 27.05.2013, S. 128.

⁵ Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt, Berichtsentwurf 27.05.2013, S. 128; Festsetzungstyp 4.



gen ist. Für landwirtschaftliche Betriebe, die in der Regel als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zu finden sind, soll sichergestellt werden, dass auch die Direktvermarktung quasi als privilegierte zusätzliche Nutzung möglich sein soll. Insofern beziehen sich die Ausführungen zum Handwerkerprivileg auf zwei unterschiedliche Gebietstypen, gewerbliche Baugebiete und Außenbereiche. Die Sicherung des Bestandes eines Lebensmittelherstellers geht daher schon über die Zielsetzung der konzeptionellen Überlegungen hinaus, weil hier hinsichtlich der Umsetzung des Konzepts die privaten Belange höher bewertet wurden, als das öffentliche Interesse, obwohl diese Festsetzung den Grundzügen der konzeptionellen Überlegungen und damit auch des Beschlusses des Gemeinderates widerspricht. Das durch den Gemeinderat der Stadt Weinstadt beschlossene Einzelhandelskonzept ist immer im Lichte der gutachterlichen Grundlagen zu sehen, da hier die Begründungen für das Konzept verankert sind.

Die Ablehnung der Erweiterung ist vor allem durch den Widerspruch zum städtebaulichen Entwicklungskonzept begründet. Die Bestandssicherung wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit gutachterlich mitgetragen. Zudem würde eine Genehmigung der Erweiterung ggf. als Vorbildfunktion für andere, ähnlich gelagerte Fälle im Stadtgebiet herangezogen. Dies ist schon deshalb zu befürchten, da die Erweiterung u.a. mit dem Vorbild Ritter-Sport in Waldenbuch begründet wird, obwohl dieses Vorgang sich außerhalb der Stadt Weinstadt und daher auch außerhalb des planungsrechtlichen Zugriffs durch die Stadt Weinstadt stattgefunden hat.

Lörrach, den 21.03.2018

Dr. Donato Acocella