



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Kurzstellungnahme
zur Erweiterung des Fabrikverkaufs
der Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei GmbH
in Weinstadt**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 10.01.2019



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. VORGEHENSWEISE DER STADT WEINSTADT	2
3. PRÜFUNG DER GMA-STELLUNGNAHME HINSICHTLICH INHALTEN UND AUSSAGEN ZU WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN GEGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE	2



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das aktuelle Bebauungsplanverfahren "Birkelstraße" in Weinstadt sieht vor, das ehemalige Birkel-Areal in zwei Teilbereiche (GE 1 und GE 2) neu zu strukturieren. In beiden Teilbereichen werden die in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt; nicht zulässig sind u. a. Einzelhandelsbetriebe.

Die Fa. Beutelsbacher Fruchtsäfte beabsichtigt zu gleicher Zeit eine deutliche Erweiterung der Verkaufsfläche ihrer Verkaufsstelle von 150 auf 350 m²; eine verhältnismäßig geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche auf 180 m² wird als unzureichend abgelehnt.

Die Stadt Weinstadt hat sich dazu entschlossen, eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 350 m² zuzulassen, sofern der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass diese Erweiterung keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche hat. Hierzu hat die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine Stellungnahme vorgelegt¹.

Die Stadt Weinstadt hat das Büro Dr. Donato Acocella vor diesem Hintergrund zur Klärung folgender Fragen gebeten:

- Ist die o.g. Vorgehensweise der Stadt Weinstadt aus Sicht des Büros Dr. Acocella, das sich zu diesem Vorhaben bereits im März 2018 in einer Stellungnahme geäußert hatte², vertretbar?
- Können auf Grundlage der Stellungnahme der GMA wesentliche Auswirkungen durch das Planvorhaben gegen umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden?

¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Stellungnahme zur Erweiterung des Fabrikverkaufs der Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei in Weinstadt, Ludwigsburg, 28.12.2018.

² Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Stellungnahme zur Erweiterung der Verkaufsfläche für die Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei GmbH, Lörrach, 21.03.2018.



2. VORGEHENSWEISE DER STADT WEINSTADT

Das Büro Dr. Acocella hatte bereits in seiner Stellungnahme vom März 2018 dargelegt, dass das Vorhaben nicht mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt, das als sonstige städtebauliche Entwicklungskonzeption i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Weinstadt beschlossen wurde, vereinbar ist³. Dies gilt unabhängig davon, ob durch das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind oder nicht.

Im Einzelhandelskonzept nicht ausgeführt, aber im dazu gehörenden Grundlagengutachten explizit ausgeführt wurde, dass das Handwerkerprivileg für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht gelten soll.

Mit der nun vorliegenden Festsetzungsstruktur wird einerseits dem beschlossenen Einzelhandelskonzept, dass das Handwerkerprivileg explizit ohne Einschränkungen vorsieht, als auch dem zugrunde liegenden Gutachten zum Einzelhandelskonzept insoweit Rechnung getragen, dass das Handwerkerprivileg für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel nur ausnahmsweise gilt, wenn die maßstäblichen und gleichzeitig die wirkungsbezogenen Bedingungen erfüllt werden.

3. PRÜFUNG DER GMA-STELLUNGNAHME HINSICHTLICH INHALTEN UND AUSSAGEN ZU WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN GEGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Die GMA-Stellungnahme enthält an drei Stellen Aussagen darüber, ob durch das Planvorhaben wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand insgesamt oder gegen zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind:

- Auf S. 5 werden die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt dargestellten Werte für die Verkaufsfläche und den Umsatz im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von 12.700 m² bzw. 72,3 Mio. - jeweils bezogen auf die Gesamtstadt - genannt und der Dimension der Erweiterung von 200 m² gegenübergestellt sowie die Verkaufsflächenerweiterung in Relation zur gesamtstädtischen Verkaufsfläche (1,5%) gesetzt.

³ Dr. Acocella: Stellungnahme zur Erweiterung der Verkaufsfläche für die Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei GmbH, Lörrach, 21.03.2018. Eine Bestandssicherung - auch inklusive einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche um 30 m² bzw. 20% von 150 auf 180 m² - würde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit gutachterlich mitgetragen.



Auf dieser Grundlage wird ausgesagt, dass "(...) sich rechnerisch an keiner Stelle nachweisen (lässt), dass 200 m² zusätzliche Verkaufsfläche irgendeinen konkreten Einfluss auf die bestehende Struktur des Lebensmitteleinzelhandels in Weinstadt hat."⁴

- Auf S. 9 wird seitens der GMA angegeben, dass sich der Umsatz auf Grund der Verkaufsflächenerweiterung um 200 m² - von 150 m² auf 350 m² Verkaufsfläche - um maximal 25% erhöhen würde, da die zusätzliche Verkaufsfläche "für großzügigere Bewegungsflächen für Besucher, Rangierflächen für die Bestückung der Mehrwegsysteme usw. erforderlich"⁵ sei. Zudem wird wiederum der gesamtstädtische Umsatzwert im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von 72,3 Mio. € aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt genannt.

Auf dieser Grundlage wird seitens der GMA angeführt, dass "mögliche Umsatzrückgänge durch die geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche der Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei gegenüber den Bestandsumsätzen des Weinstädter Lebensmitteleinzelhandels sich mit statistischen Mitteln gar nicht mehr nachweisen (lassen)" und "konkrete Auswirkungen der Erweiterung auf bestehende Strukturen in Weinstadt (...) nicht erkennbar (sind)."⁶

- Auf S. 10 wird im Fazit zur abschließenden Bewertung seitens der GMA nochmals angegeben, dass konkrete Auswirkungen durch die beabsichtigte Erweiterung nicht erkennbar seien.⁷

Hinsichtlich der Ausführungen und Berechnungen der GMA zu möglichen Auswirkungen des Planvorhabens sei zunächst darauf verwiesen, dass die herangezogenen Bestandsdaten auf einer Befragung und Erhebung des Büros Dr. Acocella von Januar/ Februar 2013 basieren und somit bereits sechs Jahre alt sind.

Der Bezug auf derart alte Bestandsdaten ist vor dem Hintergrund der notwendigen Aktualität des Abwägungsmaterials zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses planungsrechtlich problematisch.

⁴ GMA, a.a.O., S. 5.

⁵ GMA, a.a.O., S. 9.

⁶ Ebda.

⁷ GMA, a.a.O., S. 10.



Weiterhin ist festzustellen, dass nur gesamtstädtische Bestandsdaten für die Analyse möglicher Auswirkungen verwendet werden; eine Betrachtung einzelner Standorte - z.B. des zentralen Versorgungsbereiches Endersbach, der sich in einer Entfernung von nur rd. 350 Meter zum Planstandort befindet - findet nicht statt.

Besonders hervorzuheben ist, dass in der GMA-Stellungnahme zwar die Erweiterungsverkaufsfläche in Relation zur Bestandsverkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel - wenngleich nur auf gesamtstädtischer Ebene, s.o. - gestellt wird, jedoch keine Aussagen zur Relation von Vorhabenumsatz zu Bestandsumsatz - gesamtstädtisch und für einzelne Standortbereiche - getroffen werden; gleichwohl wird eine relative Steigerung des Bestandsumsatzes genannt.

In einer Auswirkungsanalyse eines Vorhabens - die einen der beiden Bausteine der Stellungnahme der GMA nach eigener Aussage darstellt⁸ - wären in jedem der Vorhabenumsatz dem Bestandsumsatz gegenüberzustellen: Auswirkungen gegen den Bestand - sowohl wesentliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche als auch negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung - werden in Auswirkungsanalysen auf Basis von relativen Umsatzrelationen/ -umverteilungen dargestellt und bewertet.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Annahme der GMA, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um mehr als 130% hätte nur eine Umsatzsteigerung von maximal 25% zur Folge, dem bei Auswirkungsanalysen anzuwendenden Worst-Case-Ansatz widerspricht: Der Worst-Case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren⁹ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden.

Letztlich ist für die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens eine Darstellung der Relation von Vorhabenumsatz zu Bestandsumsatz - gesamtstädtisch und für einzelne Standortbereiche - erforderlich und die GMA-Stellungnahme dahingehend zu ergänzen.

⁸ GMA, a.a.O., S. 4.

⁹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).