



Ergänzende Stellungnahme zur Ansiedlung eines Café/ Bistro in Kombination mit einem Penny-Lebensmitteldis- counter in der Stadt Ottweiler

Zur Ausgangslage:

Am Standort Saarbrücker Straße 72 in der Stadt Ottweiler besteht ein Penny-Lebensmitteldiscounter mit einer aktiv betriebenen Verkaufsfläche von rd. 620 qm. Dieser Markt soll auf ein ca. 300 m südöstlich des Standorts gelegenes Grundstück an der Leonardo-da-Vinci Straße verlagert werden und in diesem Zuge auf knapp 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Auf dem Grundstück soll darüber hinaus eine Gastronomieeinheit (Café mit Bistrobereich) entstehen. Gleichwohl es sich dabei nicht um eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche handelt, ist in unserer Verträglichkeitsuntersuchung aus dem November 2018 ihre attraktivitätssteigernde Wirkung für den Penny-Markt in der Umsatzprognose für das Vorhaben (Penny) mit berücksichtigt.

Von Seiten der Landesplanung wird jedoch befürchtet, dass es sich bei der Gastronomieeinheit um einen klassischen Bäcker/Backshop und damit ggf. um eine einzelhandelsrelevante Nutzung handeln könnte. Demnach wäre aus Sicht der Landesplanung die Entstehung einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration zu erwarten.

Zur Formulierung im B-Plan-Entwurf bzw. im Aufstellungsbeschluss:

Der Befürchtung der Landesplanung kann entgegengehalten werden, dass die Plan-Entwürfe genauso eine Nutzung nicht vorsehen, sondern explizit eine Gastronomienutzung beschreiben bzw. festsetzen.

Die Entwurfsfassung des B-Plans sieht auf dem Plangebiet an der Leonardo da Vinci Straße den zeitgemäßen Neubau eines Lebensmittelmarkts vor. Dabei ist ferner in einem angrenzenden Gebäudeteil **ein Café/Bistro mit separatem Eingangsbereich vorgesehen.**

Zur Art der Nutzung heißt es zudem im B-Plan-Entwurf:

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird ein **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Für das in der Planzeichnung dargestellte Sondergebiet wird als Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" festgesetzt.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsmärkte, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm
- ein Café mit Bistro- und vorrangig gastronomischem Bereich
- die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze

Sowohl die Begriffe Café als auch Bistro weisen auf eine Gastronomie- und nicht auf eine Einzelhandelsnutzung hin. Der prospektive Umsatzschwerpunkt liegt ganz klar auf einem Vor-Ort-Verzehr von (kleinen) Speisen und Getränken.



Zur Einordnung des Betriebstyps Bäckerei-Café:

Da Bäcker Waren an Endverbraucher verkaufen, sind sie zwar grundsätzlich als Einzelhandelsbetriebe zu definieren. Bäcker-Filialen in gewerblich geprägten Lagen oder Mischgebieten (wie dem Vorhabenstandort) unterscheiden sich in ihrer Sortiments- und Kundenstruktur jedoch von den klassischen Bäckern in gewachsenen Zentrenlagen, Wohngebietslagen oder in Einkaufszentren.

Auf Sortimentsebene ist bei solchen Bäckerei-Cafés vor allem ein deutlich geringerer Anteil an klassischen Außer-Haus-Verkaufs-Produkten (z.B. Brötchen, Brote, Kuchen) gegenüber typischen Bäckern zu konstatieren. Dagegen ist das Angebot an direkt vor Ort zu konsumierenden Produkten deutlich vielfältiger und umfangreicher (z.B. Pasta-Gerichte, Salate, belegte Brötchen, Süßspeisen, Heiß- und Kaltgetränke). Der Betrieb bekommt dadurch den Charakter eines Bistros mit deutlichem Angebotsschwerpunkt auf gastronomischen Produkten. Die klassischen Warengruppen eines Bäckers (Brot/Brötchen) werden dagegen allenfalls als ergänzende Mitnahmeprodukte vorgehalten.

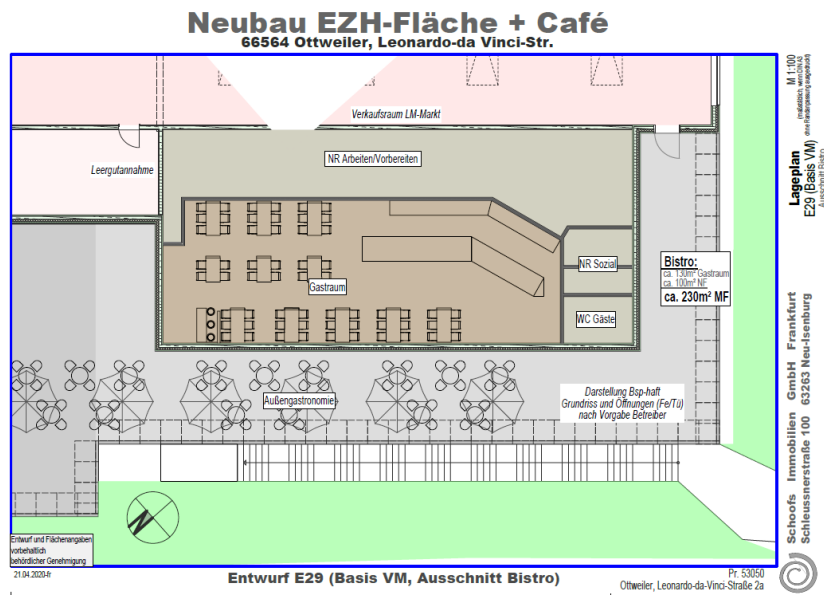
Auf Kundenebene unterscheiden sich Bäcker außerhalb der „klassischen Bäcker-Lagen“ ebenfalls sehr deutlich. Der klassische Bäcker in Wohngebietslage oder in Nahversorgungszentren dient vor allem der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung im unmittelbaren Nahumfeld. Klassische Bäcker in Einkaufszentren oder Stadt- und Stadtteilzentren runden das i.d.R. umfangreiche Angebot an periodischen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel, Zeitungen/Zeitschriften) als Spezialisten ab. Beiden Standort- und Lagetypen ist aber gemein, dass die Kunden den Bäcker gezielt zum Kauf von Mitnahmeprodukten aufsuchen.

In den Bäckerei-Café-Konzepten ist der Besuchsgrund jedoch anders gelagert: Sie werden „nach erledigtem Einkauf“ als Gastronomie aufgesucht. Bei diesen Bäckern steht anders als bei klassischen Bäckern die Einzelhandelsfunktion bei weitem nicht im Vordergrund. Eine eigene Auswertung von Echtumsatzzahlen vergleichbarer Konzepte, die uns im Rahmen unserer Beratungsarbeit von Betreibern vertraulich zur Verfügung gestellt wurden, hat gezeigt, dass bei den beschriebenen Bäckerei-Cafés außerhalb der Zentrenlagen weniger als 20 % des Umsatzes auf Einzelhandelsumsätze entfallen. Oder mit anderen Worten: Mind. 80 % des Umsatzes entfallen auf die Gastronomie.

Aus der Darstellung geht somit deutlich hervor, dass es sich selbst bei Realisierung eines Bäckerei-Cafés am Standort Leonards-da-Vinci-Straße in Ottweiler eindeutig um einen Betrieb handelt, der seinen Schwerpunkt in der Gastronomie hat und daher nicht als Einzelhandelsbetrieb eingeordnet werden kann. Der einzelhandelsrelevante Verkauf von Außer-Haus-Produkten an den Endverbraucher spielt eine deutlich untergeordnete Rolle.

Um den Gastronomiecharakter des Betriebs zu stützen, ist es wichtig darauf zu achten, dass die Flächenaufteilung der rd. 230 qm Mietfläche diesen auch widerspiegelt, also, dass ein Großteil der Fläche auf die Aufstellflächen für Tische und Stühle entfällt. Im Übrigen ist auch die geplante Mietfläche von rd. 230 qm ein Indiz für den Gastronomiecharakter des Betriebs. Klassische Bäcker mit Schwerpunkt im Außer-Haus-Verkauf weisen deutlich kleinere Flächen auf.

Das aktuelle Flächenlayout, das vom Investor vorgelegt wurde, bestätigt auch ganz klar den Gastronomieschwerpunkt des geplanten Betriebs:



Weitere Beispiele aus der Gastronomielandschaft:

In der Handels- und Gastronomielandschaft gibt es weitere Beispiele von Betrieben, die im Kern den Charakter eines Gastronomiebetriebs aufweisen, ergänzend aber auch Außer-Haus-Produkte verkaufen, die als einzelhandelsrelevant einzustufen sind. Zu nennen sind hier z.B. diverse Betriebe der Verkehrsgastronomie (Raststätten an Autobahnen). Diese Betriebe verkaufen z.T. auch Produkte, die von den Kunden mitgenommen werden (z.B. Brötchen, Obst, Zeitungen). Auch für viele Coffee-Shops (z.B. Starbucks oder auch McCafé) trifft dies zu, die z.B. Kuchen und Gebäck auch für den Außer-Haus-Verkauf anbieten. Ein weiteres Format ist z.B. Dunkin Donuts, dessen Kernkompetenz im Verkauf von Donuts (Kuchen/Gebäck) liegt, die in vielen Fällen von den Kunden aber nicht vor Ort konsumiert, sondern nach Hause mitgenommen werden. All diese Beispielformate werden in der Praxis i.d.R. als Gastronomiebetriebe wahrgenommen und auch als solche baurechtlich behandelt.

Insgesamt gilt es damit festzuhalten, dass es sich bei dem geplanten Café/Bistro in Ottweiler ganz klar um eine Gastronomienutzung handelt bzw. handeln wird. Durch die vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan ist auch sichergestellt, dass es zu keiner Umwandlung in eine klassische Einzelhandelsnutzung kommt. Damit sind die Verkaufsflächen auch nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Penny-Markt zu betrachten. Es entsteht keine großflächige Einzelhandelsagglomeration.

Hamburg, 21. April 2020

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH