

Atypik-Prüfung

Neuaufstellung des Gartenmarktes Meisenbach in Eitorf-Lindscheid

für den

Gartenmarkt Meisenbach

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Senior Consultant

Dipl. Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
Niederlassungsleitung

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

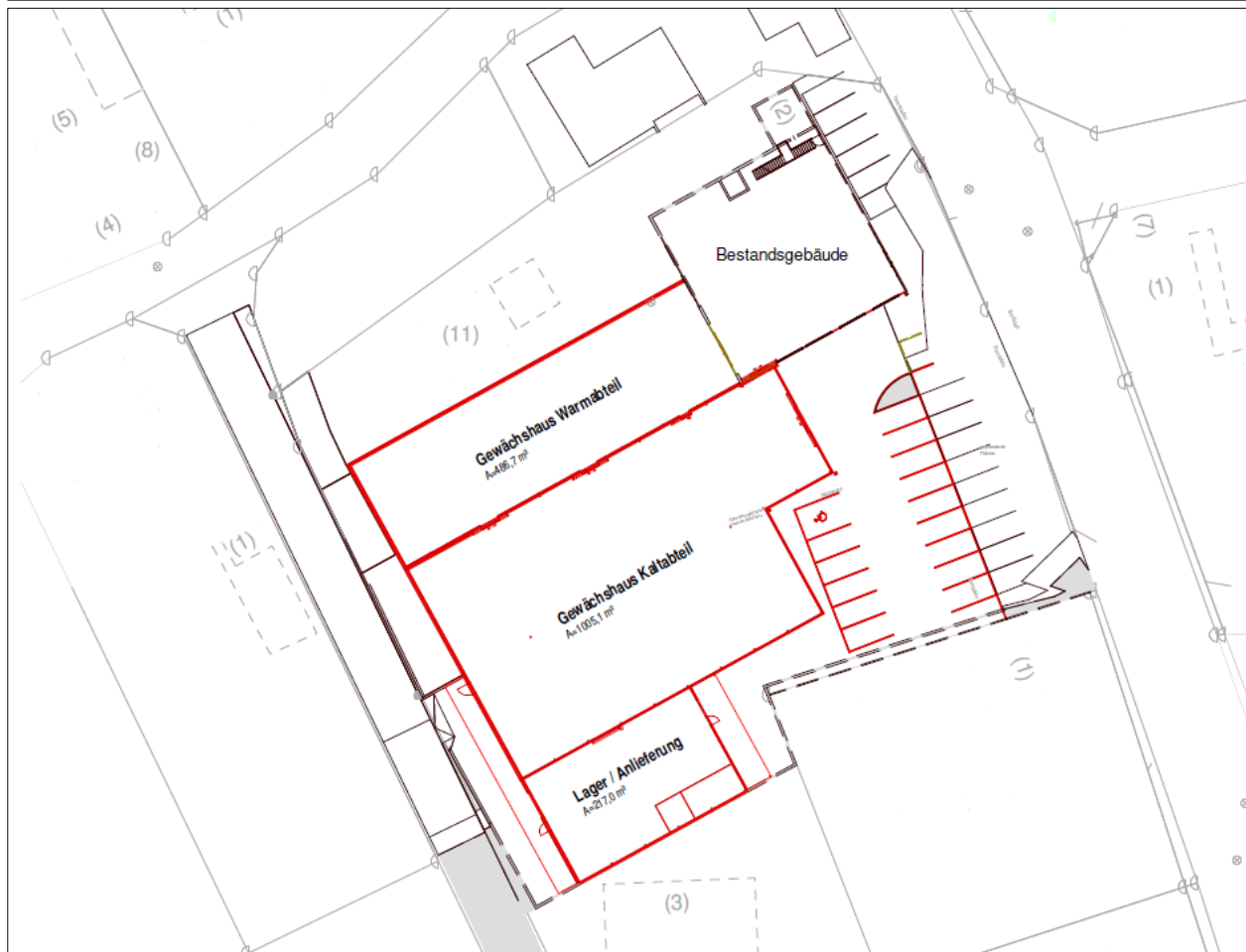
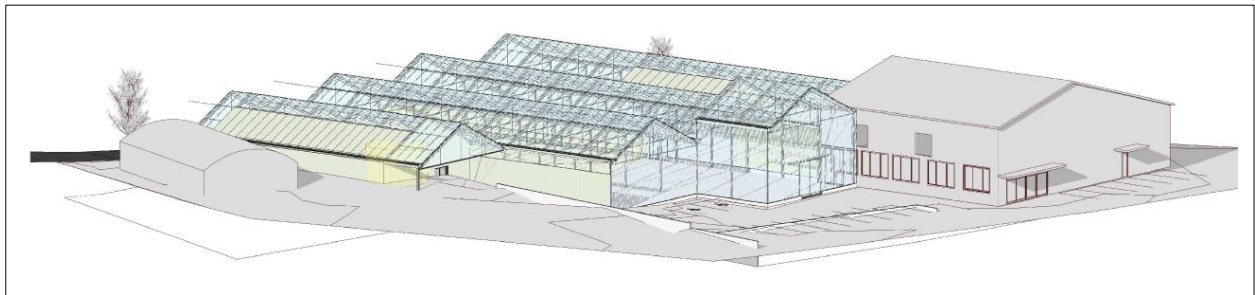
München Hamburg Berlin Köln Leipzig Erfurt

Köln, im April 2023

1 Ausgangssituation und Planung

Der Gartenmarkt Meisenbach in Eitorf-Lindscheid plant eine weitgehende Modernisierung und Erweiterung seiner Betriebsanlagen.

Ansicht und Grundrissplanung des Vorhabens



Neben einer baulichen Aufwertung des Bestandsgebäudes ist die Errichtung von Gewächshäusern mit Kalt- und Warmabteilen unterschiedlicher Klimazonen geplant, das der Aufzucht und Verkauf von Garten-, Nutzgarten- und Zimmerpflanzen dienen soll (u. a. Saisonpflanzen, Gemüsepflanzen, Stauden,

Grünpflanzen und Obst- und Ziergehölze). Die Grundfläche der neuen Gewächshäuser beläuft sich auf ca. 1.492 m². Hinzu kommen die bereits bestehende Verkaufsfläche im Bestandgebäude von ca. 381 m², sodass sich die Gesamtverkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens auf ca. 1.873 m² addiert, wovon ca. 1.738 m² auf den Gartenmarkt und ca. 135 m² auf das Nebensortiment des Getränkeverkaufs entfallen (siehe Abbildung auf der vorstehenden Seite).

Das **Kernsortiment** des erweiterten Gartenmarktes umfasst folgende Warengruppen, die nach Eitorfer Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant zu bewerten sind:

| Sortiment | Verkaufsfläche |
|--|----------------------------|
| ■ Pflanzen in Kalthalle / Nutzgartenpflanzen/ weiter verarbeitete Pflanzen | 835 m ² |
| ■ Pflanzen in Warmhalle / temperaturempfindliche Pflanzen | 430 m ² |
| ■ Pflanzgefäße In- und Outdoor | 70 m ² |
| ■ Sämereien/Saatgut | 20 m ² |
| ■ Pflanzenschutz | 10 m ² |
| ■ Dünger | 25 m ² |
| ■ Erden und Rindenmulch | 12 m ² |
| ■ Gartenwerkzeuge, verschiedene Kleinsortimente | 5 m ² |
| ■ Sonstige Gartenhardware (einschließlich Fußmatten) | 24 m ² |
| ■ Tiernahrung/ Tierzubehör | 70 m ² |
| ■ Kassenbereich | 60 m ² |
| ■ <u>Windfang / Aufstellflächen Einkaufswagen</u> | <u>100 m²</u> |
| ■ Zusammen | 1.661 m² |

Darüber hinaus ist folgendes, dem Kernsortiment zugeordnetes **zentrenrelevantes Randsortiment** vorgesehen:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| ■ Dekorationsartikel Indoor/Outdoor | 65 m ² |
| ■ Gartenbücher/Grußkarten | 4 m ² |
| ■ <u>Gartenarbeitskleidung</u> | <u>8 m²</u> |
| ■ Zusammen: | 77 m² |
| ■ Gartenmarkt gesamt | <u>1.738 m²</u> |

Im Sinne eines Nebensortimentes weist der Gartenmarkt – bereits langjährig – einen Getränkeverkauf von 120 m² (ausschließlich Getränke im Kastenverkauf) sowie Verkaufsstände für Lebensmittel aus regionaler Erzeugung (inkl. Imkereiarartikel, ca. 15 m²) auf. Dabei handelt es sich um Angebote, die vornehmlich der Grundversorgung im Ortsteil Lindscheid dienen.

Im Fazit weist der erweiterte Gartenmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.738 m² auf, wovon ca. 1.661 m² auf das Kernsortiment Pflanzen, Garten- und Heimtierbedarf sowie ca. 77 m² auf sachlich zugeordnete, zentrenrelevante Randsortimente (ca. 4 %) entfallen.

Darüber hinaus soll auch zukünftig der Getränkeverkauf (inkl. regionaler Lebensmittel) auf ca. 135 m² Verkaufsfläche als Nebensortiment weitergeführt werden.

Der Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, 6. Änderung, der ein Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Um die bauliche Erweiterung des Gartenmarktes-Betriebes realisieren zu können, wird eine Aufweitung der Baugrenzen und somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Festsetzung als Dorfgebiet soll beibehalten werden.

Demnach ist die geplante großflächige Verkaufsfläche nur zulässig, wenn eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltend gemacht werden kann.

2 Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung

Für eine „atypische Fallgestaltung“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.“

Anhaltspunkte für eine Widerlegung der Vermutungsregel können sich in erster Linie aus dem Standort des Betriebes und der betrieblichen Eigenart, insbesondere aus dem Warenangebot ergeben. Insofern kann eine Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.

Dabei können **städtebauliche Besonderheiten** beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind oder
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund des Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Betriebliche Besonderheiten können vorliegen,

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h., wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt oder
- wenn der Betrieb beschränkt auf ein schmales Warensortiment ist oder
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder
- wenn die angebotenen Waren in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen (Baustoffhandel, Büromöbelhandel) stehen.¹

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03. Februar 1984 – 4 C 54/80.

Als weiterer betrieblich bedingter Anhaltspunkt für eine atypische Fallgestaltung kommt in Betracht, dass das Warenangebot vom Regelfall des „breiten Angebots für den täglichen Bedarf“ abweicht und als Kernsortiment nur nicht-zentrenrelevante Waren anbietet und die zentrenrelevanten Sortimente nur einen geringfügigen Teil ausmachen, der nicht bereits alleine die Auswirkungen des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auslöst.²

Ebenfalls kann ein Anhaltspunkt sein, dass die angebotenen Waren einen großen Flächenbedarf auslösen, weil es sich um sperrige Güter handelt (z. B. Baustoffhandel, Möbel-/Küchenmarkt). Dies soll aber nicht schon bei jedem Fachmarkt eine atypische Situation begründen, weil diese ein grundsätzlich schmales, aber im jeweiligen Fachbereich ansonsten breites Sortiment anbieten. Dies trifft insbesondere auf die sogenannte „Do-it-yourself-Branche“ zu, bei der z. B. Heimwerkermärkte, anders als Gartencenter und Baustoffhändler, aufgrund des fachspezifisch sehr breiten Sortiments einen erhöhten Flächenbedarf haben, mit denen sie große Bereiche des Bau-, Garten-, Elektro-, Sanitärinstallations-, Maler-, Schreiner- und des Kunsthandwerks abdecken. Maßgeblich sei, ob das Sortiment von den Waren bestimmt wird, die große Ausstellungsflächen und Transportvolumen benötigen, oder ob die Vielfalt des Sortiments mit handlich verpackten, mitnahmebereiten Waren die große Fläche beansprucht.³

Die Prüfung auf Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung ist im vorliegenden Fall auf **betriebliche Besonderheiten** abzustellen. So weist das Planvorhaben nach Einschätzung der BBE Handelsberatung mehrere Spezifika auf, die eine atypische Fallgestaltung des Vorhabens begründen:

- **Schmales Warensortiment:** Der Gartenmarkt Meisenbach am Standort Eitorf-Lindscheid weist mit ihrer Spezialisierung auf die Aufzucht und den Verkauf von Kulturpflanzen sowie den Vertrieb von Gartenbedarf ein schmales und sehr spezialisiertes Sortiment auf.

Wie bereits dargelegt, bietet der Gartenmarkt überwiegend Kulturpflanzen (u. a. Saisonpflanzen, Gemüsepflanzen, Stauden, Grünpflanzen und Obst- und Ziergehölze) sowie für die Gartenpflege notwendige Artikel (u.a. Erden, Dünger, Gartengeräte) an. Auch im Vergleich zu gängigen Bau- und Gartenmärkten weist der Pflanzenspezialist ein deutlich spezialisierteres Sortiment auf.

Dabei weist das Sortiment des Gartenmarktes eindeutig einen nicht-zentrenrelevanten Angebotschwerpunkt auf. Die angebotenen Warengruppen stehen durchweg im Zusammenhang mit dem Kernsortiment Pflanzen/Gartenbedarf. Dabei dienen die flächenintensiven Gewächshäuser vor allem der Pflanzenhege. Diese Flächen sind auch dem Kunden zugänglich, da die Pflanzen aus pflanzenphysiologischen Gründen direkt im Gewächshaus von den Kunden übernommen werden. Denn würden die Pflanzen zum Verkauf in einen unzureichend klimatisierten Verkaufsraum verbracht, könnten Schädigungen der teilweise empfindlichen Pflanzen die Folge sein.

² vgl. Bönker/Bischopink, § 11 BauNVO Rn. 149, 155

³ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 11 BauNVO Rn 84, und dazu subsidiär Oberverwaltungsgericht für das Land NRW, Urteil vom 01. März 1995 – 7 A 1895/91 – Rn. 16, juris

Mitnahmeartikel wie z.B. (zentrenrelevante) Dekorationsartikel, Fachliteratur und Gartenarbeitskleidung werden im Gartenmarkt auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche von weniger als 5 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit u. a. damit begründet werden, dass aufgrund des schmalen Warenangebots der Anteil des nicht-zentrenrelevanten Sortiments weit überwiegt.

Dass es sich um ein schmales, nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment handelt, lässt sich auch daraus ableiten, dass keine anderen Warengruppen aus dem Bau- und Gartenbedarfsbereich angeboten werden (z.B. Gartenbaustoffe, Holz, Gartenmöbel). Somit unterscheidet sich das Planvorhaben beispielsweise deutlich von Gartencentern, die neben einer Vielzahl von Warengruppen des Gartenbedarfs in der Regel auch ein breites Angebot aus dem Themenbereich „Wohnen im Garten“ sowie des Baumarktbedarfes abdecken.

Davon unberührt bleibt das als Nebensortiment zu bewertende Getränke- und Lebensmittelangebot, das sich auf Getränke in Kästen (ca. 120 m² VKF) sowie auf regional erzeugte Lebensmittel bezieht (u.a. Kartoffel, Äpfel, Imkereartikel, ca. 15 m² VKF). Das Getränke- und Lebensmittelangebot stellt eine eigenständige Abteilung dar, die sich wesentlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Lindscheid und den umliegenden Weilern bezieht.

Somit ist der Getränkehandel als Nebenleistung zu betrachten, die zum Gartenmarkt zwar hinzutritt, aber eine eigenständige betriebliche Einheit darstellt.

- **Eng begrenztes (zentrenrelevantes) Randsortiment:** Das zentrenrelevante Randsortiment ist eng begrenzt und dem nicht-zentrenrelevanten Sortimenten deutlich untergeordnet.

Randsortimente sind regelmäßig dann zulässig, wenn sie in einer sachlichen Beziehung zu dem Kernsortiment stehen und wenn sie hinsichtlich des Angebotsumfangs und der Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sind.

Das Merkmal der Unterordnung des Randsortiments lässt sich regelmäßig durch den Anteil der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes festmachen. Ein allgemeingültiger Maßstab besteht dabei jedoch nicht. Vielmehr ist der Anteil im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebes sowie der Art der Sortimente abhängig. Grundsätzlich handelt es sich aber dann um ein untergeordnetes Randsortiment, wenn es einen Flächenanteil von deutlich unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche belegt.

Auch der erweiterte Gartenmarkt wird zukünftig nur ein sehr geringes zentrenrelevantes Randsortiment führen. Dabei ist von einer flächenintensiven Warenpräsentation im Kernsortiment der Pflanzen und des Gartenbedarfs auszugehen, während das Randsortiment (Dekorationsartikel und Gartenarbeitskleidung) ausschließlich kleinvolumige Artikel umfasst.

Der Flächenanteil des zentrenrelevanten Randsortimentes beläuft sich auf max. 80 m² bzw. ca. 4 % der für den Gartenmarkt projektierten Gesamtverkaufsfläche. Aus gutachterlicher Sicht ordnet sich das geplante Randsortiment somit dem Kernsortiment flächenbezogen deutlich unter.

Sachlich beschränkt sich das Randsortiment auf einen eng begrenzten Bereich rund um die Gartenpflege, die ausschließlich auf die Zielgruppe der „Pflanzenkäufer“ abzielt.

Da das Warenangebot vom Regelfall des „breiten Angebots für den täglichen Bedarf“ abweicht und als Kernsortiment nur nicht-zentrenrelevante Waren mit hoher Spezialisierung auf Kulturpflanzen beinhaltet und die zentrenrelevanten Sortimente nur einen geringfügigen Teil ausmachen, kann dies als weiterer betrieblich bedingter Anhaltspunkt für eine atypische Fallgestaltung des Vorhabens herangezogen werden.

Den Charakter eines eigenen Betriebes nimmt die Getränkeabteilung inkl. der regional produzierten Lebensmittel ein, da keine wesentlichen Kopplungseffekte mit dem Angebot des Gartenmarktes ausgelöst werden. Vielmehr nimmt das nahversorgungsrelevante Nebensortiment Versorgungsfunktionen für die Weiler und Ortsteile des südlichen Stadtgebietes von Eitorf wahr, die ansonsten über keine wohnungsnah Versorgung mit Lebensmittel und Getränke verfügen. Angesichts der Größe und des begrenzten Sortiments sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen anderenorts auszuschließen.

- **Großer Flächenbedarf:** Bei Betrieben mit Waren, deren Präsentation einen größeren Flächenbedarf hat (u. a. Möbel, Küchen, Gartenbedarf), wird die Schwelle der Vermutungsregel naturgemäß schnell erreicht.

Dies trifft auch auf den zu untersuchenden Betrieb zu. Dabei ist der Verkauf auf selbst aufgezogene Kulturpflanzen und die zur Pflege notwendigen Produkte des Land- und Gartenhandels ausgelegt. In den geplanten Gewächshäusern, die auch für Kunden zugänglich sind, müssen die Pflanzen aus pflanzenphysiologischen Gründen bis zum Verkauf verbleiben. Damit ergibt sich die Größe des Betriebes weniger aus dem Bedarf an entsprechend großen Ausstellungsflächen als vielmehr aus den Anforderungen der Pflanzenaufzucht und -hege; erforderlich wird eine entsprechende Belichtung und Belüftung, sodass z. B. eine Regalierung der Fläche nicht möglich ist und sich daraus ein großer Flächenbedarf ergibt.

- **Besonderes Betriebskonzept:** Der Gartenmarkt Meisenbach kennzeichnet sich durch ein besonderes Betriebskonzept, das sich nicht (alleine) durch den An- und Verkauf endfertiger Produkte, sondern durch die gartenbautypische Bearbeitung von Kulturpflanzen in der Zeit bis zu ihrem Verkauf auszeichnet. Damit kommt dem Betrieb gleichermaßen die Funktion einer Einzelhandelsbetriebs und eines Gartenbaubetriebes zu.

Das Nebensortiment des Getränkeverkaufs wird bereits seit vielen Jahren angeboten und resultiert vor allem aus dem Mangel an anderweitigen Nahversorgungsangeboten im Ortsteil Lindscheid. Ein Ausbau ist durch die projektierte Neuaufstellung des Gartenmarktes nicht vorgesehen, vielmehr soll das Nebenangebot in seinem heutigen Bestand gesichert werden.

- **Keine Synergieeffekte:** Die hohe Spezialisierung des vorgehaltenen Sortiments und die ausschließliche Ansprache von Zielkunden lässt keine Synergieeffekte für weitere Umfeldnutzungen erwarten. Auch zwischen dem Gartenbauangebot (inkl. zentrenrelevantem Randsortiment) und der Getränkeabteilung bestehen keine bedeutsamen Kopplungseffekte, da unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden.
- **Keine Wettbewerbseffekte gegenüber zentralen Versorgungsbereichen:** Die angebotenen Sortimente Kulturpflanzen, Garten- und Heimtierartikel werden i. d. R. nicht innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten, sodass das Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auslösen wird.

Dies gilt auch für das eng begrenzte, dem Kernsortiment Pflanzen und Gartenbedarf sachlich eng zugeordnete Randsortiment, das bereits heute schon weitestgehend im Bestandsbetrieb angeboten und im Zuge der Neubaumaßnahme allenfalls geringfügig erweitert werden wird. Vor diesem Hintergrund und auch aufgrund seines geringen Umfangs (max. 100 m²) und der hohen Spezialisierung auf den Gartenbedarf sind für den Realisierungsfall des Planvorhabens in allen umliegenden zentralen Versorgungsbereichen mehr als unwesentliche Auswirkungen auszuschließen.

Im Hinblick auf die Getränke- und Lebensmittelabteilung steht vor allem die Bestandssicherung im Vordergrund, sodass im Zuge der projektierten Neuaufstellung keine relevanten Mehrumsätze in diesen Nebensortimenten zu erwarten sind. Damit können messbare Wettbewerbseffekte an anderen Orten ausgeschlossen werden.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass für das Vorhaben aus der betrieblichen Eigenart Anhaltspunkte für die Widerlegung der Vermutungsregel geltend gemacht werden können. Folgt man dieser Einschätzung, kann das Vorhaben auch innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes genehmigt werden.

Köln, im April 2023

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Corinna Küpper



i.V. Rainer Schmidt-Illguth