



Beschlussvorlage vom/der Hauptamt	Vorlage-Nr: XIX/HA/0061 Status: öffentlich AZ: Datum: 01.06.2021 Verfasser: Spreng, Timo
Antrag zur Fortentwicklung des Einzelhandelskonzepts (Antrag der FDP-Fraktion)	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung
14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung
14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt ein Antrag der FDP-Fraktion vor, welcher als Anlage beigefügt ist.

Den Mandatsträgern mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein anderes, neutrales Unternehmen mit der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu beauftragen.

Timo Spreng
(Parl.-Büro)

Anlage/n:

- Antrag der FDP-Fraktion
- Anfrage der FDP-Fraktion zu diesem Sachverhalt sowie Beantw. der Verwaltung

FDP Bürstadt · Vinzenzstraße 18a · 68642 Bürstadt

An den Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Franz Siegl
Rathausstraße 2
68642 Bürstadt

Antrag zur Fortentwicklung des Einzelhandelskonzepts

Ort, 27. Mai 2021
Zeichen: xx-xx

Chantal Stockmann
Fraktionsvorsitzende

c.stockmann@fdp-
buerstadt.de
www.fdp-buerstadt.de

FDP-Ortsverband Bürstadt
Vinzenzstraße 18a
68642 Bürstadt

vertreten durch Bernd Berg
(Vorsitzender)

T: 06206 95 16 777
F: 06206 95 16 779

Bankverbindung:
FDP-Ortsverband Bürstadt
IBAN: DE24 5096 1206 0000
1408 05
BIC: GENODE51RBU
Institut: Raiffeisenbank Ried
eG

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

wir beantragen die Beratung und Beschlussfassung des nachfolgenden Antrages im zuständigen Fachausschuss.

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung (BAU) am 25.05.2021 wurde den Ausschussmitgliedern erstmals das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept vom 29.10.2020 vorgestellt. Dieses Konzept wurde im Auftrag der Stadt Bürstadt von der Gesellschaft für Marktentwicklung mbH (GMA) erstellt und soll als Grundlage für die weitere wirtschaftliche und städtebauliche Einzelhandelsentwicklung dienen und das ebenfalls von der GMA erstellte Strukturgutachten (https://www.buerstadt.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Wirtschaft_und_Infrastruktur/Standort_Buerstadt/20190719_Standort_Buerstadt_Einzelhandelskonzept.pdf) ersetzen.

Das mehr als 90 Seiten umfassende Dokument schildert zunächst sehr eindrücklich und ausführlich die rückläufige Entwicklung des Bürstädter Einzelhandels. So wird in dem Gutachten herausgearbeitet, dass die Zahl der Betriebe in dem Zeitraum von 2008 bis einschließlich 2020 um insgesamt 25 % zurückging. Insbesondere in der Bürstädter Innenstadt sank die Zahl um 32 %, in sogenannten Streulagen sogar um 51 %.

Das Konzept bezeichnet ausdrücklich filialisierte und discountorientierte Unternehmen als Gewinner dieses Strukturwandels. In Bürstadt haben wir jedoch solche Unternehmen hauptsächlich im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und hierbei handelt es sich um genau diejenige Branche, die man getrost auch als Gewinner der Corona-Krise bezeichnen kann. Insgesamt weist das Gutachten für die Discounter einen immer weiter zunehmenden Umsatz in den letzten Jahren aus und gibt den Marktanteil für 2019 mit 45 % an.

Obwohl sich aus dem Konzept auch entnehmen lässt, dass die Entwicklungen der Vergangenheit, namentlich die Ansiedlung großflächiger Betriebstypen wie z. B. der Lebensmitteldiscounter außerhalb der Innenstädte, zumindest mitursächlich dafür waren, dass die Geschäftslagen der Innenstadt und vormals bestandene Nahversorgungszentren Bedeutungsverluste hinnehmen mussten und vielerorts Fluktuation und Leerstände zu beobachten sind, setzt sich das Gutachten an keiner Stelle kritisch damit auseinander, dass bislang den „Gewinnern“ dieses Strukturwandels weitgehend „freie Hand“ gelassen und keine Grenzen gesetzt wurden und damit die positive Entwicklung dieser Unternehmen letztlich auf den Schultern des innerstädtischen, meist inhabergeführten Einzelhandels ausgetragen wurde. Vor den vorbezeichneten Hintergründen hätten wir jedoch erwartet, dass genau diese Entwicklungen ganz grundsätzlich infrage gestellt werden. Doch hiermit setzt sich das Gutachten überhaupt nicht auseinander, obwohl genau diese Thematiken auf der Hand liegen, wenn man die Ausführungen des Gutachtens verfolgt.

Vielmehr wird letztlich sogar empfohlen, die zulässigen Verkaufsflächen durch eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne zugunsten der Discounter zu vergrößern. Angeführt wird als Begründung, dass die Discounter Modernisierungsbedarf hätten. Die Regale in den Geschäften sollen niedriger, die Gänge breiter und damit insgesamt die Barrierefreiheit gefördert werden. Deshalb würde zusätzliche Verkaufsfläche benötigt. Laut den betreffenden Unternehmen soll damit jedoch keine Ausweitung des Warenangebots einhergehen.

Auch wird in dem Gutachten davon ausgegangen, dass das Freizeitkickergelände einer Wohnbebauung zugeführt wird. Dies wird als Argument dafür angeführt, dass auch für den Netto-Markt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche unumgänglich ist. Allerdings wurde bislang von der Stadtverordnetenversammlung nicht beschlossen, dass das Freizeitkickergelände bebaut werden soll. Gegenwärtig sind auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, die darauf schließen lassen, dass eine entsprechende Umnutzung dieses Areals überhaupt in absehbarer Zeit erfolgen wird. Denn es haben sich gegenwärtig zahlreiche Fraktionen, darunter auch die FDP, diesem Vorhaben gegenüber sehr kritisch geäußert.

Dem vorliegenden Gutachten kann aber auch entnommen werden, dass der wachsende Flächenbedarf moderner Lebensmittel- und Drogeriemärkte - entgegen der Beteuerungen der Discountbetreiber - auch auf eine Ausweitung der Sortimente zurückzuführen ist. Und dies werden die meisten auch bestätigen können: Vor einigen Jahren konnte man bei Aldi, Lidl und Co. weder Schnittblumen, Zeitschriften oder ofenwarme Backwaren erwerben. Das Angebot im Non-Food-Bereich wird stetig ausgebaut und exzessiv beworben. Die Lebensmitteldiscounter treten damit mehr und mehr in Konkurrenz zu den ortsansässigen und meist inhabergeführten Einzelhändlern - auch in Bürostadt.

Im Gegenzug wird den etablierten Einzelhandelsgeschäften bescheinigt, diese könnten von der Zunahme des Onlinehandels ebenfalls profitieren, wenn diese anstelle des reinen Offline-Ladenverkaufs künftig ihre Waren auch online zum Kauf anbieten würden. Verwiesen wird ausdrücklich auch auf Plattformen wie Amazon, von denen bekannt ist, dass diese nicht im Interesse der Einzelhändler, sondern hauptsächlich im eigenen wirtschaftlichen Interesse agieren. Der Umgang mit den eigenen Händlern hat Amazon bereits herbe Kritik auch durch das Bundeskartellamt eingebracht

(https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Meldung/DE/Pressemitteilungen/2019/17_07_2019_Amazon.html).

Auf uns wirkt diese „Empfehlung“ wie blanker Hohn. Vielmehr wäre es im Hinblick auf die zuvor ausgeführte Entwicklung angebracht, der Marktmacht der Discounter entgegenzutreten und diese darauf zu verweisen, ihr Non-Food-Sortiment künftig über den Onlinehandel anzubieten. Entsprechende Onlineshops haben alle der betreffenden Discounter ohnehin bereits. Die Flächen, die damit frei würden, könnten die Discounter letztlich nutzen, um ihre Modernisierung durchzuführen ohne weitere Flächen zu verbrauchen.

Es stellt sich die Frage, wie es sein kann, dass ein Gutachten, das den Rückgang und die schwierige Ausgangslage des etablierten Einzelhandels in Birstadt so detailliert beschreibt und als Ursache hierfür letztlich auch die ausweitende Entwicklung der filialisierten Discounter nennt, sich letztlich als derart blind erweist und eine Förderung eben derjenigen Unternehmen anräth, die ohnehin als „Gewinner“ des Strukturwandels und der Corona-Krise zu benennen sind. Hier ist das Konzept unserer Meinung nach bereits in sich in höchstem Maße widersprüchlich.

Doch die Antwort ist unserer Ansicht nach denkbar einfach: Ein Blick in die Auswirkungsanalyse vom 27.11.2019 genügt. Denn dieses Gutachten, das die Firma Lidl in Auftrag gegeben hatte, um den von ihm geforderten Nachweis zu erbringen, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung keine negativen Auswirkungen mit sich bringen würde, wurde von demselben Unternehmen, nämlich der GMA, erstellt. Darüber hinaus zeichnen sich für beide Gutachten, die Auswirkungsanalyse der Firma Lidl und das nun vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Birstadt, nicht nur dasselbe Unternehmen, sondern auch unternehmensintern dieselben Personen verantwortlich.

Wenn man etwas recherchiert wird man auch schnell fündig, dass die GMA bereits sehr häufig auch im Auftrag entsprechender Discounterbetreiber entsprechende Gutachten erstellt hat. Beispiele hierfür sind:

- Norma in Ottobeuren (Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters in Ottobeuren, Stephansrieder Straße v. 23.08.2019),

- Lidl in Heppenheim (Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmarkts in der Stadt Heppenheim v. 18.07.2016),
- Netto in Damme (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Netto Marken-Discount in Damme v. 09.10.2019),
- Netto in Euskirchen (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Euskirchen, Kölner Straße v. 06.12.2018),
- Lidl in Überherrn (Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Überherrn, Standort Langwies v. 04.05.2018),
- Lidl in Oberndorf (Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Oberndorf a. N. v. 22.07.2020),
- Lidl in Schwieberdingen (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung / Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Schwieberdingen, Im Seelach v. 13.01.2017),
- Lidl in Kuchen (Standortanalyse LIDL-Erweiterung in der Gemeinde Kuchen v. 10.06.2020).

Die Vergrößerung der Verkaufsflächen wurde in all diesen Fällen als unbedenklich eingeordnet. Uns ist kein einziges Gutachten der GMA bekannt, mit welchem einmal von einer entsprechenden Erweiterung abgeraten worden ist.

Ein weiterer Punkt der Diskussion war am 25.05.2021 der Wunsch seitens einzelner Stadtverordneter, dass die Erweiterung des Lidl-Marktes zur Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs mindestens zweigeschossig erfolgen soll. Hierzu wurde bislang seitens der Stadtverwaltung und nun auch am 25.05.2021 seitens der GMA erläutert, dass dies nicht dem Vorhaben der Firma Lidl entspreche und von dort nicht gewünscht sei.

Dies verwundert uns sehr. Denn in der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmarktes in der Stadt Heppenheim“ vom 18.07.2016, ebenfalls erstellt von der GMA, heißt es auf Seite 8:

„[...] Die Vergrößerung des Marktes geht mit der Einführung eines neuen, bundesweit angestrebten Immobilienkonzepts der Fa. Lidl [...] einher. Besonderheiten dieses neuen Typs sind zweigeschossige, ökologische Bauweise mit Verkaufs- und Lagerflächen im Erdgeschoss sowie Neben-, Büro-, Sozial- und Umkleideräume im Obergeschoss [...]“.

Es ist erstaunlich, dass die Firma Lidl zweigeschossige Gebäude zwar bundesweit errichten, aber bei dem geplanten Abriss und Neubau in Bürstadt partout an einer eingeschossigen Bauweise festhalten will. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Auch nicht nachvollziehbar ist, dass selbst Herr Beck von der GMA darauf verwiesen hat, dass dies von der Firma Lidl nicht gewünscht sei, auf eine angebliche, nicht weiter erläuterte Rechtsprechung verwies, während ihm aber bekannt sein muss,

dass Lidl ein neues Immobilienkonzept verfolgt, dass bereits eine zweigeschossige Bauweise vorsieht.

Uns drängt sich Verdacht auf, dass Lebensmitteldiscounter gut beraten sind, die GMA für entsprechende Gutachten zu beauftragen. Eine positive Bewertung ihrer Vorhaben scheint garantiert zu sein. Vor dem Hintergrund der bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse im Auftrag der Firma Lidl verwundert es letztlich dann auch nicht, dass das Konzept es trotz der Schilderung der schwierigen Ausgangslage des Bürstädter Einzelhandels und der positiven Entwicklungen der Lebensmitteldiscounter dann doch zu dem Ergebnis gelangen muss, dass die Verkaufsflächenerweiterungen der Lebensmitteldiscounter unterstützt werden sollen. Ganz getreu dem Motto: „Wes Brot ich ess, des Lied ich sing.“

Vor diesem Hintergrund ist das vorliegende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der GMA vom 29.10.2020 abzulehnen, weil erhebliche Zweifel an dessen Objektivität bestehen, das Gutachten von falschen Informationen ausgeht, die Grundlage des Gutachtens sind und weil das Gutachten bei näherer Betrachtung in sich widersprüchlich ist.

Auf der Grundlage eines Konzepts, das an solchen erheblichen Mängeln leidet, ist es aus unserer Sicht nicht zu verantworten, Entscheidungen zu treffen, die für den ortsansässigen Einzelhandel und damit letztlich auch für unsere Mitbürger weitreichende Konsequenzen mit sich bringen. Im schlimmsten Fall könnten Existenzen bedroht sein. Deshalb können weitere Entscheidungen einzig auf einem objektiven Gutachten beruhen, welches von einem fachkundigen Unternehmen erstellt werden muss, dass in die bestehende Thematik nicht bereits eingebunden ist und damit die erforderliche Neutralität aufweist.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein anderes, neutrales Unternehmen mit der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zu beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen

Chantal Stockmann
Fraktionsvorsitzende
(FDP-Ortsverband Bürstadt)



Magistratsvorlage	Vorlage-Nr:	XIX/BA/0016
	Status:	nichtöffentlich
vom/der Bauamt	AZ:	Bauamt Li/pf
	Datum:	16.06.2021
	Verfasser:	Frank Lindemann
Anfrage der FDP-Fraktion vom 27.05.21		
Anfrage zum Einzelhandelskonzept vom 29.10.21		
Beratungsfolge:		
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt	

Sachverhalt:

Mit Mail vom 27.05.21 gingen von der FDP-Fraktion folgende Dokumente ein:

- „Anfrage Einzelhandelskonzept“
- „Antrag Neubeauftragung Einzelhandels-Entwicklungskonzept“

Beide Dokumente sind als Anlage beigefügt.

Zum „Antrag Neubeauftragung Einzelhandels-Entwicklungskonzepts“ hatte die Stadtverordneten-Versammlung in Ihrer Sitzung am 09.06.21 beschlossen, dass der Antrag im Haupt- und Finanzausschuss beraten werden soll. Vorab hatte die Verwaltung die Stellungnahme der GMA zu den erhobenen Unterstellungen nachversandt. Auf diese Stellungnahme kann auch im Rahmen der hier zu beantwortenden Anfrage insofern Bezug genommen werden. Die Stellungnahme ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

In der erwähnten Anfrage unterstellt die FDP-Fraktion, dass die Firma GMA an das Gesamtgutachten nicht mit der notwendigen Objektivität herangehen kann – dies sowohl im Hinblick darauf, dass GMA bereits vorab ein Einzelgutachten für Lidl erstellt hatte als auch vor dem Hintergrund, dass das Ursprungsgutachten aus dem Jahre 2009 durch GMA erstellt wurde. In Ergänzung zu entsprechender Entgegnung von GMA ist seitens der Verwaltung auszuführen, dass die Vorwürfe bzw. Unterstellungen als haltlos und unbegründet erachtet werden.

Aktuell werden in Bürstadt 4 Märkte erweitert. Zunächst gab es für die Einzelvorhaben auch entsprechende Einzelgutachten ... so z.B. für Lidl das der GMA oder für Aldi das Gutachten der Firma „Stadt+Handel“. Sofern Lidl für einen Markt ein Einzelhandelsgutachten vorab erarbeitet hätte, wäre es doch merkwürdig, wenn sich die betreffenden Ausführungen im Gesamt-Gutachten davon unterscheiden würden ... es sei denn, die FDP-Fraktion will der GMA ein Gefälligkeits-Gutachten unterstellen, was letztendlich Verleumdung wäre. Vorliegende Einzelgutachten wurden in das Gesamt-Gutachten integriert unabhängig davon, ob die Gutachten von GMA oder anderen Anbietern kamen.

Zu erwähnen ist auch, dass sowohl die Empfehlung, das Gesamt-Gutachten fortzuschreiben als auch, die Fortschreibung durch GMA durchführen zu lassen, von RP und Kreis ausgin-

gen im Rahmen der diesbezüglich geführten Gespräche, weil GMA bei diesen Behörden als kompetenter Gutachter bekannt ist. Die Beauftragung ging somit nicht auf Initiative der Stadtverwaltung zurück.

Ebenso absurd ist die der Anfrage als auch dem Antrag immanente Unterstellung, dass GMA bei der Erstellung des Gesamt-Gutachtens nicht objektiv sein könne, weil GMA bereits das Ursprungsgutachten erstellt habe. Warum sollte GMA an der Qualität bzw. Korrektheit des eigenen Gutachtens zweifeln? Basierend auf den damals ermittelten Ergebnissen wurden die in der seit dem vergangenen Zeit ergebenden Veränderungen analysiert und daraus wurden weitere Schlüsse gezogen. Dies ist letztlich ein Vorteil für beide Seiten: GMA kann die in 2009 gewonnen Erkenntnisse verwenden, hat dadurch eine sichere Daten-Basis und kann – und hier liegt der Vorteil für die Stadt Bürstadt – die Leistungen günstig anbieten. Die Beauftragung eines anderen Gutachters würde zwar auch unter dem Label „Fortschreibung“ laufen, letztlich wäre der Arbeitsaufwand bei dem neuen Gutachter aber deutlich höher, wodurch das Gutachten auch teurer würde.

Daher können die in der Anfrage gestellten Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage:

Warum erfolgte die Auftragsvergabe für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts trotz des Konflikts widerstreitender Interessen an die GMA?

Antwort:

Es gibt keine widerstreitende Interessen, daher ist die Auftragsvergabe nicht zu beanstanden.

Frage:

Welche Kosten sind durch die Beauftragung der GMA mit diesem Konzept entstanden?

Antwort:

Die Honorarkosten belaufen sich auf netto € 8.400,00.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:

FDP Bürstadt · Vinzenzstraße 18a · 68642 Bürstadt

An den
Magistrat der Stadt Bürstadt
Rathausstraße 2
68642 Bürstadt

Anfrage zum Einzelhandelskonzept vom 29.10.2020

Ort, 27. Mai 2021
Zeichen: xx-xx

Chantal Stockmann
Fraktionsvorsitzende

c.stockmann@fdp-
buerstadt.de
www.fdp-buerstadt.de

FDP-Ortsverband Bürstadt
Vinzenzstraße 18a
68642 Bürstadt

vertreten durch Bernd Berg
(Vorsitzender)

T: 06206 95 16 777
F: 06206 95 16 779

Bankverbindung:
FDP-Ortsverband Bürstadt
IBAN: DE24 5096 1206 0000
1408 05
BIC: GENODE51RBU
Institut: Raiffeisenbank Ried
eG

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Beigeordnete,

in der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung (BAU) am 25.05.2021 wurde den Ausschussmitgliedern erstmals das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept vom 29.10.2020 vorgestellt, welches durch den Magistrat der Stadt Bürstadt bei der Gesellschaft für Marktentwicklung mbH (GMA) in Auftrag gegeben wurde. Dieses Konzept soll als Grundlage für die weitere wirtschaftliche und städtebauliche Einzelhandelsentwicklung, insbesondere zur Erstellung und Veränderung von Bebauungsplänen, dienen und das im März 2009 erstellte Strukturgutachten ersetzen.

Dieses Einzelhandelskonzept greift an zahlreichen Stellen auch die Frage der Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Lebensmitteldiscounter auf. Eine entsprechende Auswirkungsanalyse wurde bereits 2019 von der Firma Lidl - ebenfalls bei der GMA - in Auftrag gegeben, um den erforderlichen Nachweis zu führen, dass die geplante Erweiterung unschädlich und damit genehmigungsfähig wäre. Dieses Gutachten liegt bereits seit längerer Zeit sowohl den Stadtverordneten als auch der Stadtverwaltung vor, sodass auch dessen Kenntnis des Magistrats vorausgesetzt werden kann.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Bedenken dahingehend, dass die GMA mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch den Magistrat beauftragt wurde. Denn es ist naheliegend, dass die GMA an die Erstellung dieses Konzepts vor dem Hintergrund ihrer wirtschaftlichen Verflochtenheit nicht nur mit der Firma Lidl als solche (denn die GMA hat bereits zahlreiche Gutachten im Auftrag der Firma Lidl erstellt), sondern insbesondere auch wegen ihrer Verantwortlichkeit für die Auswirkungsanalyse aus 2019 nicht mit der gebotenen Objektivität herangehen konnte.

Wir bitten deshalb um Beantwortung folgender Fragen:

Freie Demokratische Partei (FDP) e.V.
Thomas-Dehler-Haus, Reinhardtstraße 14, 10117 Berlin
Telefon: +49 30 284958-0, Telefax: +49 30 284958-22
E-Mail: info@fdp.de, Internet: www.fdp.de

Vereinsregister-Nr.: VR 13996 B, Steuernummer: 27/650/51803
Amtsgericht Charlottenburg, Sitz: Berlin
Bundesvorsitzender: Christian Lindner
Bundesgeschäftsführer: Michael Zimmermann

Freie Demokraten

FDP

1. Warum erfolgte die Auftragsvergabe für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts trotz des Konflikts widerstreitender Interessen an die GMA?
2. Welche Kosten sind durch die Beauftragung der GMA mit diesem Konzept entstanden?

Mit freundlichen Grüßen

Chantal Stockmann
(Fraktionsvorsitzende)