

Landeshauptstadt Erfurt



Erfurter Sortimentsliste

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung

Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50

Oktober 2008

Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Ausgangssituation

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden¹. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie in den Einzelhandelserlassen einzelner Länder (z.B. NRW) oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft².

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten

¹ Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

² Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird³. Die vorliegende Sortimentsliste zeigt im Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation sowie städtebaulicher Zielvorstellungen die für Erfurt zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf.

Begriffsdefinition

Im Hinblick auf die in der Praxis übliche Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Gruppen. Vorab wird zur Erläuterung der Begriffe zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente eine Zuordnung der unterschiedlichen Merkmale nach folgendem Kriterienkatalog vorgenommen:

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht zentrenrelevanter Sortimente
Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z.B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z.T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

³

vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- und Grundversorgungszentren zentrenprägende Funktion ein. Sie sind in der Regel als zentrenrelevant einzustufen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb von Wohnlagen, bei Nachweis eines entsprechenden Defizits und Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur, sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁴ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keine Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – sozialen, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot diese Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass

die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Erfurt sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien wurden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbe- reiche in Erfurt aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Ziel- vorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Erfurt ergibt sich die im Folgenden dargestellte Erfurter Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversor- gungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 1: Erfurter Sortimentsliste

Erfurter Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente (in der Regel zentrenrelevant)</i>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
B ekleidung B ettwäsche B ild- und Tonträger B ilderrahmen B ücher B üromaschinen C amping und Zubehör C omputer und Zubehör E lektrokleingeräte F ahrräder und Zubehör F otoausrüstung und Zubehör G ardinen G eschenkartikel G las/Porzellan/Keramik H andarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle H aushaltswaren (Küchenartikel und –geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwä- sche Hörgeräte K unstgewerbe / Bilder L ederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme M usikinstrumente und Zubehör O ptik, Augenoptik P apier, Bürobedarf, Schreibwaren S anitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe T elekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) U hren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör W affen, Jagdbedarf Wäsche/Miederwaren/Bademoden

Erfurter Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
B aulemente, Baustoffe B ettwaren/Matratzen B odenbeläge, Teppiche (Auslegware) B üromöbel E isenwaren / Beschläge E lektrogroßgeräte E lektroinstallationsmaterial E rotikartikel F arben/Lacke F liesen G artenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gar- tenhäuser) G artenmöbel	K amine/Kachelöfen K fz-Handel K fz- und Motorradzubehör K inderwagen K üchenmöbel L euchten M aschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschi- nen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) M öbel P flanzen/Samen R ollläden/Markisen S anitärbedarf T apeten Z oologischer Bedarf

Einzelne Sortimente, die nach den o.g. Kriterien keine eindeutige Prägung i.S. der Zentrumsrelevanz aufweisen wurden einer vertiefenden Prüfung unterzogen:

Sortimentsbereich **Zoologischer Bedarf**: Städtebauliche Zielvorstellungen wie Überlegungen hinsichtlich einer gezielten Stärkung der Zentren führen häufig dazu, dieses Sortiment als zentrenrelevant einzustufen. Es ist jedoch zu beobachten, dass ein hoher Anteil der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche in Erfurt bereits heute außerhalb der Zentren vorhanden ist. Daneben erfüllt dieses Sortiment nur zu einem geringen Teil die Definitionskriterien zentrenrelevanter Sortimente (vgl. dazu Begriffsdefinition). Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass Betriebe mit einem Kernsortiment Zoologischer Bedarf einen zentralen Versorgungsbereich nicht wesentlich prägen und ggf. auch ein flächenintensives Angebot umfassen können (z.B. Futter in Großbinden). Unter diesen Voraussetzungen ist aus gutachterlicher Sicht eine Einordnung als **nicht zentrenrelevantes** Sortiment erfolgt.

Der Kfz-Handel gehört per Definition nicht zum funktionalen Einzelhandel i.e.S.. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass er im bauplanungsrechtlichen Sinne, z.B. als einzelhandelsrelevante Vorprägung eines Bereiches, zu berücksichtigen ist. Aufgrund seiner Charakteristik (u.a. flächenintensiv, zentrale Standorte nicht prägend) wird der **Kfz-Handel** ergänzend in die Liste der **nicht zentrenrelevanten** Sortimente aufgenommen.

Im Hinblick auf das Teilsortiment **Fahrräder und Zubehör**, dass der übergeordneten Warengruppe Sportartikel zuzuordnen ist, ist festzuhalten, dass dieses vor allem aufgrund städtebaulicher Zielvorstellungen, den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet worden ist. Die Bestandssituation zeigt, dass das Angebot überwiegend kleine, inhabergeführte Ladeneinheiten in Randlage der Zentren oder in städtebaulich integrierten Lagen umfasst, deren Ver-

kaufsflächen überwiegend unter 200 m² liegen. Das Angebot an Fahrrädern und Zubehör dient somit derzeit nicht einer wesentlichen Prägung der zentralen Versorgungsbereiche. Ein großflächiger Anbieter an einem attraktiven, dezentralen Standort kann diese kleinteilige Angebotsstruktur jedoch gefährden und zur Attraktivität eines Standortes außerhalb der Zentren beitragen. Ein entsprechendes Angebot in zentralen Versorgungsbereichen könnte dagegen durch eine Ausweitung und Diversifizierung des Angebotes zu einer Stärkung des Zentrums beitragen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Erfurter Sortimentsliste als Instrument zur rechtssicheren Steuerung von zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung politisch zu beschließen ist.