



# Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo

Aktualisierung Sortimentsliste Lemgo

München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck  
T 0451-389 68 0  
F 0451-289 68 21  
cima.luebeck@cima.de  
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: Julia Lemke M.A., Benjamin Kemper M.Sc.

Lübeck, 12. August 2015

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management 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.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Lübeck.

## Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	4
2 Fortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste.....	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	5
2.3 Fortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste.....	8

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevante Sortimente.....	9
Abb. 2: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente.....	10
Abb. 3: Lemgoer Sortimentsliste 2015.....	16

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag und Zielsetzung

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Alte Hansestadt Lemgo erfolgt vorab eine Aktualisierung der Lemgoer Sortimentsliste.
- Aufbauend auf einer aktuellen Bestandsaufnahme des vorhandenen Einzelhandels wird unter Berücksichtigung der Lemgoer Liste 2008 sowie der zentrenrelevanten Leitsortimente des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013 die Liste der zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Lemgo begründet fortgeschrieben.

## Auftraggeber

- Alte Hansestadt Lemgo

## Zeitraum

- Januar bis Juni 2015

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Bestandsaufnahme des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet Lemgo (Vollerhebung) als Grundlage für die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste
- Überprüfung der vorliegenden Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. Neuabgrenzung weiterer Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Lemgo unter Berücksichtigung einer für Lemgo spezifischen Zentrenhierarchie
- Fortschreibung der Lemgoer Liste nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

## Vorbemerkung zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Lemgo basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels im Januar 2015.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weiterer Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für die Stadt Lemgo und das relevante Marktgebiet beziehen sich auf das Jahr 2015

## 2 Fortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste

### 2.1 Ausgangssituation

In der Stadt Lemgo wird aktuell die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Getränkefachhandels sowie eines Tierfutterfachmarktes aus dem Standortbereich Steinweg an die Grevenmarschstraße diskutiert. Sowohl der Vorhabenstandort des Getränkefachmarktes als auch das Planareal des projektierten Tierfutterfachmarktes sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2701.09 zugeordnet. Ferner ist der TOOM Bau- und Gartenfachmarkt inkl. einzelhandelsrelevanter Konzessionärszone innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Im Kontext der anstehenden Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes soll eine grundlegende Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgen. Um den Bebauungsplan u.a. an die Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel Nordrhein-Westfalen (2013) anzupassen sind planungsrechtliche Aussagen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf Sortimentsebene zu treffen. Insbesondere die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente (vgl. Ziel 5 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) soll zukünftig rechtssicher geregelt werden. Grundlage für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll daher eine aktualisierte, aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitete und begründete Liste der zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Lemgo sein.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Lemgo dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Dieser hier vorgelegte Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo 2015 liefert eine Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten für die Stadt Lemgo. Die wesentlichen Untersuchungsschritte der Expertise sind dabei:

- Darlegung der Bedeutung und Notwendigkeit einer aktuellen Lemgoer Sortimentsliste vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung.
- Verteilung der Verkaufsflächen in der Stadt Lemgo nach Einzelbranchen differenziert nach Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt Lemgo, Stadtteilzentrum Brake, Nahversorgungszentren Detmolder Straße und Leopoldstraße)<sup>1</sup> und den Außenbereichen auf Basis einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten im Januar 2015.
- Berücksichtigung der Rahmenbedingungen durch die Landesplanung Nordrhein-Westfalen (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel NRW 2013, Einzelhandelserlass NRW 2008)

### 2.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

#### Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der zentrenrelevanten Leitsortimente des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel

---

<sup>1</sup> Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich an den Abgrenzungen aus dem Jahr 2008

NRW 2013 oder auch der Rückgriff auf allgemein gültige Sortimentslisten ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.<sup>2</sup>

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.<sup>3</sup>

Auch andere Gerichtsurteile unterstreichen die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste

der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ (VGH Mannheim; Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05))

Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann. Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.<sup>4</sup>

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03. Juni 2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Das Gericht weist vielmehr auf die Notwendigkeit der individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente hin.

<sup>2</sup> OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

<sup>3</sup> Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimenten auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

<sup>4</sup> Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

### Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss jedoch marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.<sup>5</sup> Dabei können bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen sollte, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrohaushaltskleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Zudem zeigt sich die Problematik im Bereich des generellen Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten. Da auch nicht-zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen, ist ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu betrachten, da kaum Betriebsformen existieren, die ohne Randsortimente auskommen.

Eine Festsetzung in Bebauungsplänen (GE, MI etc.) hinsichtlich des Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente (z. B. max. 10% der Verkaufsfläche) sollte daher im Vordergrund stehen.<sup>6</sup>

Die Sortimentsliste muss politisch per Stadtratsbeschluss bestätigt werden, wenn diese in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden soll. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrie-

ben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

### Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Fortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Lemgo kann lediglich als Anhaltspunkt dienen. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Berücksichtigung der Lemgoer Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 und Teilfortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste 2012 (Stadt + Handel):** Die vorliegende Sortimentsliste wurde anhand der aktuellen Bestandssituation fortgeschrieben und an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst.
- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb der Stadt Lemgo sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Lagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Beklei-

<sup>5</sup> vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2001 Az. 4 BN 45.01

<sup>6</sup> Vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04. Dezember 2009

ding und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In einem Mittelzentrum wie Lemgo sind die Frequenzbringer der Innenstadt in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden.
- **Beratungsintensität:** Die Angebotsformen der Zentralen Versorgungsbereiche umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.

Auch die Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die

Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in den integrierten Einzelhandelslagen entwickeln bzw. vorhandenen Flächen modernisieren zu können, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt.

- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen die so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Stadt:** Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

## 2.3 Fortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Alte Hansestadt Lemgo. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt

damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

### Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

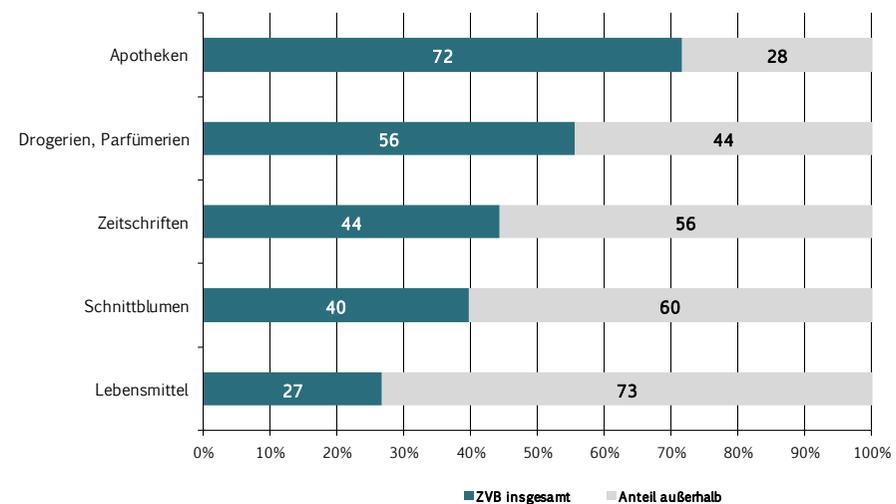
Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Lemgo sowie das allgemeine Verbraucherverhalten:

- Die angeführten Sortimente finden sich bereits heute in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche bei.
- Die über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten.
- Trotz der Empfehlung, die Gruppe der Lebensmittel und Reformwaren ohne Einschränkung den nahversorgungsrelevanten/zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, sollte der flächenintensive Betriebstyp des Getränkefachmarktes auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein. Die Differenzierung kann auf Grundlage der WZ-Nummern<sup>7</sup> erfolgen.
- Bei der Warengruppe „Blumen“ wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen in erster Linie über Fachgeschäfte in den Zentralen Versorgungsbereichen verkauft werden, sind diese als nahversorgungsrelevantes Sortiment anzusehen. Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden dagegen vor allem über Gartenmärkte (hier GÄRTNEREI WATTENBERG) verkauft, die u.a.

<sup>7</sup> Die WZ-Nummern sind die definierten Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes.

aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Abb. 1: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: cima 2015

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Lemgo sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

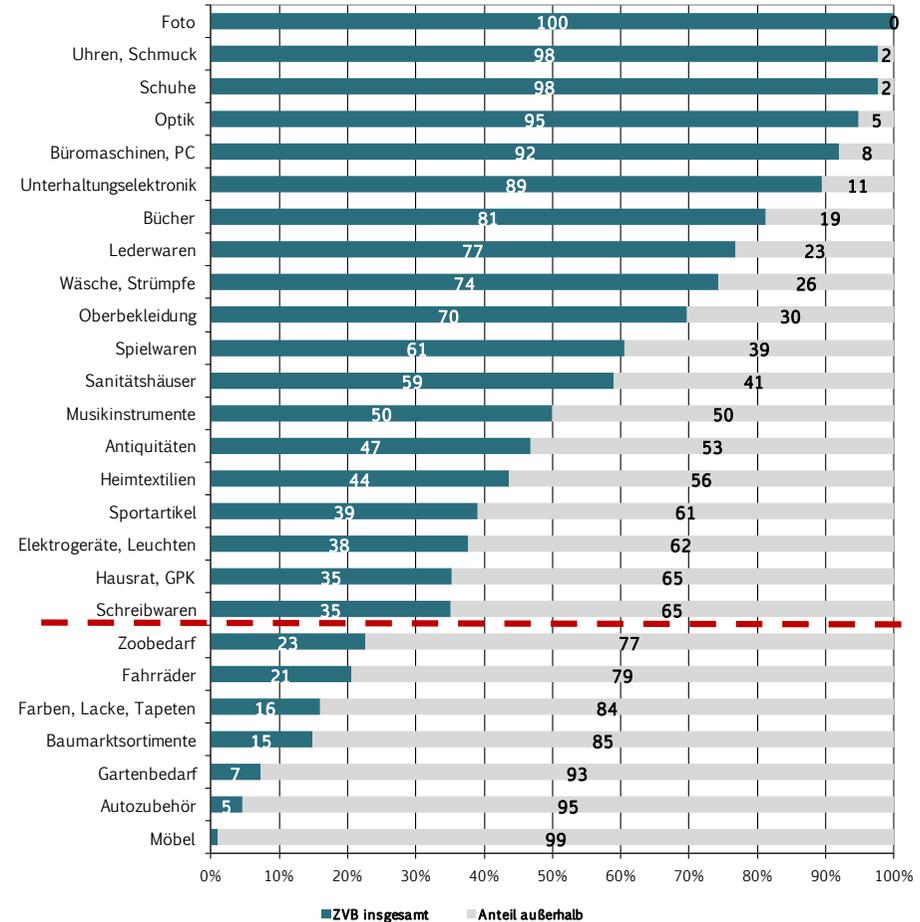
Definition der zentrenrelevanten Sortimente

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen mit aperiodischen Sortimenten dokumentiert. Sortimente mit einem Verkaufsflächenanteil in den Zentralen Versorgungsbereichen, der mind. einem Drittel der Gesamtfläche entspricht, sollten den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Diese Sortimente gehören zu den Kernsortimenten des strukturprägenden Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo. Eine Ausnahme bildet die Branche Elektrohaushaltsgeräte/ Leuchten. Trotz eines Verkaufsflächenanteils von 38 % werden die Elektrohaushaltsgroßgeräte und Leuchten als nicht-zentrenrelevant definiert (siehe nachfolgende Erläuterungen).

Darüber hinaus wird die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente explizit begründet, wenn diese bisher nicht in der Innenstadt oder den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen bzw. nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten sind, aber eine strategische Bedeutung für die Stadtentwicklung und die Frequenzsicherung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich übernehmen können.

Die als zentrenrelevant definierten Sortimente nehmen insgesamt eine maßgebliche Bedeutung für den Einzelhandel in den integrierten Einzelhandelslagen ein.

Abb. 2: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente



Quelle: cima 2015

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in Lemgo sind folgende Sortimente als **zentrenrelevant** zu bezeichnen:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser)
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente ist durch folgende Angebotsstrukturen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche von Lemgo begründet:

Obwohl das Sortiment Parfümerie und Kosmetikartikel im Sinne der Drogerieartikel bereits den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugerechnet wird, sollten Parfümerie- und Kosmetikartikel ebenfalls explizit als zentrenrelevantes Sortiment erwähnt werden. In der Branche Drogerie- und Parfümerieartikel entfällt heute ein Anteil von 55 % der Verkaufsfläche auf Standorte innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich fast ausschließlich um Flächen im Randsortiment der großflächigen Lebensmittelmärkte sowie Apotheken etc.

Bekleidung und Wäsche sind in Lemgo z.B. aufgrund der Angebote in den Bekleidungshäusern H&M und C&A als zentrenrelevant zu bewerten. Im Segment qualitätsorientierter und konsumiger Marken sind stellvertretend die Labels BONITA, TOM TAILOR, GERRY WEBER, JACK&JONES, VERO MODA genannt. Vertreter im discountorientierten Fachmarktsegment oder im Topmarkensegment sind in keinem der Zentralen Versorgungsbereiche dokumentiert. Im Segment Kindermode ist beispielhaft KIDS+KRAM im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lemgo zu erwähnen.

Das Sortiment Heimtextilien ist aus Gutachtersicht ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Der innerstädtische Verkaufsflächenanteil liegt bei 44 %. Das Sortiment Heimtextilien wird z.B. in den Fachgeschäften für Raumausstattung BURKARD, BRUNSIEK und TASCHE in der Lemgoer Innenstadt angeboten sowie im Stadtteilzentrum Brake im Heimtextilienfachgeschäft DUWE.

Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung in fast allen Bekleidungshäusern vertreten. Als Sportfachgeschäft ist INTERSPORT HENKEL in der Lemgoer Innenstadt zu nennen. Entsprechend sollte auch dieses Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden. Die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lem-

go sollten im Falle von Einzelhandelsneuansiedlungen mit Sportbekleidung und Sportschuhen Priorität haben. Im Unterschied zur Sportbekleidung werden Sportgroßgeräte (Boote, Kanus, Hometrainer etc.) den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet. Ebenso sollten die Spezialsortimente wie Reitsportbedarf, Golfsportbedarf und Campingartikel in Anlehnung an den sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Anlage 1) den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Auch Schuhe sind aus Gutachtersicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 98 %. Das Sortiment Schuhe wird beispielhaft in den Fachgeschäften MENGEDOHT und KUHLMANN in der Lemgoer Innenstadt angeboten. Anbieter im Fachmarktsegment sind u.a. die Unternehmen DEICHMANN und QUICK-SCHUH in der Innenstadt, im Zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg ist der Schuhfachmarkt ABC-SCHUHE vorhanden.

Sanitätsartikel (medizinische und orthopädische Erzeugnisse) sind in Lemgo zentrenrelevant, da sie zunächst ein wesentlicher Sortimentsbestandteil von Apotheken sind und darüber hinaus u.a. im Sanitätshaus MÜLLER und ORTHOPÄDIE ROSENHÄGER in der Innenstadt angeboten werden.

Bücher sind in Lemgo vor dem Hintergrund der etablierten innerstädtischen Buchhandlungen THALIA, PEGASUS etc. als zentrenrelevant zu bewerten. Im Stadteilzentrum Brake und dem Nahversorgungszentrum Leopoldstraße sind ebenfalls kleinere, spezialisierte Buchhandlungen (CHRISTLICHE BUCHHANDLUNG) vorhanden.

Ferner ist das Sortiment Schreibwaren den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen; Schreibwaren werden u.a. in dem innerstädtischen Fachgeschäfte PAPETERIE S angeboten. Darüber hinaus sind Schreibwaren überwiegend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten sowohl innerhalb der definierten Zentralen Versorgungsbe-

reiche als auch in den Außenbereichen vorhanden. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt heute bei nur noch 35 %. Durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten bewahrt man sich planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die zukünftige Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb der festgelegten Zentren geht.

Auch Spielwaren sind auf Grundlage des Fachgeschäftes NIEHAUS in der Innenstadt (Mittelstraße) als zentrenrelevant einzuordnen. In der Branche Spielwaren entfällt aktuell ein Anteil von 61 % der Verkaufsflächen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo. In den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen (Stadteilzentrum Brake, Nahversorgungszentren Detmolder Straße und Leopoldstraße) werden Spielwaren ausschließlich als Randsortiment angeboten.

Abweichend von der Lemgoer Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 sind Antiquitäten und Kunstgegenstände in Lemgo vor dem Hintergrund des KUNSTHAUSES ROSTECK sowie der beispielhaft aufgeführten Antiquariate ANTIK ECK und ANTIK IM HOF heute als zentrenrelevant zu bewerten. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 47 %.

Eine besondere Bedeutung nimmt weiterhin das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat ein. Trotz der geringen Verkaufsflächenanteile des innerstädtischen Einzelhandels von nur 35 % sollte auch dieses Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Einerseits kann so die Ansiedlung weiterer Anbieter für Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat in der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen nachhaltig unterstützt werden, andererseits können Flächenbeschränkungen von Randsortimenten in großflächigen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt planungsrechtlich umgesetzt werden. In der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat sind in der Innenstadt von Lemgo eine Reihe qualitativ hochwertiger Facheinzelhandelsbetriebe

(u.a. EICKMEIER ELEGANCE, POLO LOFT&LODGE) und überregionaler Filialkonzepte (DEPOT) vorhanden. Das innerstädtische Angebot in dieser Branche wird durch niedrigpreisige Fachmarktkonzepte wie NANU NANA, KODI etc. ergänzt. In den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen wird das Sortiment Hausrat/ Glas/ Porzellan/ (GPK) in erster Linie als Randsortiment angeboten.

Das Sortiment Unterhaltungselektronik befindet sich mit einem Verkaufsflächenanteil von 89 % in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo und ist entsprechend als zentrenrelevant zu bewerten. Als wichtigste Anbieter sind hier die Unternehmen TELEPOINT, MICHAEL CZESCHAU und EP MEIER zu nennen. Mit der Festsetzung als zentrenrelevante Branche bewahrt man sich planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung der Branche Unterhaltungselektronik außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche geht.

Die Sortimente Elektroartikel und Lampen/ Leuchten sind in Lemgo differenziert zu betrachten. Während die Elektrohaushaltsgroßgeräte und die Leuchten entsprechend der Vorgaben durch die Landesplanung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2013) als nicht-zentrenrelevante Sortimente gewertet werden (siehe Erläuterungen zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten), sollten die Elektrohaushaltskleingeräte als ein zentrenrelevantes Sortiment definiert werden. Trotz der gemeinsamen WZ-Zuordnung<sup>8</sup> für das Sortiment Elektroklein- und Elektrogroßgeräte sollte hier in Anlehnung an den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel eine Feindifferenzierung erfolgen.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Vgl. WZ-Zuordnung 47.54.0 für Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten

<sup>9</sup> Die Bildung unbestimmter Kategorien wie „Elektrokleingeräte“ und „Elektrogroßgeräte“ kann aus Sicht der cima nicht eindeutig definiert werden und ist in der allgemeinen Rechtsprechung sehr umstritten. Die zentrenrelevanten Leitsortimente als Anlage 1 zum LEP NRW 2013 sind jedoch als Ziel der Raumordnung bzw. Landesplanung zu übernehmen.

Fotoartikel und Fotobedarf wird in der Innenstadt von Lemgo in den Fotofachgeschäften PHOTO ART und PHOTO ZEUGNER angeboten. Desweiteren sind im Segment Fotoarbeiten die Fotoaufnahme und Entwicklerstationen in den Drogeriefachmärkten (DM, ROSSMANN) in den Zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Das Sortiment ist somit den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Die Warengruppe optische und akustische Artikel ist in der Innenstadt von Lemgo durch die beispielhaft genannten Filial- und Fach Einzelhandelsbetriebe FIELMANN, APOLLO OPTIK, BRILLEN KUHLMANN und HÖRGERÄTE BASCHLEBE vertreten. In den weiteren Stadtteil- und Nahversorgungszentren sind keine Optiker oder Hörgeräteakustiker vorhanden. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt in dieser Branche dennoch bei 95 %. Aufgrund des sehr spezialisierten und hochwertigen Angebotes empfiehlt die cima, auch dieser Branche eine Zentrenrelevanz zuzusprechen; darüber hinaus prägen die vorhandenen Anbieter das Einzelhandelsangebot der Zentralen Versorgungsbereiche maßgeblich.

Weiterhin sollten Uhren und Schmuck den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Stellvertretend für das Angebot im Segment Uhren und Schmuck in den Zentralen Versorgungsbereichen seien die Unternehmen JUWELIER KANDIRAL, JUWELIER SCHÄFERMEIER, KONTRASTE und DIE SCHMIEDE in der Innenstadt genannt. Aus dem Segment des Modeschmucks ist der Filialist BIJOU BRIGITTE beispielhaft aufgeführt.

Im Segment Lederwaren ist das Unternehmen BARTELSMEIER in der Lemgoer Innenstadt ansässig. Ergänzend werden Lederwaren als Randsortiment in verschiedenen Bekleidungshäusern (u.a. H&M, C&A), in Schuhfachmärkten sowie im Fachgeschäft für Heimtextilien DUWE im Stadtteilzentrum Brake angeboten. Somit sollten auch Lederwaren als ein zentrenrelevantes Sortiment definiert werden.

Die Sortimentsgruppe Büromaschinen, Computer und Kommunikationselektronik befindet sich mit einem Verkaufsflächenanteil von 92 % in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo. Computer (inkl. Zubehör) und Telekommunikationsbedarf sind u.a. auf Grundlage der zahlreichen Handysshops und Telekommunikationsanbieter als zentrenrelevant einzuordnen.

Die Branche der Baby- und Kleinkindartikel (Spielwaren und Bekleidung) ist entsprechend ihrer Sortimentszugehörigkeit den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung/ Wäsche sowie Spielwaren zuzurechnen. Kinderwagen und Kindersitze sollten in der Stadt Lemgo als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert werden.

#### Definition der nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente

Folgende Leitsortimente werden als nicht-zentrenrelevant eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo nachgewiesen werden kann. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in den integrierten, zentralen Einzelhandelslagen von Lemgo sind teilweise nur schwer bzw. gar nicht mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen. Die Liste ist nicht abschließend und stellt eine Auswahl dar:

- Sport- und Freizeitgroßgeräte (Hometrainer, Boote etc.), Reitsportbedarf, Golfsportbedarf und Campingartikel
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)

- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgroßgeräte (sog. „Weiße Ware“)
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Zubehör
- Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Baby-/ Kleinkinderartikel (hier nur Kinderwagen, Kindersitze, Kindermöbel)
- sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen etc.
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Abweichend von der Lemgoer Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 werden die Sortimente Lampen und Leuchten und explizit die Sportgroßgeräte als nicht-zentrenrelevante Sortimente der Stadt Lemgo angesehen. Mit der Festsetzung dieser Sortimente als nicht-zentrenrelevante Branchen bewahrt man sich planungsrechtliche Freiheiten, wenn es um die Flächenentwicklung dieser Sortimente auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche geht (insbesondere Bestandserweiterung bei den vorhandenen Baufachmärkten). Darüber hinaus werden mit dieser Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die festgelegten zentrenrelevanten Leitsortimente des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ausreichend berücksichtigt.

Elektrohaushaltsgroßgeräte („weiße Ware“) sind insbesondere wegen der Schwierigkeiten beim Transport den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Trotz der gemeinsamen WZ-Zuordnung<sup>10</sup> für das Sortiment Elektroklein- und Elektrogroßgeräte sollte hier ei-

<sup>10</sup> Vgl. WZ-Zuordnung 47.54.0 für Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten

ne Feindifferenzierung erfolgen; explizit die Elektrokleingeräte sind in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel als zentrenrelevant definiert. .

In Bezug auf das Sortiment Lampen/ Leuchten ist aktuell in keinem der definierten Zentralen Versorgungsbereiche ein originäres Lampenfachgeschäft vorhanden. Aus gutachterlicher Sicht sind Lampen/ Leuchten daher als nicht-zentrenrelevant zu bewerten, die Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Lampen und Leuchten innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ist zudem als wenig realistisch zu bewerten. Gleichzeitig wird die Schaffung eines qualifizierten Angebotes in Form einer größeren Fachabteilung eines Baumarktes oder Möbelhauses damit ausdrücklich ermöglicht.

Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung und Sportschuhen in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo vertreten. Die Innenstadt sollte im Falle von Einzelhandelsneuansiedlungen mit Sportbekleidung und Sportschuhen grundsätzlich Priorität haben. Eine Ausnahme bilden hier jedoch Spezialsortimente wie Reitsportartikel, Golfsportbedarf oder Campingbedarf und Sportgroßgeräte, die trotz der Einbindung in das Sortiment der Sportartikel eine Sonderrolle innehaben. Der Sportartikelindustrie ist es in den letzten Jahren gelungen, insbesondere in Nischensportarten Fachmarktkonzepte zu definieren und in diesen Segmenten hohe Wachstumsraten zu generieren. In den letzten Jahren haben sich sehr spezialisierte Fachmarktkonzepte wie Reitsportfachmärkte (u.a. KRÖGER) oder Fachmärkte für Golfbedarf etabliert, die zumeist an nicht-integrierten Fachmarktstandorten realisiert werden. Campingbedarf wird in erster Linie als saisonabhängiges Randsortiment in großflächigen Baumärkten und Möbelhäusern angeboten. Insgesamt handelt es sich bei diesen Spezialsortimenten um sehr flächenintensive Angebotsformen. Darüber hinaus definiert auch der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für diese Spezialsortimente keine Zentrenrelevanz.

Das Segment Tiernahrung/ Zooartikel wird aktuell in erster Linie als Randsortiment in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo vorgehalten, während in den Außenbereichen die Fachmärkte für Tiernahrung und Zoobedarf (z.B. FRESSNAPF am Steinweg) vorhanden sind. Aus Gutachtersicht sollte dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant bewertet werden.

Die cima empfiehlt darüber hinaus, das Sortiment Möbel den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen; der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt derzeit bei nur 1 %.

Die Sortimentsgruppe der Baumarktartikel (inkl. Farben, Lacken, Tapeten und Gartenbedarf) wird heute ebenso fast ausschließlich außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche von Lemgo angeboten (Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche in den Branchen Baumarktsortimente 15 %, Farbe, Lacke, Tapeten 16 %, Gartenbedarf 7 %). Aus Gutachtersicht stellt dieses Sortiment keine strukturprägende Relevanz für die Zentralen Versorgungsbereiche von Lemgo dar. Mit der Festsetzung dieser Sortimentsgruppe als nicht-zentrenrelevante Branche wird der aktuellen Betriebstypenentwicklung in dieser Branche Rechnung getragen. Mögliche Verkaufsflächenenerweiterungen oder Anpassungen der Sortimentsstruktur in den Außenbereichen werden mit dieser Zuordnung eindeutig ermöglicht.

Zusammenfassend wird der Stadt Lemgo die nachfolgende aktualisierte „Lemgoer Sortimentsliste 2015“ empfohlen.

Abb. 3: Lemgoer Sortimentsliste 2015

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Elektrohaushaltskleingeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (ohne Elektrohaushaltsgroßgeräte)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)

Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)
nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Sport- und Freizeitgroßgeräte	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitärinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgroßgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (ohne Elektrohaushaltskleingeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Motorenkraftstoffe	▪ Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	▪ Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

Quelle: cima 2015

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die cima einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“).

Die cima empfiehlt, für eine Feinsteuerung der Sortimente max. auf das Niveau der WZ-Nummern zu gehen und keine weitere bzw. noch tiefer gehende Gliederung vorzunehmen. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Riegelwaren“ oder „Kiosksortiment“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden.