

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau

Aktualisierung der Sortimentsliste

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Hannover, September 2022



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen ggf. die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Hintergrund der Teilfortschreibung	4
2 Aktualisierung der „Fürstenauer Liste“	6
2.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen	6
2.2 Fürstenauer Sortimentsliste	10

1 Hintergrund der Teilfortschreibung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau besteht in seiner aktuellen Form seit dem Jahr 2019 und ist Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Neben strategischen Zielen zur Weiterentwicklung des Grundzentrums legt das Konzept einen besonderen Fokus auf die Stärkung der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort.

In den letzten Jahren hat sich das planerische Instrument des Einzelhandelskonzeptes stetig weiterentwickelt: Die Novellierung des LROP Niedersachsen 2017 führte zu neuen Bewertungsgrundlagen und Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung. Darüber hinaus führen sich verändernde Kundschaftsansprüche, ein sich veränderndes Einkaufsverhalten und neue Technologien zu sich wandelnden Angebotsformen, auf die es sich anzupassen gilt.

Die bestehende „Fürstenauer Sortimentsliste“, die die Zentrenrelevanz und damit auch Ansiedlungsvoraussetzungen von bestimmten Sortimenten definiert, wurde im Zuge der Aufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2019 festgesetzt. Es ist turnusmäßig zu überprüfen, ob beschlossene Entwicklungsziele erreicht wurden bzw. diese auf Grundlage bestehender Rahmenbedingungen realisierbar sind.

Kommunale Einzelhandelskonzepte sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte auf Aktualität zu überprüfen und ggf. auf aktuelle Entwicklungen hin anzupassen.

Das Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 definiert auf regionaler Ebene eine regionale Sortimentsliste, an der sich die zugehörigen Kommunen orientieren können. Die regionale Sortimentsliste ist für die jeweiligen Kommunen nicht bindend, kann allerdings als abgestimmte Leitliste aufgefasst und berücksichtigt werden: *„Die Liste mit den Leitsortimenten dient den Städten und Gemeinden als regionalplanerisch abgestimmte Orientierung und als regionaler Handlungsrahmen. In begründeten Einzelfällen kann auf der Grundlage eines konkreten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes*

in der jeweiligen Gemeinde von der Liste abgewichen werden.“ (RROP LK Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010).

Rechtsbindend ist eine auf die ortsspezifischen Eigenschaften angepasste und begründete kommunale Sortimentsliste.

Ferner ist in der Stadt Fürstenau aktuell das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung des JYSK-Marktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße (vormalig: DÄNISCHES BETTENLAGER) projektiert.

Im Detail geht es um eine moderate Angebotserweiterung des bereits ortsansässigen Marktes, um eine zeitgemäße Marktpräsenz zu ermöglichen.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm 2017 sind „[n]eue Einzelhandels-großprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten [...] auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt [...]“

Neben dem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment Möbel sollen auch zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden. Diese werden gemäß den landesplanerischen Vorgaben auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen laut Fürstenauer Sortimentsliste aus dem Jahr 2019 auch „Haus- und Heimtextilien“.

Dieses Sortiment wurde daher einer erneuten Überprüfung auf bestehende oder planerische Zentrenrelevanz in der Stadt Fürstenau unterzogen. Darüber hinaus wurden die übrigen Sortimente auf ihre Zentrenrelevanz untersucht.

Für die Sicherung und Stärkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Fürstenauer Innenstadt sollen weiterhin Möglichkeiten bestehen,

zentrenrelevanten Einzelhandel in nicht-integrierten Lagen bauleitplanerisch auszuschließen.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes greift nicht alle Kapitel des bestehenden Konzeptes von 2019 auf, sondern sieht lediglich Anpassungen des Kapitels 5.1 (Ableitung der Fürstenauer Sortimentsliste) vor.

Übrige Aussagen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (etwa zu Marktgebiet, Ansiedlungsrichtlinien), die in der Fortschreibung nicht erneut erläutert werden, behalten somit weiterhin ihre Gültigkeit.

2 Aktualisierung der „Fürstenauer Liste“

2.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung 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.¹

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente 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.“²

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an³. Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt.

Diese Auffassung wird gestärkt durch ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs, das räumlichen Einzelhandelsbeschränkungen enge Grenzen setzt: Sie sind nur dann zulässig, wenn sie durch „einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt“ sind („Erforderlichkeit“). Zu diesem „Schutz der städtischen Umwelt“ zählen stadtplanerische Bemühungen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel, die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Die planerisch ergriffenen Maßnahmen müssen aber „zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein“ und „dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen“ („Verhältnismäßigkeit“).⁴

Um die Erforderlichkeit und die Verhältnismäßigkeit der planerischen Einzelhandelssteuerung fachlich begründen und nachweisen zu können, ist ein aktuelles und schlüssiges Einzelhandelskonzept unabdingbar. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Fürstenau rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Überprüfung und

¹ u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich

angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

² VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

³ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

⁴ EuGH, Urteil vom 30.01.2018 – C 31/16

Aktualisierung der spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.⁵

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentslisten

Ein pauschaler Hinweis auf eine Auflistung von in der Regel nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten beispielsweise in der Begründung zum Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) oder auch der Rückgriff auf vermeintlich allgemeingültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen von Verbänden, Kammern, Fachliteratur etc.) reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus und wäre rechtlich angreifbar.

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.⁶

Die Fürstenauer Sortimentsliste 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.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.⁷ Dabei können beispielsweise 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 muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, 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 „Sonderpostensortiment“ oder „Kiosksortiment“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüberhinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.⁸

Bindungswirkung der Sortimentsliste

Die ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist ein wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes und sollte mit diesem auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch per Ratsbeschluss bestätigt werden, um bei der Bauleitplanung verbindlich berücksichtigt zu werden. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investierenden, Immobilienbesitzenden, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

⁵ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

⁶ hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

⁷ vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

⁸ siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Zuordnung einzelner Sortimente in der Fürstenauer Liste soll transparent und nachvollziehbar sein. Bei der Zuordnung der Sortimente wurden allgemeine aktuelle Trends im Einzelhandel ebenso beachtet wie ortsspezifische Besonderheiten. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Gemeinde bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Gemeindeverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Gemeindegebiet kann daher lediglich als ein Anhaltspunkt dienen. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima grundsätzlich folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Verteilung des aktuellen Bestands innerhalb des Gemeindegebiets kann ein wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten sein. Im Fokus steht die Frage, ob die jeweiligen Angebote in städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Verkaufsflächenverteilung dient als Grundlage für die Einordnung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Zentrumsanlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.
Darüber hinaus sollte der Branchenmix der zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst umfassend sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundschaftsfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für die Kundschaft attraktiven, vollständigen Branchenmix zu gewährleisten.
- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In Mittel- und

Oberzentren sind die Frequenzbringer der Innenstadt i.d.R. in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden, während in Grundzentren oft der periodische Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) von größerer Bedeutung ist.

- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** 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 einiger Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartencenter oder ein Baumarkt sind bspw. nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße und moderne Flächen in einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches stark 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. dem Ortskern erfüllt werden können (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannte „Handtaschensortimente“, also kleinformatische und leicht transportable Waren (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Stadt:** Der städtebaulich begründete Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der örtlichen Politik kann ebenfalls Einfluss auf die Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

Eine besondere Stellung unter den zentrenrelevanten Sortimenten haben die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann im Einzelfall eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen (z. B. als Frequenzbringer),
- von der Kundschaft ohne Probleme transportiert werden können,
- i. d. R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenschaftsfrequenz angewiesen sind,
- „Erlebniseinkäufe“ nach sich ziehen können
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen,
- vorwiegend im Ortskern angeboten werden und prägend für den Ortskern sind sowie
- typischerweise als zentrenrelevant eingestuft werden.

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen,
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden und
- eher einem Versorgungs- als einem „Erlebniseinkauf“ dienen.

- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringe Flächenproduktivität.

An dieser Stelle sei explizit darauf hingewiesen, dass die Einordnung eines Sortiments in den nicht-zentrenrelevanten Bereich keinesfalls bedeutet, dass dieses Sortiment zukünftig nur in nicht-integrierten Lagen angeboten werden darf. Ganz im Gegenteil besteht für diese Sortimente über die Vorgaben des Baurechts hinaus keinerlei Einschränkung bei der Wahl des Standortes. Im Gegensatz dazu sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente tatsächlich überwiegend auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt. Eine Ansiedlung solcher Sortimente außerhalb dieser Bereiche ist nur in eng gesteckten Grenzen möglich.

2.2 Fürstenauer Sortimentsliste

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Fürstenau. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und stellt somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung dar. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Es ist darauf hinzuweisen, dass von der cima nur die Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne betrachtet werden. Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Motorradhandel, Landmaschinenhandel), der Handel mit Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel.

Im Vergleich zur Sortimentsliste aus der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2019 werden nachfolgende Änderungen empfohlen. Bei einigen Sortimenten wurden ggf. die Sortimentsbezeichnungen leicht geändert, beispielsweise um eine zweifelsfreie und rechtlich einwandfreie Begriffsauslegung zu ermöglichen.

Haus- und Heimtextilien

Das Sortiment **Haus- und Heimtextilien** wies zum Zeitpunkt der im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes stattgefundenen Einzelhandelserhebung eine ausgeglichene Verkaufsflächenaufteilung zwischen der Innenstadt (46 %) und dem sonstigen Stadtgebiet (54 %) auf. Mittlerweile ist der Anbieter Matratzen Concord nicht mehr im Aue-Center (sonstiges Stadtgebiet) ansässig, sodass sich die Verkaufsflächenanteile des Sortiments außerhalb der Innenstadt leicht verringert haben – allerdings ohne, dass in der Innenstadt eine Angebotsausweitung stattgefunden hat.

In der Innenstadt führt weiterhin das Fachgeschäft LUDLAGE HOME dieses Sortiment als Hauptsortiment, im sonstigen Stadtgebiet werden Haus- und

Heimtextilien u. a. beim Anbieter JYSK auf größeren Flächen als Randsortiment geführt.

Es besteht der stadtplanerische Wunsch der Stadt Fürstenau, dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevantes Sortiment zu fassen.

Dies bedeutet eine erleichterte Ansiedlung von Haus- und Heimtextilfachmärkten bzw. Angebotsausweitung des Sortiments außerhalb der Innenstadt. Ebenso entfallen planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten der Flächenbeschränkungen dieses Sortiments als Randsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Gleichzeitig ist es weiterhin möglich und gewünscht, dass das Sortiment Haus- und Heimtextilien auch in Innenstadtlage angeboten wird.

Drogerie- und Parfümeriewaren (Parfümeriewaren ebenfalls nahversorgungsrelevant)

Die vormalig in der Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente aufgeführten „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ werden den Drogeriewaren zugeteilt. Diese sind nunmehr nahversorgungsrelevant und weiterhin zugleich zentrenrelevant.

Dies dient einer zweifelsfreien Zuordnung der angebotenen Artikel zu dem Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren**. Eine zweifelsfreie Unterscheidung zwischen Artikeln beider Sortimentsgruppen ist nicht möglich. Parfümerie- und Kosmetikartikel werden mittlerweile üblicherweise standardmäßig in Drogeriefachmärkten angeboten.

Baby- und Kleinkinderartikel (Sortimentsgruppe entfällt)

Das Sortiment **Baby- und Kleinkinderartikel** existiert in der jüngeren cima-Sortimentssystematik nicht mehr und wird auch in der Fürstenauer Liste 2022 nicht mehr als eigenes Sortiment geführt. Babybedarf kann je nach Produkt einem passenden Sortiment zugeordnet werden, etwa zu

Kfz-Zubehör (z. B. Autokindersitze), Fahrradzubehör (z. B. Fahrradkindersitze), Möbeln, Bekleidung, Heimtextilien oder Spielwaren. Die Zentrenrelevanz richtet sich daher zukünftig nach den übrigen Sortimentszuteilungen.

Auto und Autozubehör (geändert in Kfz-Zubehör)

Das vormalig als „Auto und Autozubehör“ deklarierte Sortiment wird zur eindeutigen Zuordnung von weiteren Kraftfahrzeugzubehörteilen in Kfz-Zubehör umbenannt. Hierunter zählt neben Autozubehör auch anderes Kraftfahrzeugzubehör wie Motorradzubehör. Kraftfahrzeughandel (z. B. Auto- und Motorradverkauf) zählen ebenso wie Motorenkraftstoffe dagegen nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne.

Zusammenfassend wird der Stadt Fürstenau die nachfolgende „Fürstenaauer Sortimentsliste“ empfohlen.

Zur besseren Lesbarkeit der Änderungen wurden diese wie folgt kenntlich gemacht:

- **Fettdruck:** geänderte Sortimentszuteilung
- ~~Durchstreichungen~~ entfallen
- Unterstreichungen wurden ergänzt

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):

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

Zentrenrelevante Sortimente:

- ~~Parfümerie- und Kosmetikartikel~~
- Bekleidung, Wäsche
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)⁹
- Schuhe
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör

- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- ~~Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)~~

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- **Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)**
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Camping- und Reitsportbedarf)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Lampen und Leuchten
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- ~~Auto und Autozubehör~~ Kfz-Zubehör

⁹ ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte

- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- ~~Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)~~
- Erotikartikel
- Waffen

Hinweis: Kfz-Handel, Motorenkraftstoffe und Baustoffe fallen nicht unter den Einzelhandel im engeren Sinn und werden daher nicht aufgeführt.

Zur besseren Übersicht wird die aktualisierte Fürstenuaer nochmals ohne Hervorhebungen der Änderungen aufgeführt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):

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

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung, Wäsche
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)¹⁰
- Schuhe
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Camping- und Reitsportbedarf)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Lampen und Leuchten
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Kfz-Zubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Erotikartikel
- Waffen

¹⁰ ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte

Hinweis: Kfz-Handel, Motorenkraftstoffe und Baustoffe fallen nicht unter den Einzelhandel im engeren Sinn und werden daher nicht aufgeführt.