



Köln · Leipzig · Lübeck · München · Stuttgart · Ried (A)

Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen (Auszug Kapitel 8 und 9)



CIMA Beratung + Management GmbH
Büro Köln

Eupener Straße 150
50933 Köln
Tel.: 0221-93729620
Fax: 0221-93729621
e-mail: karutz@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeitung:
Dipl.- Geograph Michael Karutz

Köln, Oktober 2008
(Fortgeschriebene Fassung Februar 2009 unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung)

CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation zur Abstimmung mit Trägern öffentlicher Belange 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 Köln.

Inhaltsverzeichnis

8.	ZUR ABGRENZUNG ZENTRALER VERSOR- GUNGsbEREICHE IN WERMELSKIRCHEN	5
8.1	Zur Definition und Funktion von ‚Zentralen Versorgungsbereichen‘	5
8.1.1	Zur Notwendigkeit der Abgrenzung der ‚Zentralen Versorgungsbereiche‘ nach § 34,3 BauGB.....	5
8.1.2	‚Zentrale Versorgungsbereiche‘	5
8.1.3	Schädliche Auswirkungen	7
8.2	Empfehlungen zur Abgrenzung ‚Zentraler Versorgungsbereiche‘ in Wermelskirchen.....	8
8.2.1	Zentraler Versorgungsbereich ‚Innenstadt Wermelskirchen‘	8
8.2.2	Ergänzende Einzelhandelsentwicklungsbereiche in den Ortsteilen Dabringhausen und Dhünn außerhalb der Kategorien des § 24a LEPro NRW	10
8.2.2.1	Dabringhausen	11
8.2.2.2	Dhünn	12
9.	WERMELSKIRCHENER LISTE	13
9.1	Vorbemerkung	13
9.2	Ableitung der ‚Wermelskirchener Liste‘	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 60: Zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Wermelskirchen“	9
Abb. 61: Einzelhandelsentwicklungsbereich zur Sicherung der Nahversorgung in Dabringhausen	11
Abb. 62: Einzelhandelsentwicklungsbereich zur Sicherung der Nahversorgung in Dhünn	12
Abb.62a: Abschließende Liste zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Wermelskirchen	16

8. ZUR ABGRENZUNG ZENTRALER VERSOR- GUNGSBEREICHE IN WERMELSKIRCHEN

8.1 Zur Definition und Funktion von ‚Zentralen Versorgungs- bereichen‘

8.1.1 Zur Notwendigkeit der Abgrenzung der ‚Zentralen Ver- sorgungsbereiche‘ nach § 34,3 BauGB

Bislang galt für Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dass sich ein Vorhaben lediglich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“ (§ 34,1 BauGB). Demnach war es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht relevant, ob ein Einzelhandelsvorhaben zentrenrelevante Sortimente angeboten hat oder nicht. Einziger Bewertungsmaßstab war, dass es sich in die nähere Umgebung einfügte. Dies erschwerte jedoch für viele Städte und Gemeinden die nachhaltige Steuerung einer wohnortnahen Einzelhandelsversorgung. Hatte z.B. ein großflächiger Lebensmittelmarkt (über 800 m² Verkaufsfläche) in der Nähe eines Autohauses oder Baumarktes im unbeplanten Innenbereich (§ 34-Gebiet) einen Bauantrag gestellt, bestand in der Regel aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Verhinderungsmöglichkeit.¹ Die Mutation von Gewerbegebieten zu Einzelhandelsagglomerationen wurde oftmals durch die baurechtlichen Rahmenbedingungen entgegen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen gefördert.

Um Vorhaben dieser Art nun entgegen treten zu können, trifft die Neuregelung nach § 34,3 BauGB die Festsetzung, dass von entsprechenden Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen auf ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ in der

Standortgemeinde oder anderen benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen“. Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘. Der Begriff des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ ist von der Bundesgesetzgebung im Rahmen der Etablierung des § 34,3 BauGB eingeführt worden. Was ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer sorgen ebenfalls für eine weitere Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums. In Nordrhein-Westfalen sind ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ mit der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms am vom 19.07.2007 (§ 24a LEPro NRW) als planungsrechtliches Steuerungsinstrument etabliert worden. Nordrhein-Westfalen hat mit den Regelungen des § 24a LEPro NRW als erstes Bundesland die vagen Vorgaben aus der Bundesgesetzgebung konkretisiert..

Grundsätzlich sind folgende Fragen zu diskutieren und abzuklären:

- Wie definiert man einen ‚Zentralen Versorgungsbereich‘?
- Was ist unter schädlichen Auswirkungen zu verstehen?

8.1.2 ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘

Zunächst ist es offensichtlich, wo zentrale Einkaufslagen zu finden sind. Die Innenstadt wird in der Regel als ‚Zentraler Versorgungsbereich‘ eingestuft werden müssen, ebenso eindeutig abgrenzbare Stadtteilzentren. Schwieriger wird es indes bei der Einordnung von Nahversorgungsstandorten. Dies gilt umso mehr, wenn in gewachsenen städtischen oder dörflichen Siedlungskernen kaum Spielräume zur Etablierung von modernen Nahversorgungseinrichtungen gegeben sind und sich diese am Rande der Siedlungsbereiche oder außerhalb der historischen Ortszentren etabliert haben. **Grundsätzlich sollen eindeutig nicht integrierte Standortlagen nicht nachträglich als ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ positiv sanktioniert werden.**

¹ Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn Heft 3, 2005.

Eine Stadt oder Gemeinde kann mehrere ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ ausweisen. § 24a LEPro NRW weist deutlich auf eine Hierarchie von ‚Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt – Stadtteilzentrum – Nahversorgungsbereich) hin. Die ‚Zentralen Versorgungsbereiche‘ sind an die örtlichen Siedlungsgefüge anzupassen.

Für die Abgrenzung ‚Zentraler Versorgungsbereiche‘ definiert der § 24a LEPro NRW folgende Kriterien und Rahmenbedingungen:

- Vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- Städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten ‚Allgemeinen Siedlungsbereichs‘,
- eine gute Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ können zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z.B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung.

Bei der Beurteilung ‚vor Ort‘, ob ein Einzelhandelsstandort als ‚Zentraler Versorgungsbereich‘ einzustufen ist, orientiert sich die CIMA GmbH an den Vorgaben des § 24a LEPro NRW und berücksichtigt grundsätzliche gutachterliche Bewertungsmaßstäbe:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes,

- Städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Optimale Einbindung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Bei der Bestimmung der ‚Zentralen Versorgungsbereiche‘ sind unterschiedliche Versorgungsfunktionen zu berücksichtigen. Während in Stadtteilen und dörflichen Kernlagen ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ die schützenswerten Lagen in Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente definieren, wird in Stadtteilzentren und Citylagen auch der Schutz in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente begründet. **§ 24a LEPro NRW definiert eindeutig, dass großflächiger Einzelhandel mit ‚zentrenrelevanten Sortimenten‘ im Sinne der Vermutungsregel nach § 11,3 BauNVO nur in ‚Zentralen Versorgungsbereichen‘ etabliert werden dürfen, die als Hauptzentrum (Innenstädte, Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) abgegrenzt werden.**

Über die Landesgesetzgebung hinausgehend resultiert aus der bisherigen Rechtsprechung eine deutliche Vorgabe zur konkreten Abgrenzung von ‚Zentralen Versorgungsbereichen‘.

‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ liegen und somit schützenswert sind.² Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit nur noch rudimentärer Versorgungs-

² Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005

funktion (Kiosk, Trinkhalle, kleinflächiger Nahversorger, etc.) als ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ auszuweisen.

‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind letztendlich auch als Entwicklungsangebot aufzufassen. Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren kann. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach schädlichen Auswirkungen auch auf benachbarte ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘.

8.1.3 Schädliche Auswirkungen

Bisherige Urteile und Gutachten gehen bei der Bewertung von ‚schädlichen Auswirkungen‘ auf die Regelungen nach § 11,3 BauNVO zurück. Hierunter sind Auswirkungen zu verstehen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...] auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“ (vgl. § 11,3 BauNVO).

Die Rechtsprechung ging bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11,3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass bei einer relativen Umsatzverlagerung von 10 % Auswirkungen anzunehmen sind.

In der richterlichen Rechtsprechung zeichnet sich ab, dass die Schwelle zu ‚schädlichen‘ Auswirkungen bei deutlich über 10 % liegt. Einzelne Urteile gehen erst bei 20 % Umsatzverlagerung von schädlichen Auswirkungen aus.

Restriktivere Beurteilungen sehen bereits ab einer relativen Umsatzverlagerung von 7 % Auswirkungen auf die Angebotsqualität der ‚Zentralen Versorgungsbereiche‘. Für Nordrhein-Westfalen sind aus der Rechtsprechung ‚abwägungsre-

levante Auswirkungen‘ in einem Korridor zwischen 7 % und 11 % abgeleitet worden.³ Abwägungsrelevante Auswirkungen definieren jedoch nicht automatisch ‚schädliche‘ Auswirkungen.

Grundsätzlich hat die Abwägung, ab wann schädliche Auswirkungen eintreten können, anhand der örtlichen Standortrahmenbedingungen zu erfolgen. Umsatzverlagerungseffekte stellen hinsichtlich schädlicher Auswirkungen nur einen Anfangsverdacht dar. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch ‚Trading Down-Effekte‘ gekennzeichnet sind.

‚Schädliche Auswirkungen‘ dürften dann vorliegen, wenn ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ zu deutlichen negativen immobilienwirtschaftlichen Effekten in einem ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ führt (z.B. Leerziehen ganzer Immobilien durch sicher zu prognostizierende Betriebsaufgaben). Die Rechtsprechung verlangt hier eine exakte gutachterliche Beweisführung mit Dokumentation der örtlichen Standortverhältnisse.

§ 24a LEPro NRW definiert zusätzlich für Standortentwicklungen innerhalb der ‚Zentralen Versorgungsbereiche‘, dass die Verträglichkeit für ein Vorhaben vorliegt, wenn der erwartete Umsatz des Projektvorhabens insgesamt und in Teilsortimenten unterhalb der Kaufkraft des zugeordneten Verflechtungsbereichs des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ liegt. Bei Hauptzentren gilt als ‚Messlatte‘ die Kaufkraft im Stadt- bzw. Gemeindegebiet insgesamt.

Die Gutachter legen an die Stadt- und Standortverträglichkeit eines Vorhabens außerhalb von ‚Zentralen Versorgungsbereichen‘ eher strengere Maßstäbe an. In zahlreichen Fällen können bereits Umsatzverlagerungseffekte zwischen 7 % und 10 % beim Einzelhandel innerhalb des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ Funktionsverluste auslösen, die zu ‚Trading Down-Effekten‘ und somit zu einer

³ Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S.363; OVG Münster Urteil zum ‚PREUSSEN-Park‘ vom 07.12.2000.

deutlichen Schwächung des betreffenden ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ führen.⁴

Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können ‚schädliche‘ Auswirkungen auf ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ sein.⁵

Die Beurteilung von versorgungsstrukturellen Auswirkungen einzelner Projektvorhaben in ‚§ 34er Gebieten‘ bezieht sich nicht nur auf Projektvorhaben im eigenen Gemeinde- bzw. Stadtgebiet, sondern ist auch ein klarer Orientierungsrahmen für benachbarte Kommunen.

Geplante Projektvorhaben in Nachbarkommunen müssen dementsprechend auch geprüft werden, hinsichtlich der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die nachfolgend abgegrenzten ‚Zentralen Versorgungsbereiche‘ der Stadt Wermelskirchen.

Die hier seitens der CIMA GmbH vorgeschlagenen Abgrenzungen der ‚Zentralen Versorgungsbereiche‘ können seitens der Stadt Wermelskirchen hinsichtlich der konkreten Parzellenabgrenzung ggf. angepasst werden. Das vorgelegte Abgrenzungskonzept orientiert sich jedoch an den ‚vor Ort‘ aufgenommenen Strukturen und stützt ein nachhaltiges Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Wermelskirchen.

⁴ Diese gutachterlichen Bewertungen, denen auch die CIMA GmbH eher zugeneigt ist, reichen jedoch wie oben ausgeführt, häufig nicht aus, ‚schädliche Auswirkungen‘ nachhaltig zu begründen.

⁵ Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004; S.363.

8.2 Empfehlungen zur Abgrenzung ‚Zentraler Versorgungsbereiche‘ in Wermelskirchen

Die CIMA Beratung + Management GmbH empfiehlt für die Stadt Wermelskirchen den ‚Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt‘ in der Funktion eines Hauptzentrums abzugrenzen. Es ist der einzige darzustellende ‚Zentrale Versorgungsbereich‘ gemäß der Kriterien und Anforderungen des § 24a des LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008.

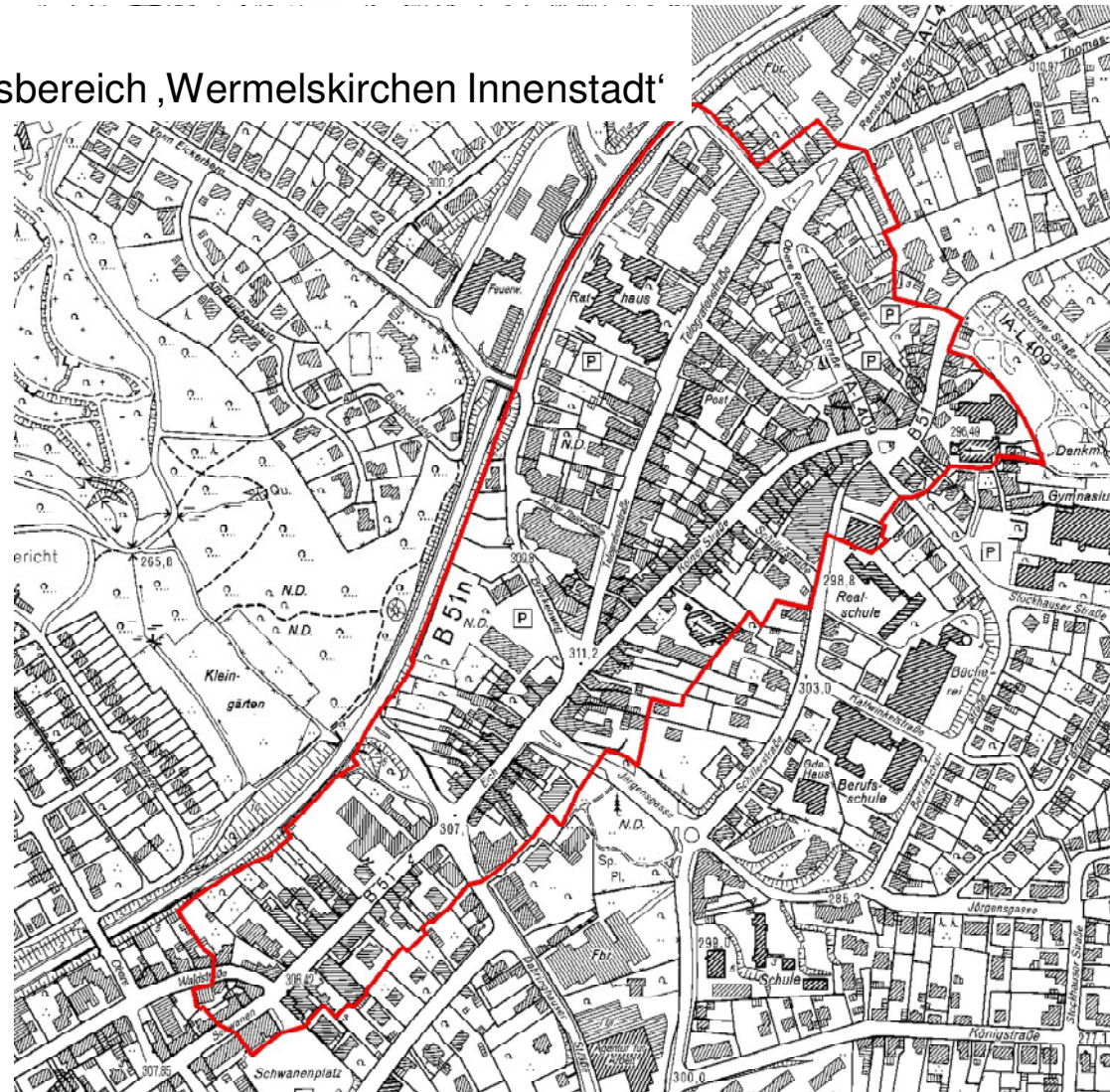
8.2.1 Zentraler Versorgungsbereich ‚Innenstadt Wermelskirchen‘

Die nachfolgende Abb. 60 (nächste Seite) beschreibt die Abgrenzung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ Innenstadt Wermelskirchen.

Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Wermelskirchen Innenstadt‘ umfasst zunächst alle Grundstücksareale entlang der Einkaufslagen Eich, Telegrafienstraße und Kölner Straße sowie die Kölner Straße und Telegraphenstraße verbindenden Stichstraßen Carl-Leverkus-Straße, Obere Remscheider Straße und Taubengasse.

Den südwestlichen Abschluss des Zentralen Versorgungsbereichs bildet die ‚Eich‘. Hier beginnt der innenstädtische Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Der Schwanenplatz fungiert als Festplatz. Die auch in Zukunft innenstädtische Freifläche gehört nicht zum Zentralen Versorgungsbereich. Die Grundstücke nördlich der Eich sind bis zur Verkehrsachse B 51 in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Südlich der Eich gehören die unmittelbar an die Straße andockenden Grundstücksareale zum Zentralen Versorgungsbereich. Der straßenbegleitende Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz soll abgesichert werden.

Abb. 60:
Zentraler Versorgungsbereich ‚Wermelskirchen Innenstadt‘



Abgrenzung des
Zentralen Versorgungs-
bereichs

Die Hauptverkehrsachse B 51 stellt in nordwestliche Richtung eine maßgebliche städtebauliche Barriere dar. Sie trennt die Innenstadt deutlich vom übrigen Siedlungsraum ab.

In nördliche Richtung zählen die Liegenschaften zwischen Telegrafstraße und Brückenweg zum Zentralen Versorgungsbereich. Mit Rathaus, Amtsgericht und Polizei sind hier relevante öffentliche Einrichtungen etabliert. Der Brückenweg fungiert als innenstädtische Erschließungsachse. Mit den Standortarealen zwischen Telegrafstraße und Brückenweg sind die beiden maßgeblichen innenstädtischen Potenzialflächen Loches-Platz und Standortbereich ehemaliges ‚Ring-Kaufhaus‘ in den Zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen.

Nach Norden begrenzt die Verknüpfung des Brückenweges mit der Telegrafstraße sowie der Kreuzungsbereich ‚Bügeleisen‘ den Zentralen Versorgungsbereich. Jenseits dieses Standortbereichs dünnt der Einzelhandelsbesatz aus; es liegen keine relevanten Passantenfrequenzen vor. Das gewerblich geprägte Standortareal zwischen B 51 und Remscheider Straße hat keine Verknüpfung zum Haupteinkaufsbereich und liegt somit außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Die südliche und südöstliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Wermelskirchen Innenstadt‘ wird durch die an die Kölner Straße südlich angrenzenden Liegenschaften definiert. Sie prägen maßgeblich den Geschäftsbesatz an der Kölner Straße. In den Zentralen Versorgungsbereich integriert sind die beiden Kirchen und die Liegenschaften rund um den Markt.

8.2.2 Ergänzende Einzelhandelsentwicklungsbereiche in den Ortsteilen Dabringhausen und Dhünn außerhalb der Kategorien des § 24a LEPro NRW

In den dörflich geprägten Stadtteilen Dabringhausen und Dhünn soll der verbliebende Einzelhandelsbesatz in den Ortskernlagen erhalten bleiben. Beide Stadtteile verfügen über eine nur begrenzte Nachfrageplattform und sind durch kleinflächige mittelständische Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerk geprägt. Die standörtlichen Rahmenbedingungen erlauben keine Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen im Kontext des § 24a LEPro NRW. Dennoch grenzt die CIMA GmbH die Standortbereiche ab, wo sich die Einzelhandelsentwicklung auch zukünftig abspielen soll.

Einzelhandelsentwicklungen in Dabringhausen sollten sich auf den Ortskern konzentrieren. Dementsprechend kann ein Zielraum zur Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels entlang der Altenberger Straße und dem Kreuzungsbe-
reich mit der Strandbadstraße definiert werden. Solitäre, rein verkehrsorientierte Standortentwicklungen sind zu vermeiden.

Wermelskirchen – Dabringhausen

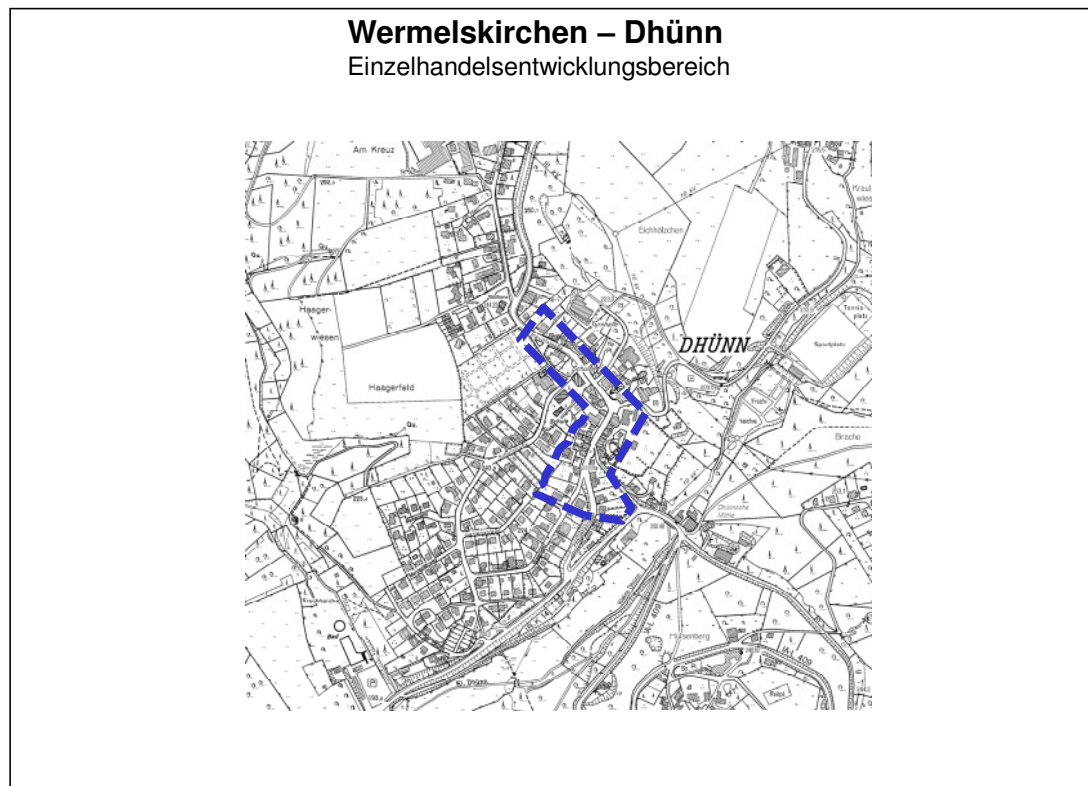
Einzelhandelsentwicklungsbereich

The map shows a detailed view of the area around Wermelskirchen and Dabringhausen. A blue dashed line outlines a specific region, likely the Einzelhandelsentwicklungsbereich. Key features include the 'Wiedhofsfeld' to the west, 'Mutterfeld' to the north, and 'Dabringhausen' to the east. The map also shows various streets, buildings, and green spaces. A north arrow is present on the left side.

8.2.2.2 Dhünn

Einzelhandelsentwicklungen in Dhünn sollten sich auf den Ortskern entlang der Hauptstraße konzentrieren. Eine Standortentwicklung von Randlagen ist kontraproduktiv im Sinne einer Absicherung des noch in Dhünn vorhandenen Einzelhandelsbesatzes.

Abb. 62: Einzelhandelsentwicklungsbereich zur Sicherung der Nahversorgung in Dhünn



© CIMA GmbH 2008

9. WERMELSKIRCHENER LISTE

9.1 Vorbemerkung

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Anlage 1 des NRW Einzelhandelserlasses vom Mai 1996 oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z.B. sogenannte ‚Kölner Liste‘) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.⁶

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 baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbare Kommunale Einzelhandelskonzepte bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.⁷

Die nachfolgend ausgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Wermelskirchen. 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. Die Liste zentrenrelevanter Sortimente erfolgt abschließend nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

⁶ Dies gilt auch für eine bloße Übernahme der Anlage 1 des § 24a LEPro NRW.

⁷ 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.

Zum Nachweis der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente werden exemplarisch Unternehmen mit ihren Angeboten zitiert. Es ist keine Wiedergabe des vollständigen Angebotes.

9.2 Ableitung der ‚Wermelskirchener Liste‘

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

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)⁸
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)⁹
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)¹⁰
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2)¹¹
- Tierfutter¹²

⁸ auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

⁹ auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

¹⁰ auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

¹¹ Nur als Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2). Gemeint ist hier der tägliche Grundbedarf.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten bei Verkaufsflächendimensionierungen über 799 m² nur im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich ‚Innenstadt Wermelskirchen‘ etabliert werden. Bestandsschutz genießen bereits etablierte Märkte.

Nach Anlage 1 des § 24a LEPro NRW sind folgende Leitsortimente grundsätzlich als **zentrenrelevant** einzuordnen:

- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Unterhaltungs- / Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte),
- Foto / Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel

In allen hier im Kontext des § 24a LEPro NRW ausgewiesenen Sortimenten liegt in der Innenstadt von Wermelskirchen ein signifikantes, teilweise auch vielfältiges Angebotsniveau durch ortsansässigen Facheinzelhandel und Filialisten vor.

Das Hauptsortiment **‚Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren‘** wird z.B. durch die Buchhandlungen HACKENBERG und MARABU bedient. Im Segment sei stellvertretend die Fachhandlung für Schreibwaren und Bürobedarf PETER SCHMIDT genannt. Darüber hinaus werden Zeitschriften in innenstädtischen Kiosken und als Randsortiment in innerstädtischen Frischemärkten angeboten.

Das Sortiment **Bekleidung** wird u.a. durch die Bekleidungsboutiquen MALE und FEMALE FASHION, AMBIENTE, MODE TREFF, SW, HOSEN VETTER, SWEETEX und Kindermoden RUMPELSTILZCHEN angeboten. Discountorientierte Konzepte sind darüber hinaus ERNSTINGS FAMILY und ZEEMAN.

Relevante Anbieter im Segment **Schuhe** in der Innenstadt von Wermelskirchen sind die Unternehmen SCHNÜTGEN und ZÜLCH sowie der Schuhfachmarkt QUICK SCHUH.

Das Sortiment **Lederwaren** ist in der Stadt Wermelskirchen vornehmlich als kaum relevantes Randsortiment des Bekleidungs- und Schuheinzelhandels vertreten. Es ist jedoch mit Blick auf die zukünftige Positionierung der Stadt ein strategisches Leitsortiment für die Innenstadt von Wermelskirchen.

Das Sortiment **Unterhaltungs- / Kommunikationselektronik** wird in der Innenstadt von Wermelskirchen insbesondere durch den EURONICS Franchisenehmer PETERS sowie das Unternehmen RADIO BRASS vertreten. Darüber hinaus sind mehrere mittelständische Anbieter im Segment Computer und EDV-Beratung ansässig. Im Segment **Fotobedarf** sei stellvertretend FOTO MADER genannt. Die Abwicklung von Fotoarbeiten bieten darüber hinaus SCHLECKER und ‚dm‘ an.

Das Segment **Haus- und Heimtextilien** wird in der Innenstadt von Wermelskirchen u.a. durch die Firmen ENGELS, ‚StoLa – der Stoffladen‘, und H. KIEL, zu nennen. Auch innerhalb des Textileinzelhandels in der Innenstadt von Wermelskirchen werden Heimtextilien angeboten.

Haushaltswaren und **Elektrokleingeräte** sind zentrenrelevant, weil in der Innenstadt von Wermelskirchen dieses Segment unter anderem durch die Firmen PETERS, KÜCHENSTUDIO HELDT und den STAUBSAUGERPROFI angeboten werden. Das Segment **Porzellan** bzw. **höherwertiger Haushaltsbedarf** wird u.a. durch die Firma KÜCHENSTUDIO HELDT angeboten. Einrichtungszubehör ist in Wermelskirchen zentrenrelevant da mit dem Möbelhaus VON

¹² Als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern

DER EICHEN ein relevanter Anbieter am Innenstadtrand von Wermelskirchen ansässig ist. Außerdem kann das Segment Geschenkartikel in der Fa. AMBIENTE auch als Einrichtungszubehör eingeordnet werden.

Schmuck ist in Wermelskirchen zentrenrelevant, weil als maßgebliche Anbieter in der Innenstadt, die Firmen HADELANDER, GROSS, LA GALLERIA, SCHMUCK-ART, Goldschmiede A: KOCH nachgewiesen werden können. Im Segment **Optik / Akustik** sind u.a. die Firmen MADEL, JANNASCH, BERGHAUS, HAMMES.

Das Sortiment **Sportartikel** ist in der Innenstadt von Wermelskirchen vornehmlich als Randsortiment des Textileinzelhandels relevant. Der maßgebliche Anbieter hat seinen Standort außerhalb der Innenstadt. Sportartikel zählen zu den Profilierungssortimenten der zukünftigen Innenstadtentwicklung.

Anbieter im Segment **Spielwaren** in der Innenstadt von Wermelskirchen ist das Fachgeschäft HOLZWÜRMCHEN. Das Sortiment ist deutlich entwicklungsfähig.

Über die empfohlenen zentrenrelevanten Leitsortimente nach Anlage 1 zum § 24a LEPro NRW hinausgehend sind folgende Sortimente in Wermelskirchen zentrenrelevant:

- Babybedarf (Bekleidung, Kleinkindspielzeuge)
- Bastelbedarf
- Parfümerieartikel
- Sanitätshausartikel

Babybedarf (Bekleidung) ist weitgehend Bestandteil der Kinderkonfektion im Textileinzelhandel. Eine Fachabteilung hat hier insbesondere ERNSTING'S FAMILY.

Bastelbedarf ist Teilsortiment des Schreibwarenbedarfs und wird in den entsprechenden Geschäften angeboten.

Parfümeriewaren werden in der Innenstadt von Wermelskirchen u.a. durch PARFÜMERIE BECKER und FLOHR angeboten.

Sanitätshausartikel sind in Wermelskirchen zentrenrelevant, weil als Anbieter in der Innenstadt das Unternehmen BAUER – DAS BERGISCHE SANITÄTSHAUS präsent ist.

Die Wermelskirchener Liste zentrenrelevanter Sortimente ist abschließend in nachfolgender Abb. 62a dokumentiert.

Abb.62a: Abschließende Liste zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Wermelskirchen

- | | |
|---|--|
| ■ Einzelhandel mit Büchern, Antiquariate (WZ 47.61 und WZ 47.79.2), | ■ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59,2) |
| ■ Einzelhandel mit Schreib-, Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (insbesondere spezialisierte Bedarfe, aus WZ 47.62.2) | ■ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.3) |
| ■ Fachzeitschriften und Fachzeitungen (entsprechend aus WZ 47.62.1) | ■ Einzelhandel mit Haus- und Heimtextilien (WZ 47.51 und Teilsegmente aus WZ 47.53 (Vorhänge)) |
| ■ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71) | ■ Einzelhandel mit Einrichtungsgegenständen und sonstigem Hausrat (WZ 47.59 ohne Möbel) |
| ■ Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (WZ 47.72) | ■ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77) |
| ■ Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41) | ■ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65) |
| ■ Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42) | ■ Einzelhandel mit Sportartikeln (entsprechendes Segment aus WZ 47.64.2) |
| ■ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43) | ■ Einzelhandel mit Babyartikeln (Bekleidung: WZ 47.71; Spielwaren WZ 47.65) |
| ■ Einzelhandel mit elektronischen Haushaltskleingeräten (entsprechend Teilsegment aus WZ 47.54) | ■ Einzelhandel mit Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2) |
| ■ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63) | ■ Einzelhandel mit Parfümerieartikeln bzw. kosmetischen Erzeugnissen (entsprechend aus WZ 47.75) |
| ■ Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) | ■ Einzelhandel mit Sanitätshausartikeln (Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln, WZ 47.74) |
| ■ Augenoptiker (WZ 47.78.1) | |

Unter Berücksichtigung der analysierten Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Wermelskirchen und ihrer Standort- bzw. Entwicklungspotenziale sind folgende Sortimente als **nicht zentrenrelevant** einzuordnen:

- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche (außer Orientteppichen)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, etc.)
- Sperrige Artikel im Segment Babybedarf (Kinderwägen, Bobbycars, etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
- Zoobedarf (Großgebäude, Spezialbedarfe für Züchter)
- Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)

Der großflächige Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten darf in Wermelskirchen auch außerhalb des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ ‚Wermelskirchen Innenstadt‘ etabliert werden. Vorrangig sind Standortbereiche vorzusehen, die bereits durch großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel geprägt sind. Er sollte nicht in ‚reinrassige‘ Gewerbegebiete einsickern, da hierdurch die Standortattraktivitäten qualitätsvoller Gewerbegebiete beeinträchtigt werden könnten. Es wird empfohlen, ggf. erwünschte Ansiedlungsvorhaben im Kontext von Vorhaben bezogenen Bauleitplänen zu realisieren. Die Anforderungen des § 24a LEPro NRW in Bezug auf die planungsrechtliche Absicherung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zu beachten. In Bezug auf die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten wird ein restriktives Vorgehen nahe gelegt. Der

Anteil zentrenrelevanter Randsortimente sollte über alle Sortimentsbündel 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten und maximal 800 m² betragen dürfen.