Gut-achten 06/2019

Zentraler Versorgungsbereich Lemwerder
Solitärstandorte
Sortimentsliste für Lemwerder

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Lemwerder

ENDBERICHT

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Jens Nußbaum, M. A.
Britta Hilkmann, M. Sc.
Jan Neumann, M. A.

Dortmund,
24.06.2019

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Untersuchungsziel**	**3**
2	**Methodik**	**4**
3	**Bedeutsame Standortbereiche der Gemeinde Lemwerder**	**5**
3.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	5
3.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lemwerder	9
3.3	Sonstige strukturprägende Einzelhandelsstandorte	11
4	**Sortimentsliste**	**12**
4.1	Methodische Herleitung	12
4.2	Detailbetrachtung strittiger Sortimente	16
4.3	Sortimentsliste für Lemwerder	21

1 Untersuchungsziel

Die Gemeinde Lemwerder verfügt über kein kommunales Einzelhandelskonzept. Für anstehende einzelhandelsbezogene Plan- und Genehmigungsverfahren und eine entsprechend abgewogene Bewertung der damit einhergehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen sowie planungs- und genehmigungsrechtlichen Fragestellungen möchte die Gemeinde nunmehr wesentliche konzeptionelle Grundlagen schaffen und im Kontext des § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließen. Mit dem vorliegenden Gutachten wird durch die Ausweisung des ZVB Lemwerder und der darauf aufbauenden Ableitung einer Lemwerder Sortimentsliste diese Grundlage geschaffen. Zudem werden wesentliche weitere Solitärstandorte beschrieben und kategorisiert.

Im vorliegenden Gutachten werden somit folgende Punkte untersucht und bewertet:

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Lemwerder
- Ausweisung von Solitärstandorten
- Ableitung der Lemwerder Sortimentsliste

2 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Gutachten zugrunde liegen, beantworten zu können, kommt die nachfolgend benannte empirische Untersuchungsmethode zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethode

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands-erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	12/2018	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Auf Basis der Vor-Ort Bestandserhebung, bei der neben der Erfassung der Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen auch städtebauliche Merkmale analysiert wurden, können im Folgenden für die Gemeinde Lemwerder bedeutsame Standortbereiche identifiziert und räumlich abgegrenzt werden. Aufbauend auf der Darstellung und Abgrenzung des ZVB Lemwerder wird im Anschluss eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Gemeinde Lemwerder entwickelt.

3 Bedeutsame Standortbereiche der Gemeinde Lemwerder

Im Folgenden werden strukturprägende Standortbereiche im Gemeindegebiet Lemwerder ausgewiesen. Wesentlicher Bestandteil des folgenden Kapitels ist dabei die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Lemwerder. Diese stützt sich zum einen auf die Datenerfassung Vor-Ort und zum anderen auf planungsrechtliche Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen.

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.[1]

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[2]

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.[3]

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.[4]

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.[5]

---

1 Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.
2 Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.
3 Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.
4 Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.
5 Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.[6]

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 1 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

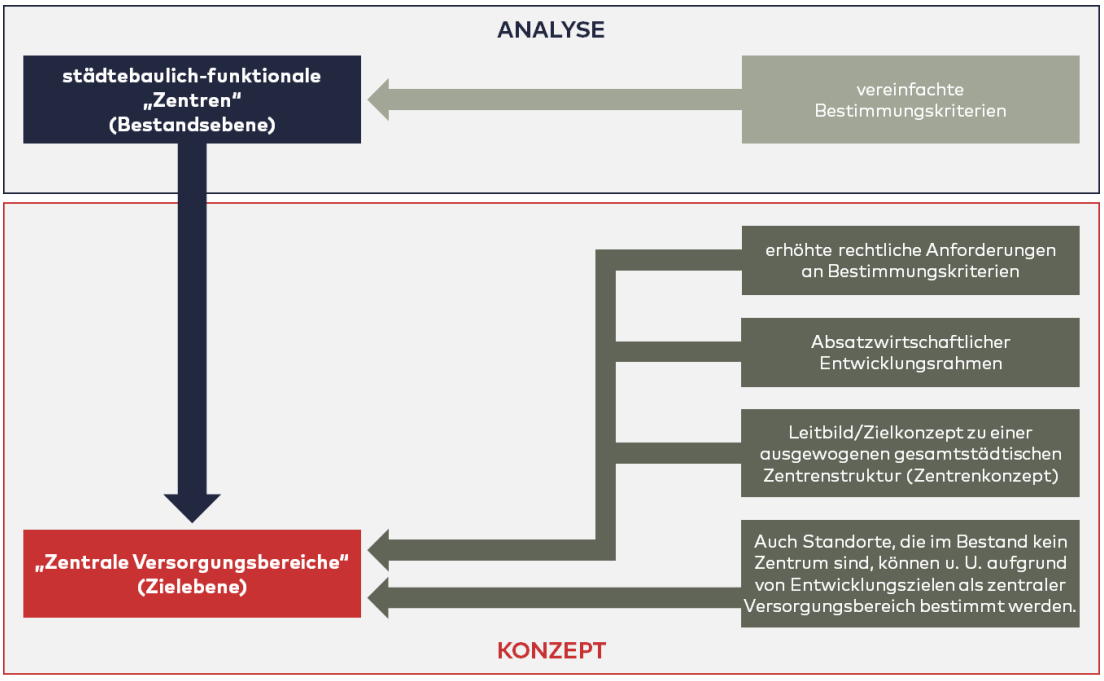


Abbildung 1: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

[6] Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.[7]

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.[8]

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

[7] Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

[8] Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

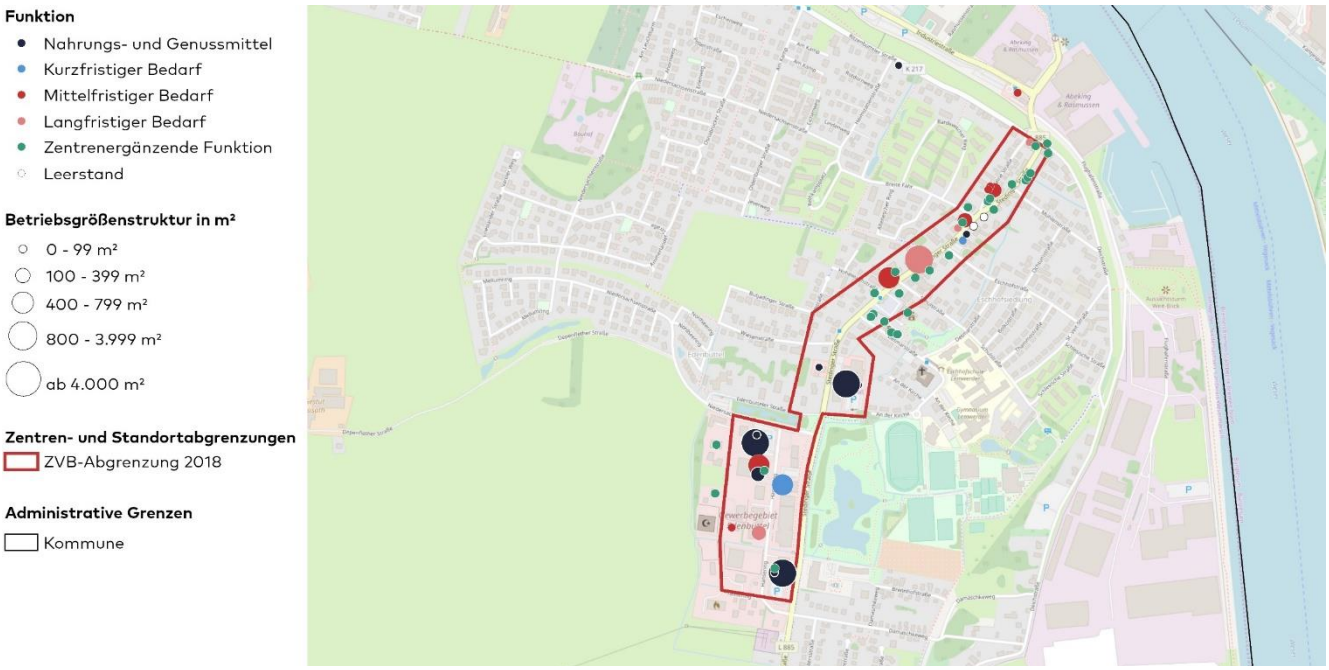
3.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ORTSKERN LEMWERDER

Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen 2014 definiert mit dem Ortskern Lemwerder einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Gemeindegebietes. Darüber hinaus lassen sich keine weiteren Standorte in der Gemeinde Lemwerder identifizieren, welche die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche aufweisen. Der Ortskern Lemwerder ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Gemeinde Lemwerder. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Der Ortskern Lemwerder übernimmt die gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf. Das RZEHK Region Bremen 2014 weist im zentralen Versorgungsbereich Lemwerder zwei Standortbereiche aus, welche sich hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Struktur deutlich voneinander unterscheiden. Während der in dem RZEHK Region Bremen 2014 als Ortskern ausgewiesene nördliche Bereich entlang der Stedinger Straße überwiegend gewachsene kleinteilige Baustrukturen und Betriebsgrößen aufweist, ist der Ergänzungsbereich südlich der Niedersachsenstraße durch großflächiger Angebotsstrukturen und eine autokundenorientierte Anbindung gekennzeichnet. Auf Grundlage der Abgrenzung des RZEHK Region Bremen 2014 wird nachfolgend der zentrale Versorgungsbereich hinsichtlich der funktionalen Kennwerte näher betrachtet.

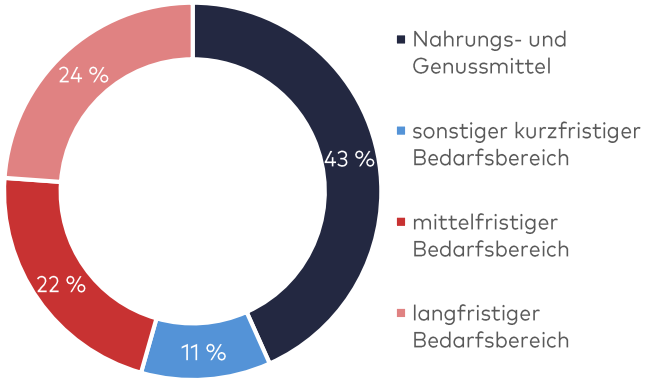
ZVB LEMWERDER

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich	Lemwerder



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtgemeinde)	6.996
Relative Einwohnerentwicklung bis 2021	+2,1 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	23	77 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	7.910	91 %
Anzahl der Leerstände**	2	9 %
Zentrenergänzende Funktionen	28	-

Magnetbetriebe

Möbelfachmarkt, Edeka, Netto, Lidl, Rossmann

Städtebauliche Situation

- lang gezogene Struktur des ZVB entlang der Stedinger Straße
- nördlicher Abschnitt der Stedinger Straße bis zum Edeka Markt überwiegend kleinteilig strukturiert
- südlich anschließender Bereich am „Hansering" geprägt durch großflächige Bebauungs- und Angebotsstrukturen mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet Lemwerder
- eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem gewachsenen Gemeindekern im nördlichen Verlauf der Stedinger Straße und dem südlichen Bereich „Hansering"

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; Einwohner: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 30.09.2017); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

3.3 SONSTIGE STRUKTURPRÄGENDE EINZELHANDELSSTANDORTE

Neben dem ZVB Ortskern Lemwerder stellt sich der bestehende Raiffeisen-Markt im siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteil Altenesch als einziger strukturprägender Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet dar (siehe Abbildung 2). Der bestehende Markt ist daher als Solitärstandort zu betrachten, jedoch aktuell der einzige strukturprägende Anbieter in den Sortimentsbereichen Gartenbedarf und Zooartikel, womit er folglich eine bedeutende Grundversorgungsfunktion für das Gemeindegebiet einnimmt.

Weitere Solitärstandorte können im Rahmen des vorliegenden Gutachtens im Gemeindegebiet Lemwerder nicht identifiziert werden.

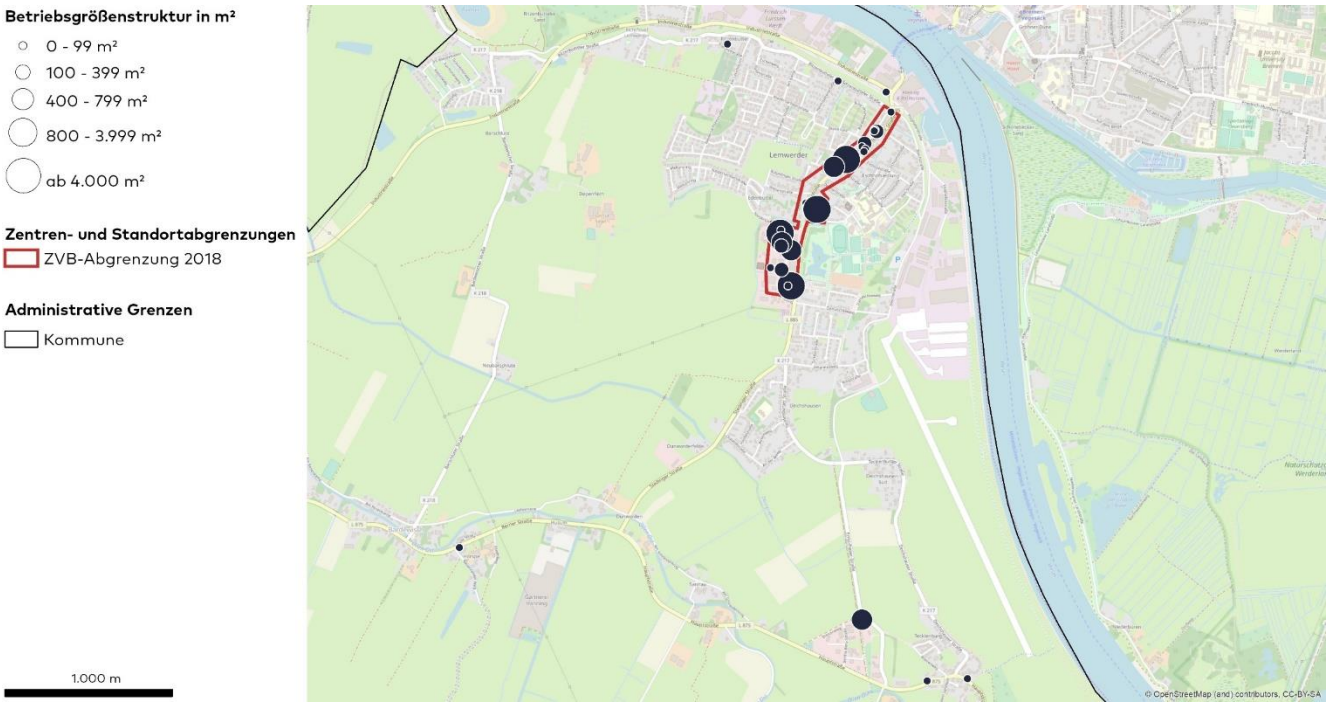


Abbildung 2: Einzelhandelsbestand Gemeinde Lemwerder

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens können für den Solitärstandort des Raiffeisen-Marktes in nördlicher Randlage des Ortsteils Tecklenburg folgende Entwicklungsempfehlungen ausgewiesen werden:

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Raiffeisen-Marktes
- Ausschluss von Entwicklungen zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (mit Ausnahme eines max. 10%igen Randsortimentsanteils im Raiffeisen) aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Standortes.

4 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Lemwerder als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den gesamtgemeindlichen Entwicklungszielsetzungen entspricht.

4.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Städtebauliche Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bestandserhebung erfassten Sortimente hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Prägung untersucht. Dazu wird der Verkaufsflächenanteil je Sortiment nach städtebaulicher Lage dargestellt. Eine überwiegende Verortung der Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen ist ein Hinweis dafür, dass diese durch das entsprechende Sortiment strukturell geprägt werden.

Tabelle 2: Städtebauliche Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in Lemwerder

Sortiment	ZVB in %	sonstige Lagen in %	Summe in m²*
Augenoptik	100	0	40
Baumarktsortiment i. e. S.**	67	33	300
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	96	4	1.050
Berufsbekleidung	0	100	130
Bettwaren	100	0	< 10
Bücher	100	0	< 10
Campingartikel	0	0	0
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	100	0	750
Einrichtungszubehör	91	9	100
Elektrogroßgeräte	0	0	0
Elektrokleingeräte	100	0	< 10
Fahrräder und Zubehör	1	99	110
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	2	98	240
Glas/Porzellan/Keramik	100	0	20
Haushaltswaren (Hausrat)	100	0	50
Haus-/Bett-/Tischwäsche	100	0	< 10
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	0	0	0
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0	0
Kinderwagen	0	0	0
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	100	0	40
Lampen/Leuchten	100	0	< 10
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	100	0	70
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	100	0	1.730
Musikinstrumente und Musikalien	0	0	0
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	99	1	3.470
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	100	0	70
Pflanzen/Pflanzartikel	82	18	90
Reitsportartikel	0	100	30

(Fortsetzung Tabelle 2)

(Schnitt-)Blumen	19	81	**30**
Schuhe, Lederwaren	85	15	**140**
Spielwaren/Bastelbedarf	84	16	**160**
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Reitsportartikel)	100	0	**< 10**
Teppiche (Einzelware)	0	0	**0**
Uhren/Schmuck	100	0	**< 10**
Unterhaltungselektronik	100	0	**30**
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	0	0	**0**
Zeitungen/Zeitschriften	92	8	**10**
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	31	69	**130**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; ** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen, *gerundet auf 10 m².

Zusätzlich werden bei der Herleitung der Lemwerder Sortimentsliste auch Inhalte und Aussagen des RZEHK Region Bremen berücksichtigt. Im Rahmen des RZEHK Region Bremen werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant (gleichzeitig auch zentrenrelevant) sowie nicht zentrenrelevant definiert:

Zentrenrelevante Sortimente

Bastel- und Geschenkartikel
Bekleidung aller Art
Briefmarken
Bücher
Büromaschinen ohne Computer
Campingartikel
Computer, Kommunikationselektronik
Elektrokleingeräte
Elektrogroßgeräte
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren/ Bestecke
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Kosmetika und Parfümerieartikel
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Nähmaschinen
Optik und Akustik
Sanitätswaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Tonträger
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

Arzneimittel
(Schnitt-) Blumen
Drogeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Zeitungen/ Zeitschriften
Zooartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Erde, Torf
Fahrräder und Zubehör
(motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Herde/ Öfen
Installationsmaterial
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel)
Pflanzen und -gefäße
Rollläden und Markisen
Werkzeuge

Abbildung 3: Regionale Sortimentsliste (RZEHK Region Bremen 2014)
Quelle: RZEHK Region Bremen 2014.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch bei der Sortimentsliste für Lemwerder als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen. Bei strittigen Sortimenten, welche eine sehr geringe Prägung für den zentralen Versorgungsbereich aufweisen und/oder die sonstigen Merkmale der Zentrenrelevanz nicht eindeutig zu bestimmen sind, erfolgt eine Einzelfallbetrachtung jener Sortimente.

4.2 DETAILBETRACHTUNG STRITTIGER SORTIMENTE

Resultierend aus der städtebaulichen Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in der Gemeinde Lemwerder sowie der Berücksichtigung der regionalplanerischen Empfehlungen erfolgt für folgende Sortimente eine entsprechende Detailbetrachtung:

- Berufsbekleidung
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Fahrräder und Zubehör
- Lampen/Leuchten
- Reitsportartikel
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Nachfolgend werden die zur Diskussion stehenden Sortimente unter Bezugnahme einer Bewertungsmatrix, in welcher die Sortimente nach verschiedenen Beurteilungskriterien (Einzelhandelsstruktur, Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsfähigkeit, Transportfähigkeit und Besondere Zielperspektive) auf ihre Einstufung zur Zentrenrelevanz hin untersucht werden.

Berufsbekleidung

Die Regionale Sortimentsliste aus dem RZEHK Region Bremen 2014 empfiehlt die Ausweisung des Sortiments Bekleidung aller Art als zentrenrelevantes Sortiment. Aufgrund der gemeindeentwicklungspolitischen Ausrichtung Lemwerders zukünftig den ZVB nicht als Positivstandort für potenzielle betriebliche Ansiedlungsvorhaben mit Hauptsortiment Berufsbekleidung auszuweisen sowie der fehlenden Zentrenprägung durch das Sortiment Berufsbekleidung im ZVB Lemwerder wird im Folgenden die Einstufung der sortimentsspezifischen Zentrenrelevanz anhand weiterer Bewertungskriterien dargestellt (siehe Tabelle 4).

Tabelle 3: Detailbetrachtung Berufsbekleidung

Merkmal für Zentrenrelevanz	Beurteilung	Begründung
Einzelhandelsstruktur	✗	keine Verkaufsflächen im ZVB verortet
Besucherfrequenz	✗	klassischer Zieleinkauf; geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment
Integrationsfähigkeit	(✗)	als Hauptsortiment in Fachgeschäften sowie als Randsortiment in flächenintensiven Fachmärkten
Kopplungsaffinität	(✗)	spitze Zielgruppenansprache und vornehmlich Zieleinkäufe
Transportfähigkeit	✓	Transportfähigkeit i. d. R. gegeben
Besondere Entwicklungsperspektive	✗	keine Betriebsformate mit Hauptsortiment Berufsbekleidung im ZVB vorhanden; kein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des ZVB
Empfehlung	**Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment**	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; *gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Campingartikel (ohne Campingmöbel)

Die Regionale Sortimentsliste aus dem RZEHK Region Bremen 2014 empfiehlt die Ausweisung des Sortiments Campingartikel (ohne Campingmöbel) als zentrenrelevantes Sortiment. Da aktuell keine Verkaufsflächen des betrachteten Sortiments in der Gemeinde Lemwerder verortet sind, wird im Folgenden die Einstufung der sortimentsspezifische Zentrenrelevanz anhand weiterer Bewertungskriterien dargestellt (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Detailbetrachtung Campingartikel (ohne Campingmöbel)

Merkmal für Zentrenrelevanz	Beurteilung	Begründung
Einzelhandelsstruktur	-	keine Verkaufsflächen in Lemwerder verortet
Besucherfrequenz	(✗)	überwiegend zieleinkauforientiertes Publikum, eingeschränkt als innerstädtisches Leitsortiment
Integrationsfähigkeit	(✗)	häufig in Sportabteilungen von Kaufhäusern und Sportfachmärkten mit hohem Flächenbedarf; aktuell jedoch wieder verstärkt in Outdoor-Stores
Kopplungsaffinität	(✗)	spitze Zielgruppenansprache und vornehmlich Zieleinkäufe
Transportfähigkeit	(✗)	Transportfähigkeit eingeschränkt; überwiegend sperrige Artikel (z. B. Zelte und spezielles Zubehör)
Besondere Entwicklungsperspektive	(✗)	keine Betriebsformate mit Hauptsortiment Campingartikel (ohne Campingmöbel) vorhanden; kein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des ZVB
Empfehlung	**Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment**	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; *gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Fahrräder und Zubehör

Die Regionale Sortimentsliste aus dem RZEHK Region Bremen 2014 empfiehlt die Ausweisung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als zentrenrelevantes Sortiment. Da aktuell lediglich ein marginaler Anteil der Verkaufsflächen des betrachteten Sortiments in dem ZVB der Gemeinde Lemwerder verortet ist, wird im Folgenden die Einstufung der sortimentsspezifische Zentrenrelevanz anhand weiterer Bewertungskriterien dargestellt (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Detailbetrachtung Fahrräder und Zubehör

Merkmal für Zentrenrelevanz	Beurteilung	Begründung
Einzelhandelsstruktur	✗	lediglich rd. 1 % der VKF im ZVB verortet
Besucherfrequenz	✗	klassischer Zieleinkauf; geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment
Integrationsfähigkeit	(✓)	als Hauptsortiment sowohl in Fachgeschäften als auch in flächenintensiven Fachmärkten; zudem als Randsortiment u. a. in SB-Warenhäusern
Kopplungsaffinität	✗	vornehmlich Zielpublikum; geringe Wahrscheinlichkeit von Kopplungseinkäufen, die über Fahrradzubehör hinausgehen
Transportfähigkeit	(✗)	Transportfähigkeit eingeschränkt gegeben (Fahrrad selbst transportfähig); allerdings kein klassischer „Tragetaschen-Kauf“
Besondere Entwicklungsperspektive	✗	spezialisierte Fachgeschäfte nicht prägend für ZVB; Trend geht hin zu flächenintensiven Fachmärkten
Empfehlung	**Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment**	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; *gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Lampen/Leuchten

Die Regionale Sortimentsliste aus dem RZEHK Region Bremen 2014 empfiehlt die Ausweisung des Sortiments Lampen/Leuchten als nicht zentrenrelevantes Sortiment (im RZEHK Beleuchtungskörper, Lampen). Gleichwohl die vorhandene sortimentsspezifische Verkaufsfläche vornehmlich im ZVB verortet ist, bleibt zu konstatieren, dass das Sortiment Lampen/Leuchten in der Gemeinde Lemwerder eine allgemein sehr geringe Verkaufsflächenausstattung aufweist (< 10 m²). Daher wird im Folgenden die Einstufung der sortimentsspezifischen Zentrenrelevanz anhand weiterer Bewertungskriterien dargestellt (siehe Tabelle 6)

Tabelle 6: Detailbetrachtung Lampen/Leuchten

Merkmal für Zentrenrelevanz	Beurteilung	Begründung
Einzelhandelsstruktur	(✓)	100 % der VKF im ZVB verortet; absolut betrachtet jedoch sehr geringer sortimentsspezifischer Verkaufsflächenanteil
Besucherfrequenz	(✗)	überwiegend Zieleinkauf; geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment
Integrationsfähigkeit	(✗)	häufig als Randsortiment in großflächigen Betriebskonzepten (Möbelhäusern, Baumärkten, z. T. Elektronik-Fachmärkte); geringe Zahl an Fachgeschäften
Kopplungsaffinität	(✗)	überwiegend Zielpublikum; Kopplungseinkäufe i. d. R. mit hohem Anteil im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich; aber auch Einrichtungszubehör
Transportfähigkeit	(✓)	Transportfähigkeit i. d. R. gegeben, sofern es keine überaus sperrigen bzw. großen Artikel sind
Besondere Entwicklungsperspektive	(✗)	nur bedingtes Entwicklungspotenzial in Form von spezialisierten Fachgeschäften in ZVB; Trend geht hin zu Randsortiment in größeren Möbel- und Baumärkten
Empfehlung	**Uneindeutige Bewertung daher Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment gemäß der Empfehlung des RZEHK**	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; *gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Reitsportartikel

Die Regionale Sortimentsliste aus dem RZEHK Region Bremen 2014 empfiehlt die Ausweisung des Sortiments Reitsportartikel als Teilsortiment des Sortimentsbereiches Sportartikel einschließlich Sportgeräte als zentrenrelevant. Eine differenzierte Betrachtung bzw. Einstufung des Sortiments Reitsportartikel erscheint vor dem Hintergrund von eigenständigen Betriebskonzepten wie Reitsportmärkte mit hochspezialisierter Angebotsausstattung und eindeutige Zielgruppenansprache als begründbar. Daher wird im Folgenden die Einstufung der sortimentsspezifischen Zentrenrelevanz anhand weiterer Bewertungskriterien dargestellt (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Detailbetrachtung Reitsportartikel

Merkmal für Zentrenrelevanz	Beurteilung	Begründung
Einzelhandelsstruktur	✗	keine sortimentsspezifischen Verkaufsflächen im ZVB verortet; sortimentsspezifische Angebotsstruktur ausschließlich in städtebaulich nicht integrierter Lage
Besucherfrequenz	✗	zieleinkauforientiertes Publikum; keine Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment
Integrationsfähigkeit	(✗)	als Hauptsortiment in eher flächenintensiven Fachmarktkonzepten; zudem auch spezialisierte Fachgeschäfte; Randsortiment in großen Sportfachmärkten
Kopplungsaffinität	(✓)	spitze Zielgruppe und Tendenzen zum Zieleinkauf; Möglichkeit von Kopplungseinkäufen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich durchaus gegeben
Transportfähigkeit	(✓)	Transportfähigkeit i. d. R. gegeben, sofern es keine überaus sperrigen bzw. großen Artikel (insb. Sättel) sind
Besondere Entwicklungsperspektive	(✗)	nur bedingtes Entwicklungspotenzial in Form von spezialisierten Fachgeschäften in ZVB; Entwicklungstrend hin zu größeren Fachmärkten
Empfehlung	**Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment**	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; *gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Die Regionale Sortimentsliste aus dem RZEHK Region Bremen 2014 empfiehlt die Ausweisung des Sortiments Zooartikel als nahversorgungsrelevantes Sortiment. Es ist dabei zu konstatieren, dass sich die Verkaufsfläche im ZVB und in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in der Gemeinde Lemwerder ausschließlich auf die Randsortimentsanteile (vornehmlich Tiernahrung und kleinteiliger Zubehör) in den bestehenden Lebensmittelmärkten beschränkt. Daher wird im Folgenden die Einstufung der sortimentsspezifischen Zentrenrelevanz anhand weiterer Bewertungskriterien dargestellt (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Detailbetrachtung Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Merkmal für Zentrenrelevanz	Beurteilung	Begründung
Einzelhandelsstruktur	(×)	rd. 31 % der VKF im ZVB verortet; im ZVB und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen nur als Randsortiment der vorhandenen Lebensmittelmärkte
Besucherfrequenz	(×)	als klassisches Randsortiment beim Versorgungseinkauf (insbesondere im Teilbereich Zoologischer Bedarf), frequenzsteigernde Wirkung, darüber hinaus vornehmlich Zielgruppenansprache
Integrationsfähigkeit	(×)	häufig als Randsortiment in großflächigen Lebensmittel- und Gartenmärkten (nur Zoologischer Bedarf); darüber hinaus spezialisierte (überwiegend großflächige) Zoofachmärkte
Kopplungsaffinität	(✓)	Kopplungsaffinität insb. im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich; darüber hinaus vornehmlich im nicht zentrenrelevanten Bereich (Garten/Pflanzen)
Transportfähigkeit	(×)	Transportfähigkeit in Teilbereichen des Sortimentsbereichs eingeschränkt (z. B. Aquarien, Käfige, lebende Tiere, Großverpackungen Tierfutter)
Besondere Entwicklungsperspektive	(×)	schwer in ZVB zu integrieren; hohe Bedeutung für Gartenmärkte und als Randsortiment in Lebensmittelmärkten; Versorgungsfunktion durch großflächige Fachmärkte in städtebaulich nicht integrierten Lagen
Empfehlung	**Differenzierte Einstufung des Sortiments**	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2018; *gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

Aufgrund der unterschiedlichen Eigenschaften innerhalb des Sortiments und den Angeboten in Lebensmittelmärkten erfolgt eine differenzierte Einstufung des Sortiments.

Tierfutter, welches üblicherweise in Lebensmittelmärkten angeboten wird und über transportfähige Gebindegrößen verfügt (rd. <5 kg) wird weiterhin als nahversorgungsrelevantes Sortiment betrachtet.

Sonstiges Tierfutter (Gebindegröße >5 kg) hingegen weist eine schlechte Transportfähigkeit auf und verfügt über keine Angebote in städtebaulich integrierten Lagen und zentralen Versorgungsbereichen. Zudem sind wegen der sich verändernden Angebotsstrukturen hin zu Heimtierfachmärkten und Futtermittelfachmärkten mit Verkaufsflächen ab ca. 400 m², die sich vornehmlich in autokundenorientierten Lagen befinden und somit die Möglichkeit bieten auch große Gebindegrößen (rd. >5kg) und sperrige Artikel (Käfige, Transportboxen, Aquarien, Hundebetten u. a.) abzutransportieren, Entwicklungsperspektiven vornehmlich jenseits der zentralen Versorgungsbereiche zu erkennen. Sonstiges Tierfutter (Gebindegröße >5 kg) wird deshalb unter dem Sortiment Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft.

4.3 SORTIMENTSLISTE FÜR LEMWERDER

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen ergibt sich

die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Lemwerder (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Sortimentsliste für die Gemeinde Lemwerder (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Berufsbekleidung
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Briefmarken und Münzen	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Elektrogroßgeräte
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Erotikartikel
Elektrokleingeräte	Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Hausrat/Haushaltswaren		Kinderwagen
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Lampen/Leuchten
Künstler- und Bastelbedarf		Matratzen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen/Samen
Musikinstrumente und Musikalien		Reitsportartikel
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Sportgroßgeräte
Parfümerieartikel und Kosmetika		Teppiche (ohne Teppichböden)
Schuhe, Lederwaren		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2014): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen. Deutschland.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	7
Abbildung 2:	Einzelhandelsbestand Gemeinde Lemwerder	11
Abbildung 3:	Regionale Sortimentsliste (RZEHK Region Bremen 2014)	15

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethode	4
Tabelle 2:	Städtebauliche Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in Lemwerder	14
Tabelle 3:	Detailbetrachtung Berufsbekleidung	17
Tabelle 4:	Detailbetrachtung Campingartikel (ohne Campingmöbel)	18
Tabelle 5:	Detailbetrachtung Fahrräder und Zubehör	18
Tabelle 6:	Detailbetrachtung Lampen/Leuchten	19
Tabelle 7:	Detailbetrachtung Reitsportartikel	20
Tabelle 8:	Detailbetrachtung Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	21
Tabelle 9:	Sortimentsliste für die Gemeinde Lemwerder (Kurzfassung)	22
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Gemeinde Lemwerder (Langfassung)	26

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
OVG	Oberverwaltungsgericht
ROG	Raumordnungsgesetz
RZEHK	regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Gemeinde Lemwerder (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren/Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf sowie Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

(Fortsetzung von Tabelle 10)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment i. e. S.**	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Berufsbekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Berufsbekleidung)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (draus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43