Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Wildau (Stand: Oktober 2015; SVV-Beschluss: 13.12.2016)

Kapitel 5.1 Sortimentsliste für die Stadt Wildau

5. Zentrenkonzept für die Stadt Wildau
5.1 Sortimentsliste für die Stadt Wildau

Der Einzelhandelserlass für das Land Brandenburg (17.06.2014) enthält unter der Ziffer 2.8 folgende Ausführungen zur Thematik "Sortimente":

"Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem jeweiligen Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel; Nahrungsmittel, Getränke usw.; Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u. ä.) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen; die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z. B.

- viele Innenstadtbesucher anziehen,

- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,

- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und

- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert oder an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie sind zugleich eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente."

Im Hinblick auf die **Festsetzung von Sortimenten** enthält der Einzelhandelserlass Brandenburg unter Ziffer 6.10.4 folgende Aussagen:

"Die Festsetzung von Sortimentslisten erfordert eine abschließende Aufzählung der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Bei der Beachtung bzw. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung ist die Sortimentsliste des LEP B-B zugrunde zu legen. Sie ist unter Berücksichtigung jeweils ortstypischer Gegebenheiten zu konkretisieren.

www.bbe.de 41

5. Zentrenkonzept für die Stadt Wildau
5.1 Sortimentsliste für die Stadt Wildau

Eine gerechte Abwägung erfordert eine individuelle Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen. Ein bloßer Verweis auf die Sortimentslisten führt zum Abwägungsausfall und damit zur Unwirksamkeit des Plans (VGH Mannheim, Urteil vom 02.05.2005 – 8 S 1848/04 –, NVwZ-RR 2005, 685f.). Die Sortimente müssen noch nicht in den Kommunen bestehen."

Wie bereits im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wildau aus dem Jahr 2008 ausgeführt, stellt die Stadt Wildau mit ihrem Sonderstandort Einkaufszentrum A 10-Center einen Sonderfall dar und es wurde keine spezifische Wildauer Sortimentsliste von Seiten der Gutachter erarbeitet. Dies wurde damit begründet, dass bereits nahezu alle Sortimente im Einzelhandel innerhalb des dezentral gelegenen A 10-Centers angeboten werden und demnach eine Kategorisierung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente obsolet ist. Demnach nimmt das Einzelhandelszentrenkonzept auf Seite 25 wie folgt Stellung:

"Die Aufstellung eines gemeindespezifischen Katalogs für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Wildau wird von der BBE Unternehmensberatung nicht als zweckmäßig angesehen. Das auf dem Gebiet der Gemeinde vorhandene Gesamtangebot – im A 10-Center und in anderen Ortslagen – lässt keine Produktgruppen erkennen, die zusätzlich zu den in der für die vorliegende Untersuchung verwendeten Liste entsprechend gekennzeichneten Sortimenten Zentren vorbehalten bleiben sollten bzw. die in Abweichung von der verwendeten Liste als nicht-zentrenrelevant zu kennzeichnen wären."

Aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH ist es jedoch aus heutiger Sicht zwingend notwendig, eine spezifische Festsetzung für nahversorgungs- und zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Wildau vorzunehmen, da nur auf Basis einer "Wildauer Sortimentsliste" der Schutz zentraler Versorgungsbereiche rechtsverbindlich abgeleitet werden kann.

Dementsprechend empfehlen die Gutachter sich für die Definition von nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an der "Brandenburger Lise" aus dem aktuellen Einzelhandelserlass 2014 zu orientieren. Dabei werden für die jeweiligen Einzelhandelslagen bzw. zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet spezifische Festsetzungen hinsichtlich der anzusiedelnden Sortimente getroffen.

www.bbe.de 42

5. Zentrenkonzept für die Stadt Wildau
5.1 Sortimentsliste für die Stadt Wildau

BBE Handelsberatung

Wildauer Sortimentsliste: Einstufung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf Basis der Brandenburger Liste

Zentrenrelevante Sortimente
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Blumen, Topfpflanzen, Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
Bekleidung
Schuhe und Lederwaren
Haushaltsgegenstände (ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Spielwaren
Musikinstrumente/Musikalien
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
Bettwaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeit sowie Meterware Stoffe
Heimtextilien (u.a. Gardinen und Dekostoffe)
Holz-, Kork-, Felcht- und Korbwaren
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
Beleuchtungsartikel
Elektrische Haushalts-Kleingeräte
Elektrische Haushalts-Großgeräte
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
Uhren/ Edelmetallwaren/ Schmuck

5. Zentrenkonzept für die Stadt Wildau
5.1 Sortimentsliste für die Stadt Wildau

BBE Handelsberatung

Wildauer Sortimentsliste: Einstufung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf Basis der Brandenburger Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Apotheken
Medizinische und orthopädische Artikel
Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel
Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
Bücher und Fachzeitschriften
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Organisationsmittel für Bürozwecke

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten
Eisen-, Metall- und Kunstwaren a.n.g.
Anstrichmittel
Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
a.n.g. elektronische Erzeugnisse (u.a. Elektroinstallationsartikel)
Brennstoffe, darunter Kohle, Briketts, Brennholz (in Verkaufsräumen)
Tapeten und Bodenbeläge (ausgenommen Teppiche)
Teppiche
Wohnmöbel
Büromöbel
Gartenmöbel
Sport- und Freizeitboote, ausgenommen Motorsportboote und -yachten
Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kraftradteile und -zubehör