

Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern

1. August 2002

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Grundsätzliches	5
1. Aufgaben der Landesplanung	5
2. Einzelfallbeurteilungen.....	6
II. Vorprüfung	7
1. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung	7
2. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO	7
III. Landesplanerische Überprüfung	9
1. Art des anzuwendenden Verfahrens	9
2. Prüfmaßstäbe gemäß LEP-Ziel zu Einzelhandelsgroßprojekten.....	10
2.1 Geeignete zentrale Orte (Absatz 1 Satz 1 des Ziels).....	10
2.1.1 Unterzentren und zentrale Orte höherer Stufe	10
2.1.2 Flächenspenderfunktion.....	10
2.2 Erfordernis der städtebaulichen Integration (Absatz 1 Sätze 2 und 3 des Ziels).....	10
2.2.1 Kennzeichen der städtebaulich integrierten Lage	11
2.2.2 Ausnahmefall: Städtebauliche Randlagen.....	12

2.3	Anbindung an den ÖPNV (Absatz 1 Satz 2 des Ziels)	14
2.4	Sortimentspezifische Beurteilung (Absatz 2 des Ziels)	14
2.5	Räumliche Beurteilungsgrundlagen (Absatz 2 Satz 2 des Ziels).....	15
2.5.1	Nahbereich	15
2.5.2	Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels	16
2.5.3	Einzugsbereich des Projektes.....	16
2.6	Maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten (Absatz 2 Satz 2 des Ziels).....	17
2.6.1	Innenstadtrelevante Sortimente von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs.....	17
2.6.2	Innenstadtrelevante Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs	17
2.6.3	Nicht innenstadtrelevante Sortimente	19
2.7	Hinweise zur Handhabung	19
2.7.1	Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche	19
2.7.2	Maßgebliche Datengrundlagen.....	21
2.7.3	Regionalisierte Kaufkraft-Kennziffern.....	21
2.7.4	Umsetzung in der Bauleitplanung.....	22
2.8	Summenwirkung konkurrierender Vorhaben und Agglomeration.....	22
2.9	Regelung für den Stadt- und Umlandbereich (Absatz 3 des Ziels)	23
2.9.1	Möglichkeit des Rückgriffs	24
2.9.2	Voraussetzungen für einen Rückgriff	24
2.9.3	Zur Höhe des Rückgriffs bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs	25

2.9.4	Zur Höhe des Rückgriffs bei Randsortimenten von Möbelhäusern und vergleichbaren Einzelhandelsgroßprojekten	25
2.9.5	Kein Rückgriff bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs	25

Anhang: Liste zur Unterscheidung innenstadtrevanter und nicht innenstadtrevanter Sortimente

I. Grundsätzliches

1. Aufgaben der Landesplanung

Die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Orte und damit funktionsfähiger Versorgungsstrukturen ist ein wesentliches Anliegen der Landesplanung. Es liegt im landesplanerischen Interesse, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentliche Beeinträchtigung der überörtlichen Versorgungsfunktionen der zentralen Orte herbeigeführt wird. Wichtigster Standort für die überörtlichen Versorgungsfunktionen eines zentralen Ortes ist seine Innenstadt. Die funktionale Vielfalt und Mischung sowie das ökonomische Gewicht einer Innenstadt bestimmen wesentlich die Attraktivität, regionale Ausstrahlung und damit die Bedeutung jedes zentralen Ortes. Dem innerstädtischen Einzelhandel, in Form einer belebten und abwechslungsreichen Einkaufslandschaft, kommt dabei eine besonders zentrumbildende Magnetfunktion zu. Eine Verdrängung des Einzelhandels in Qualität und Vielfalt aus der Innenstadt führt daher zu einer erheblichen Schwächung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes insgesamt.

Aufgabe der Landesplanung ist es, im Sinne von gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Landesteilen, auch eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu sichern. Im Mittelpunkt steht dabei die Sicherung und Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgung, insbesondere die Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs. Wenngleich die Bereitschaft und Möglichkeit der Bevölkerung, größere Distanzen zurückzulegen, in den vergangenen Jahren zugenommen hat, so müssen für die nach wie vor immobilen und distanzempfindlichen Bevölkerungsgruppen verbrauchernahe, d.h. wohnortnahe Versorgungseinrichtungen vorgehalten werden.

Im Rahmen der marktwirtschaftlichen Grundordnung ist es der Landesplanung aber verwehrt, Bedarfsprüfungen (z.B. "Wieviel Einzelhandel verträgt der Raum?", "Wieviele Einzelhandelsgroßprojekte sind notwendig?") durchzuführen und Konkurrenzschutz für bestehende Unternehmen zu betreiben. Die Landesplanung kann mit Hilfe ihres Instrumentariums lediglich im Interesse des Gemeinwohls die Sicherung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen anstreben. In besonderem Maße ist es aber Aufgabe der Gemeinden, ggf. in in-

terkommunaler Kooperation, durch verantwortungsbewusstes Handeln bei der Ausweisung von entsprechenden Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Bauleitplanung die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und zu erhalten.

2. Einzelfallbeurteilungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, insbesondere das Ziel B IV 1.4.5¹, bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Daneben sind auch die für den Einzelhandel einschlägigen fachlichen und überfachlichen Ziele sowie die sonstigen Ziele (z.B. Verkehrsanbindung) im LEP und in den Regionalplänen heranzuziehen. Gegenstand der landesplanerischen Überprüfung ist ausschließlich das zu beurteilende Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung und zwar grundsätzlich ohne Bedarfsprüfung.

¹ Nach In-Kraft-Treten der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms voraussichtlich B II 1.2.1.5

II. Vorprüfung

1. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung

Vorhaben des Einzelhandels und Flächenausweisungen, die für derartige Vorhaben vorgesehen sind, sind zunächst dahingehend zu prüfen, ob sie Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind und damit aus landesplanerischer Sicht Einzelhandelsgroßprojekte darstellen; nur dann ist eine landesplanerische Überprüfung erforderlich. § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst

- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf ihre Auswirkungen mit den genannten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

Bei Einkaufszentren werden derartige Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unabhängig von der Größe des Projekts unterstellt, so dass diese grundsätzlich landesplanerisch zu überprüfen sind.

2. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und bei vergleichbaren sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist dagegen im Einzelfall zu prüfen, ob die genannten Auswirkungen vorliegen. Dies bestimmt sich zunächst nach der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (1.200 m² Geschossfläche). Diese Regelvermutung ist allerdings widerlegbar (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO).

Entscheidend ist somit nicht allein, ob es sich um einen großflächigen Betrieb handelt, was nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei einer Verkaufsfläche von ca.

700 m² der Fall ist (Urteil vom 22.05.1987, DVBl 1987, 1006). Die Prüfung hat vielmehr zweistufig zu erfolgen:

- Die erste Stufe betrifft die Großflächigkeit des Betriebs,
- die zweite Stufe betrifft die vom Betrieb ausgehenden Auswirkungen.

Beide Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Die Regelvermutung stellt auf die Geschossfläche, nicht auf die Verkaufsfläche ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach den Umständen des Einzelfalls auf einer Geschossfläche von 1.200 m² auch eine höhere Verkaufsfläche realisiert werden kann als die 800 m², die noch in der GemBek vom 06.07.1992 (AllMBI S.645) zugrunde gelegt wurden. Für den Sektor der Lebensmittelsupermärkte entspricht die Regelvermutung nach Angaben des Lebensmittel Einzelhandels einer Verkaufsfläche von rd. 900 m².

Die Regelvermutung ist auf Grund besonderer Umstände des Einzelfalls widerlegbar: Sie gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Dies ist an Hand der in § 11 Abs. 3 Sätze 2 und 4 BauNVO genannten Maßstäbe zu beurteilen. Ob Auswirkungen im Sinn von § 11 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauNVO vorliegen, ist nach den dort genannten Kriterien zu beurteilen, nicht dagegen nach den einzelnen Erfordernissen des Fachziels im LEP für Einzelhandelsgroßprojekte wie z.B. der Orientierung des Vorhabens am Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels.

Aus der Regelvermutung lässt sich eine Zuweisung der Darlegungslast entnehmen. Die dem Antragsteller obliegende Darlegungslast, dass Auswirkungen im Sinn der Vorschrift nicht vorliegen, nimmt regelmäßig in dem Umfang zu, in dem der großflächige Einzelhandelsbetrieb eine Geschossfläche von 1200 m² überschreitet.

III. Landesplanerische Überprüfung

1. Art des anzuwendenden Verfahrens

Wenn das geplante Vorhaben ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Landesplanung ist, oder die beabsichtigte Flächenausweisung (insbesondere Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) solche Vorhaben zulassen würde, ist eine landesplanerische Überprüfung in Form

- einer Offensichtlichkeitsprüfung
- eines Raumordnungsverfahrens oder
- einer Abstimmung auf andere Weise

veranlasst.

Anhaltspunkte dafür, welche Art der landesplanerischen Überprüfung anzuwenden ist, können der Standort des Vorhabens (z.B. zentralörtliche Einstufung, integrierte Lage oder städtebauliche Randlage, Größe des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels) oder das Vorhaben selbst (z.B. Sortimentsgestaltung, Verkaufsfläche) vermitteln.

Eine Offensichtlichkeitsprüfung ist i.d.R. dann angezeigt, wenn die höhere Landesplanungsbehörde aufgrund der ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnisse ohne Beteiligung externer Dritter zweifelsfrei feststellen kann, dass das zu beurteilende Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht oder nicht entspricht (z.B. Standorte außerhalb städtebaulich integrierter Lagen sowie städtebaulicher Randlagen auf der "grünen Wiese" vgl. III. 2.2.3). Andernfalls ist ein Raumordnungsverfahren oder eine Abstimmung auf andere Weise durchzuführen.

Vorhaben oder Flächenausweisungen in geeigneten Kleinzentren oder geeigneten nicht-zentralen Orten im Sinne der Flächenspenderfunktion (vgl. III. 2.1.2) sind i.d.R. einem Raumordnungsverfahren oder einer Abstimmung auf andere Weise zu unterziehen.

2. Prüfmaßstäbe gemäß LEP-Ziel zu Einzelhandelsgroßprojekten

2.1 Geeignete zentrale Orte (Absatz 1 Satz 1 des Ziels)

2.1.1 Unterzentren und zentrale Orte höherer Stufe sowie Siedlungsschwerpunkte

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden, da Einzelhandelsgroßprojekte von ihrer Dimension her in der Regel nicht der Versorgungsfunktion eines Kleinentrums entsprechen.

2.1.2 Flächenspenderfunktion

Nur in besonders gelagerten Fällen, soweit es sich nicht um kurzfristige, tägliche Bedarfsgüter handelt, können auch andere Gemeinden Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sein, etwa wenn geeignete zentrale Orte keine geeigneten Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte aufweisen und daher auf Flächen benachbarter Kleinzentren (ggf. auch sonstiger Gemeinden) angewiesen sind (Flächenspenderfunktion). Die Flächenspenderfunktion setzt grundsätzlich Einvernehmen mit dem geeigneten zentralen Ort, der seine Versorgungsfunktion im Einzelhandel aufgrund eines Fehlens geeigneter Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zumindest für einen absehbaren Zeitraum nicht voll erfüllen kann, voraus.

2.2 Erfordernis der städtebaulichen Integration (Absatz 1 Sätze 2 und 3 des Ziels)

Das Zielerfordernis der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten gewährleistet die Verbrauchernähe des Einzelhandelsgroßprojektes und dient damit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Es dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden damit die Nutzungsmischung gefördert und die Innenstädte und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt. Städtebaulich integrierte Standorte tragen zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei. Sie haben gegenüber nicht städtebaulich integrierten Standorten Erreichbarkeitsvorteile und vermeiden damit motorisierten Individualverkehr.

2.2.1 Kennzeichen der städtebaulich integrierten Lage

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind.

Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Städtebaulich integriert können im Einzelfall auch Standorte sein, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptorte einer Gemeinde anschließen (Ortsrandlagen), sofern dies ortsplanerisch vertretbar ist. Ortsplanerisch vertretbar in dem Sinn sind Standorte, in denen die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts ist, das insbesondere auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt und das Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde ist.

Das bedeutet, dass sich vorrangig Standorte innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs unter Berücksichtigung der genannten Anforderungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts eignen. Darüber hinaus können in geeigneten Einzelfällen aber auch Ortsrandlagen bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen – also insbesondere auch eines anteiligen fußläufigen Einzugsbereichs – als städtebaulich integrierte Standorte in Betracht kommen. Eine Weiterentwicklung der Gemeinde ist nämlich teilweise nur am Ortsrand möglich

Ortsrandlagen stellen aber nur dann noch integrierte Standorte dar, wenn sie an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptorte einer Gemeinde anschließen. Der Versorgungs- und Siedlungskern stellt innerhalb einer als zentraler Ort bestimmten Gemeinde die Siedlungseinheit dar, in der die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbe-

darfs der Bevölkerung bereit gestellt werden. Diese Einschränkung verhindert, dass etwa bei Flächengemeinden, die aus einem Hauptort und eingemeindeten Ortschaften bestehen, am Ortsrand jeder kleinen Ortschaft ein Einzelhandelsprojekt zulässig wäre.

2.2.2 Ausnahmefall: Städtebauliche Randlagen

Ausnahmsweise können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen innenstadt-relevante Waren des sonstigen Bedarfs und nicht innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden, auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden.

Flächen in städtebaulichen Randlagen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie durch Umfang und Gewicht einer bereits vorhandenen, dem Siedlungs- bzw. Bebauungszusammenhang räumlich und funktional zuzuordnenden Bebauung geprägt sind. Sie müssen Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen, das Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung ist, sein.

Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ist in städtebaulichen Randlagen allerdings nur möglich, wenn die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt. Diesen Nachweis hat die Gemeinde – ggf. im Zusammenwirken mit dem Vorhabensträger – aufgrund einer Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden oder sich aufdrängenden Standorte anhand objektiver Maßstäbe zu erbringen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob der Vorhabensträger über geeignete Flächen in städtebaulich integrierter Lage verfügt. Entscheidend ist vielmehr, ob Flächen in städtebaulich integrierter Lage vorhanden sind, die nach den planungsrechtlichen Möglichkeiten für ein Einzelhandelsgroßprojekt der beabsichtigten und zulässigen Art und Größenordnung zur Verfügung stehen. Der Nachweis durch die Gemeinde muss eine Beschreibung und Bewertung des beabsichtigten Standortes in städtebaulicher Randlage sowie aller nach den vorgenannten Maßstäben in Betracht kommender Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage umfassen. Dabei sind auch Standorte einzubeziehen, die von den im Verfahren der landesplanerischen Überprüfung anzuhörenden Stellen oder der höheren Landesplanungsbehörde vorgeschlagen werden und nach den o. g. Maßstäben in Betracht kom-

men. Die Bewertung der Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage hat eine Abschätzung der von einer Bauleitplanung an diesen Standorten berührten öffentlichen und privaten Belange auf der Grundlage des Erkenntnisstandes zum Zeitpunkt der Darstellung zu enthalten.

Innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs (vgl. III. 2.4) werden vornehmlich durch innerstädtische Versorgungsstrukturen vorgehalten. Eine unangemessene Ansiedlung dieser Sortimente in städtebaulichen Randlagen, also losgelöst von innerstädtischen und integrierten Versorgungsstandorten, kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung dieser zentralen Einkaufsbereiche führen. Soweit es sich um Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten des sonstigen Bedarfs handelt (d.h. insbesondere nicht um Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, in denen ein im Vergleich zum nicht innenstadtrelevanten Kernsortiment deutlich reduziertes innenstadtrelevantes Randsortiment angeboten wird), bedarf es zusätzlich der Zustimmung des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen als oberster Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern. Eine Zustimmung kann nur dann erteilt werden, wenn übergeordnete Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage begründen. In Fällen, die der o.g. Zustimmung bedürfen, ist dem an das Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zu richtenden Antrag der Entwurf der landesplanerischen Beurteilung beizufügen.

Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, können auch nicht ausnahmsweise in städtebaulichen Randlagen errichtet werden. Innenstadtrelevante Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs wie Lebensmittel bezeichnen Sortimente, die für die Nahversorgung von besonderer Bedeutung sind. Es kommt dabei auf eine wohnort- und verbrauchernahe Versorgung an und entsprechend auf die Integration in einen Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen.

2.3 Anbindung an den ÖPNV (Absatz 1 Satz 2 des Ziels)

Bei allen Einzelhandelsgroßprojekten ist eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV erforderlich.

Die den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung von Einzelhandelsgroßprojekten an den ÖPNV ist aus umwelt- und sozialpolitischen Gründen geboten. Sie trägt zu einer Verminderung der Schadstoff- und Lärmbelastung bei, verringert den Bedarf an Parkplätzen und gewährleistet die Erreichbarkeit der Einzelhandelsgroßprojekte auch durch Bevölkerungsgruppen, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind.

Dies bedeutet, dass das anzubindende Vorhaben zu seinen Öffnungszeiten durch eine dauerhaft eingerichtete ÖPNV-Linie o.ä. in angemessener Weise erreichbar sein muss. Die Erschließung ist insbesondere dann angemessen, wenn in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ein Haltepunkt mit Verkehrsmitteln von hinreichender Qualität und Kapazität mit dem bestehenden ÖPNV-Netz verbunden ist und dieser in zumutbarer Weise mit einer angemessenen Taktfrequenz erreichbar ist.

2.4 Sortimentspezifische Beurteilung (Absatz 2 des Ziels)

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sollen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden, da funktionsfähige zentrale Orte auch funktionsfähige und verbrauchernahe Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung bereithalten sollen.

Eine Unterscheidung nach innenstadtrelevanten Sortimenten, dabei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (hauptsächlich Nahrungs- und Genussmittel) und Waren des sonstigen Bedarfs (wie Bekleidung, Schuhe oder Lederwaren), und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (wie Möbel, Bodenbeläge oder Baustoffe) ist angezeigt, da nicht die Betriebsform an sich, sondern deren Sortimentsgestaltung Einfluss auf die Versorgungsstruktur nimmt.² So wirkt sich das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln insbesondere auf Nahversorgungsstrukturen, das Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten auf innerstädtische Versorgungsstrukturen aus.

In Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte ist der zentrale landesplanerische Prüfmaßstab darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der Kaufkraft entziehen. Die Kaufkraft ist dabei die Geldmenge, die von den Einwohnern innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach allgemeinen Erfahrungsgrundsätzen im Einzelhandel ausgegeben wird. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich der Nahversorgung ein zu hohes Maß der für Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab bzw. entziehen Einzelhandelsgroßprojekte den Innenstädten zu viel der dort im Einzelhandel gebundenen Kaufkraft, kann dies bis zum Verlust der Nahversorgung bzw. zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben in der Innenstadt und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung zentrumsbildender innerstädtischer Versorgungsstrukturen führen.

2.5 Räumliche Beurteilungsgrundlagen (Absatz 2 Satz 2 des Ziels)

2.5.1 Nahbereich

Die räumliche Beurteilungsgrundlage für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Waren zur kurzfristigen, täglichen Bedarfsdeckung durch ein Einzelhandelsgroßprojekt ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der landesplanerische Nahbereich bzw. bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich das Gemeindegebiet. Der landesplanerische Nahbereich umfasst den Nahversorgungsbereich eines zentralen Ortes mit Gütern zur kurzfristigen, täglichen Bedarfsdeckung, d.h. also den Bereich, der durch die darin angesiedelten wohnortnahen Versorgungseinrichtungen mit Waren zur kurzfristigen, täglichen Bedarfsdeckung abgebildet wird. Entsprechend ist der Nahbereich räumlicher Maßstab für Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs verkauft werden.

² Grundlage zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente ist die Festlegung der Liste im Anhang

2.5.2 Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels

Maßgeblich für die maximale Kaufkraftabschöpfung eines Einzelhandelsgroßprojekts im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs sind die Versorgungseinrichtungen des Standorts Innenstadt. Entsprechend erfolgt für alle Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen diese Sortimente angeboten werden, die Bemessung am Verflechtungsbereich des innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandels, d.h. die maximal zulässige, sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung eines entsprechenden Einzelhandelsgroßprojekts nimmt Maß am Schutzgut selbst, dem Einzugsbereich der innerstädtischen Versorgungsstruktur.

Je nach Stärke einer Innenstadt fällt der jeweilige Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels größer oder kleiner aus. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen innenstadtrelevante Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs angeboten werden, im Verhältnis zur Stärke oder Schwäche der jeweiligen Innenstadt bemessen werden, d.h. die verträgliche Dimension des Projekts ergibt sich direkt über die jeweilige, innerstädtische Versorgungssituation.

2.5.3 Einzugsbereich des Projektes

Nicht innenstadtrelevanten Sortimenten liegt kein ausgesprochen versorgungsrelevantes Schutzgut zugrunde im Sinne der Nahversorgungsstrukturen bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs oder innerstädtischer Versorgungsstrukturen bei innenstadtrelevanten Waren des sonstigen Bedarfs. Entsprechend ist der räumliche Beurteilungsmaßstab für Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen nicht innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden, der Einzugsbereich des Projektes selbst.

Der Projekteinzugsbereich bezeichnet den, in der Regel vom Projektträger angegebenen, betriebswirtschaftlichen und auf seine Plausibilität hin zu überprüfenden Einzugsbereich des Vorhabens. In grenznahen Standorten ist ggf. auch die außerhalb Bayerns wohnende Bevölkerung hinzuzurechnen. Eine Differenzierung des Einzugsbereichs (z.B. in einen "engeren" und "weiteren" Einzugsbereich oder nach Zeitzonen) soll im Sinne einer bay-

erweit einheitlichen Behandlung nicht erfolgen.

2.6 Maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten (Absatz 2 Satz 2 des Ziels)

Bezogen auf die jeweilige räumliche Beurteilungsgrundlage werden für Einzelhandels-
großprojekte sortimentspezifisch maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten festge-
legt, die einerseits Versorgungsstrukturen sichern, andererseits aber einen gesunden Wett-
bewerb nicht verhindern. Maßstab für die Höhe der Abschöpfungsquoten, und die daraus
möglicherweise resultierende Verkaufsflächenbeschränkung, ist die Vermeidung einer Ge-
fährdung der bestehenden oder erwünschten Versorgung der Bevölkerung. Die Kaufkraft-
abschöpfungsquoten sind somit das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hin-
blick auf den, insbesondere räumlich erwünschten Versorgungsgrad sowie Resultat der bis-
herigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums.

Die Abschöpfungsquoten stellen Obergrenzen für die zulässige Kaufkraftabschöpfung
durch ein Vorhaben dar. Dies bedeutet keineswegs, dass diese in jedem Fall ausgeschöpft
werden müssen. Im Einzelfall können bei entsprechender Begründung durch die höhere
Landesplanungsbehörde auch niedrigere Abschöpfungsquoten angesetzt werden.

2.6.1 Innenstadtrelevante Sortimente von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen Waren des kurzfristigen, täglichen Be-
darfs verkauft werden, maximal 25 v.H. der im Nahbereich des belegenen zentralen Ortes
vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Diese in der Vergangenheit zugrundegelegte Ober-
grenze hat sich bewährt. Sie führt zu raumverträglichen Größenordnungen und gewährleis-
tet die Nahversorgung der Bevölkerung in räumlicher Nähe zum Wohnort. Gleichzeitig
sind noch Projekte in betriebswirtschaftlich sinnvollen Größenordnungen möglich.

2.6.2 Innenstadtrelevante Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs

Soweit innenstadtrelevante Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs verkauft werden,
dürfen Einzelhandelsgroßprojekte für bis zu einschließlich 100.000 Einwohner im Ver-

flechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels nicht mehr als 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels abschöpfen.

Weisen Verflechtungsbereiche des innerstädtischen Einzelhandels mehr als 100.000 Einwohner auf, ist für die Einwohner oberhalb von 100.000 eine Abschöpfungsquote von 15 v.H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg eine Quote von 10 v.H. maßgeblich.

Innenstädte mit einem sehr stark ausgeprägten Einzelhandel, in der Regel sind dies Oberzentren, decken mit ihren Verflechtungsbereichen des innerstädtischen Einzelhandels ein weit ausgedehntes Gebiet und damit ein großes Einwohnerpotenzial ab. Einkaufsbeziehungen bestehen dabei sowohl in die Innenstädte der großen Städte, z.B. verstärkt am Wochenende, als auch in die umliegenden niederrangigeren zentralen Orte. Insofern überlagern große Verflechtungsbereiche oftmals die entsprechenden Verflechtungsbereiche niederrangiger zentraler Orte. Daneben gibt es auch Überschneidungen konkurrierender Verflechtungsbereiche. Diese Überlappung der Verflechtungsbereiche des innerstädtischen Einzelhandels spiegelt als Folge der deutlich gestiegenen (Auto-) Mobilität der Bevölkerung die realen Einkaufsbeziehungen der einzelnen Wirtschaftssubjekte wider, Einkäufe sind nicht ausschließlich auf einen Einkaufsort fixiert. Daneben nehmen die Einkaufsverflechtungen grundsätzlich mit zunehmender Entfernung vom Einkaufsort ab. Entsprechend dieser Gegebenheiten werden zum einen die Verflechtungsbereiche des innerstädtischen Einzelhandels mit mehr als 800.000 Einwohnern, d.h. für München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg, in zwei Zonen geteilt. Die erste, engere Zone wird durch den Stadt- und Umlandbereich, die zweite Zone durch den über diesen Stadt und Umlandbereich hinausgehenden Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels abgebildet. Entsprechend ihrer – bezogen auf das Einkaufsverhalten – stärkeren Orientierung werden die gesamten Einwohner der ersten Zone dem Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels zugrunde gelegt, die Einwohner der zweiten Zone werden aufgrund ihrer geringeren Orientierung zur Hälfte diesem Bereich zugerechnet. Zum anderen wird die maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote für die Einwohner oberhalb von 100.000 im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels auf 15 v.H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augs-

burg und Würzburg auf 10 v.H. beschränkt.

2.6.3 Nicht innenstadtrelevante Sortimente

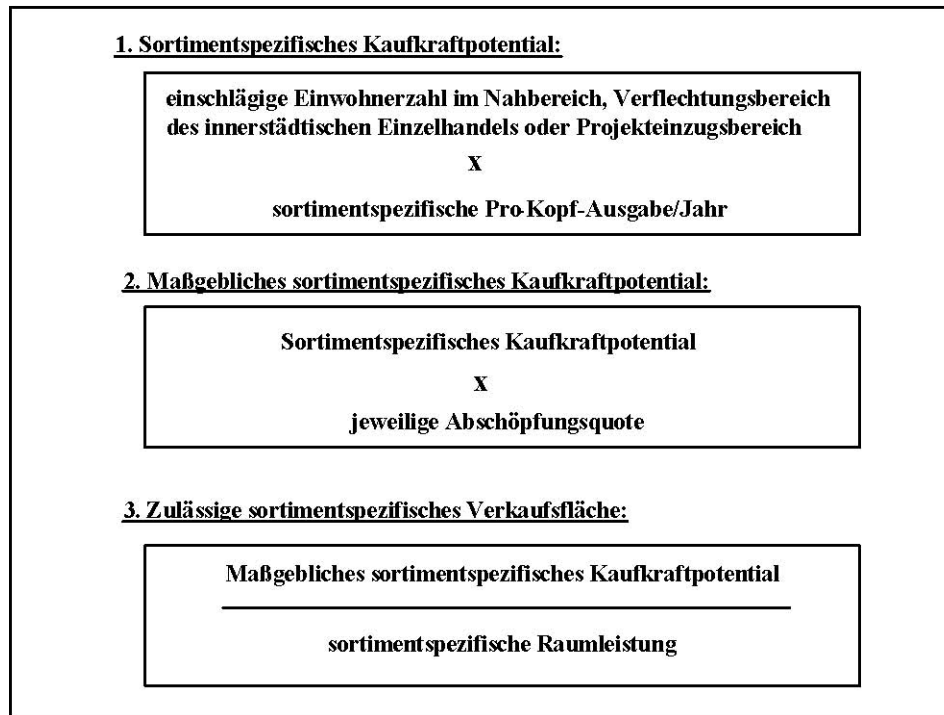
Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, dürfen maximal 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft aus dem jeweiligen Projekteinzugsbereich abschöpfen. Hier geht es vornehmlich darum, die Verkaufsflächenentwicklung im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs zu kontrollieren, aber dennoch betriebswirtschaftlich noch sinnvolle Größenordnungen zu ermöglichen.

2.7 Hinweise zur Handhabung

2.7.1 Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche

Die Berechnung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen erfolgt dergestalt, dass zunächst das ermittelte sortimentspezifische Kaufkraftpotential (einschlägige Einwohnerzahl im – je nach Sortiment maßgeblichen Nahbereich, Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels oder Projekteinzugsbereich multipliziert mit der sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr) in Bezug zur jeweiligen Abschöpfungsquote gesetzt wird (maßgebliches sortimentspezifisches Kaufkraftpotential).

Dieses Kaufkraftpotential dividiert durch die sortimentspezifische Raumleistung ergibt so dann die zulässige sortimentspezifische Verkaufsfläche.



Sofern die geplante sortimentspezifische Verkaufsfläche des Vorhabens über dieser Obergrenze liegt, ist eine entsprechende Reduzierung der Verkaufsfläche in den Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung zu fordern.

Die sich aus der Berechnung der Kaufkraftabschöpfung ergebende zulässige Verkaufsfläche muss in der Maßgabe der landesplanerischen Beurteilung nicht nur verbal, sondern auch quantitativ aufscheinen.

2.7.2 Maßgebliche Datengrundlagen

Im Sinne einer landesweit einheitlichen Behandlung von Vorhaben sind für die Berechnung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen

- die im Gutachten der Firma BBE Bayern, Unternehmensberatung GmbH, München, angegebenen Struktur- und Marktdaten (Pro-Kopf-Ausgaben, Raumleistungen/m² Verkaufsfläche) und
- sofern es sich um innenstadtrelevante Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs handelt, die vom GfK PRISMA Institut GmbH & Co. KG, Nürnberg, ermittelten Angaben zu den Verflechtungsbereichen des innerstädtischen Einzelhandels (v.a. Einwohnerzahlen)

zugrunde zu legen. Diese werden den Regierungen in der jeweils aktuellen Fassung zur Verfügung gestellt.

Die Höhe der Einwohnerzahl im Nahbereich bzw. Gemeindegebiet, im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels und im Projekteinzugsbereich bemisst sich nach den jeweils neuesten verfügbaren statistischen Erhebungen. Prognosen über zukünftige Entwicklungen der Bevölkerung können hingegen nicht einbezogen werden, da z.B. ein Vorhaben, das im Hinblick auf ein zukünftig (evtl.) stattfindendes Bevölkerungswachstum dimensioniert wird, für die gegenwärtig vorhandene Kaufkraft zu groß und erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen befürchten ließe.

2.7.3 Regionalisierte Kaufkraft-Kennziffern

Die Anwendung regionalisierter Kaufkraft-Kennziffern ist ungeeignet. Einerseits müsste zur Vermeidung von Verzerrungen als Pendant eine regionalisierte Raumleistung angewendet werden; diese Angaben liegen jedoch nicht vor. Andererseits würde sich bei Vorhandensein solcher Daten der Regionalisierungseffekt tendenziell ausgleichen (wenn der Bevölkerung in einem Landkreis weniger Kaufkraft zur Verfügung steht, werden die dort ansässigen Betriebe in der Regel auch geringere Umsätze tätigen).

Dies gilt ebenso für die Berechnung von Kaufkraftabflüssen als Indiz der Unter- oder Überversorgung eines Verflechtungsbereichs. Das vorhandene Datenmaterial gestattet keine zuverlässige und sortimentspezifische Angabe von Ziel und Quelle der Kaufkraftflüsse und es fehlt ein geeigneter Maßstab für den Versorgungsgrad z.B. unterschiedlicher Stufen zentraler Orte.

2.7.4 Umsetzung in der Bauleitplanung

Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung sind in der gemeindlichen Bauleitplanung – insbesondere hinsichtlich der maximal möglichen Verkaufsflächen – zu berücksichtigen. Darauf weisen die höheren Landesplanungsbehörden in den landesplanerischen Stellungnahmen hin.

Die Gemeinden können in der Bauleitplanung geringere Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente festsetzen als die landesplanerisch möglichen.

2.8 Summenwirkung konkurrierender Vorhaben und Agglomeration

Wenn zwei oder mehrere Einzelhandelsgroßprojekte im gleichen zentralen Ort im wesentlichen mit gleichem Sortiment zeitgleich beantragt werden, müssen sie auch im Hinblick auf ihre Summenwirkung geprüft werden.

Zeitgleich bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Summenwirkung zu prüfen ist, solange für ein Projekt noch kein Baurecht (Baugenehmigung oder rechtswirksamer Bebauungsplan) vorliegt und ein weiteres oder mehrere weitere Vorhaben zu Beurteilung anstehen. Ist jedoch für ein landesplanerisch positiv beurteiltes Vorhaben bereits Baurecht vorhanden, so kann auf das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht kein Einfluss mehr genommen werden.

Gegenstand der landesplanerischen Überprüfung ist grundsätzlich jedes Vorhaben für sich, d.h. für jedes Vorhaben muss eine landesplanerische Beurteilung ohne Berücksichtigung

anderer Vorhaben erstellt werden.

Darüber hinaus ist aber zu prüfen, ob die Projekte auch gemeinsam (insbesondere im Hinblick auf die Kaufkraftabschöpfung, vgl. III. 2.6) mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen. Zu diesem Zweck ist aus dem Kaufkraftpotential und der Raumleistung eine Obergrenze für die sortimentspezifische Verkaufsfläche zu errechnen, die insgesamt maximal errichtet werden darf (würde z.B. eine Obergrenze von 8.000 m² errechnet und würden zwei Vorhaben mit 5.000 m² bzw. 6.000 m² Verkaufsfläche zu überprüfen sein, so wäre zwar jedes Vorhaben für sich landesplanerisch zulässig, insgesamt dürften aber nur 8.000 m² Verkaufsfläche entstehen). Die Verkaufsflächenobergrenze ist in den landesplanerischen Beurteilungen für jedes einzelne Vorhaben als Maßgabe aufzunehmen. Die Umsetzung der Maßgabe und ggf. die Aufteilung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

Die Träger der Vorhaben sind von der höheren Landesplanungsbehörde auf das Vorhandensein eines anderen Vorhabens und eine evtl. Verkaufsflächenobergrenze hinzuweisen (vgl. BekROV Nr. IV. 7 Satz 2).

Sofern sich an nicht städtebaulich integrierten Standorten im Anschluss an Einzelhandelsgroßprojekten Agglomerationen bilden, ist das derzeit in Aufstellung befindlichen Ziel der Gesamtfortschreibung des LEP (B VI 2.9) zu berücksichtigen. Nach In-Kraft-Treten des neuen LEP ist dieses Ziel, in der dann verbindlichen Fassung, zu beachten.

2.9 Regelung für den Stadt- und Umlandbereich (Absatz 3 des Ziels)

Im Stadt- und Umlandbereich bestehen zum Teil bereits enge Verflechtungen zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden, die es rechtfertigen, zumindest anteilig über den Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Umlandgemeinde hinaus zusätzlich auf den Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt zurückzugreifen.

Periphere Einzelhandelsstandorte begünstigen eine disperse Siedlungsentwicklung ebenso wie einen zunehmenden Flächenverbrauch im Umland der großen Städte. Entsprechend gilt auch für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in den geeigneten zentralen Orten der Umlandgemeinden, dass sie in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen soll und sie die Funktionsfähigkeit des belegenen zentralen Ortes sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, hier insbesondere in der Standortgemeinde, nicht wesentlich beeinträchtigen darf. Maßgeblich für die maximale Kaufkraftabschöpfung eines Einzelhandelsgroßprojektes ist deshalb grundsätzlich – je nach Sortiment – der Nahbereich bzw. das Gemeindegebiet oder der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels des belegenen zentralen Ortes oder der Projekteinzugsbereich.

2.9.1 Möglichkeit des Rückgriffs

Nur in Ausnahmefällen können geeignete zentrale Orte in den Stadt- und Umlandbereichen bei der Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs bis zu einer Obergrenze von 15 v.H. auf die maßgebliche Kaufkraft des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt zurückgreifen.

Das bedeutet z.B., dass ein geeigneter zentraler Ort im Umland von München unter den im Ziel genannten Voraussetzungen zusätzlich auf einen gewissen Anteil (vgl. III. 2.9.3, 2.9.4) von 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft für die ersten 100.000 Einwohner des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels der Stadt München und auf einen gewissen Anteil (vgl. III. 2.9.3, 2.9.4) von 10 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft für die 100.000 übersteigenden Einwohner des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels der Stadt München zurückgreifen darf.

2.9.2 Voraussetzungen für einen Rückgriff

Ein Rückgriff setzt immer voraus, dass das Gebiet der Umlandgemeinde durch eine enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung mit der Kernstadt gekennzeichnet ist. Nur dann ist davon auszugehen, dass auch einzelhandelsspezifisch ent-

sprechende Austauschbeziehungen zwischen Kernstadt und Umlandgemeinde bestehen.

Das Gebiet einer Umlandgemeinde ist insbesondere dann durch eine enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung mit der Kernstadt gekennzeichnet, wenn Umlandgemeinde und Kernstadt in einem Bereich baulich zusammengewachsen sind oder die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt und der Umlandgemeinde nicht durch von Bebauung freigehaltene Flächen von Bedeutung voneinander getrennt sind.

2.9.3 Zur Höhe des Rückgriffs bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs

Der Rückgriff auf maximal 15% der maßgeblichen Kaufkraft des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt für Neuansiedlungen und Erweiterungen kann insbesondere dann in Anspruch genommen werden, wenn dies der Entwicklung des ländlichen Raums dient oder wenn die Kernstadt zustimmt. Im Übrigen beträgt die Rückgriffsquote generell maximal 7,5 %.

2.9.4 Zur Höhe des Rückgriffs bei Randsortimenten von Möbelhäusern und vergleichbaren Einzelhandelsgroßprojekten

Bei bestimmten Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, insbesondere bei Vollsortiment-Möbelhäusern, aber auch bei typischen Bau- und Gartenmärkten, stellt das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs einen generell notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments dar. Hier kann im Einzelfall bei geeigneten zentralen Orten in allen Stadt- und Umlandbereichen die Rückgriffsquote bis hin zur Obergrenze von 15 v.H. ausgeschöpft werden.

2.9.5 Kein Rückgriff bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs

Bei der Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte im Stadt- und Umlandbereich, soweit in ihnen Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs angeboten werden, ist ausnahmslos der Nahbereich bzw. bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich das Gemeindegebiet des belegenen geeigneten zentralen Ortes maßgeblich, um auch in den Um-

landgemeinden die Nahversorgung der Bevölkerung in räumlicher Nähe zum Wohnort zu gewährleisten.

Anhang

Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren

a) Liste innenstadtrelevanter Waren

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personal-computer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus-und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel

- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

b) Liste nicht innenstadtrelevanter Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Fahrräder
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.