



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

NÜMBRECHTER LISTE

Aktualisierung und differenzierte Begründung der Sortimentszuordnung zur ‚Nümbrechter Liste‘ zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nümbrecht

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Str. 150
50933 Köln

Tel.: 0221-937 296 20
Fax: 0221-937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Michael Karutz (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Carina Ulrich



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Tourismus
Personalberatung

Köln, im März 2013

© CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALT

1	NÜMBRECHTER LISTE	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Ableitung der ‚Nümbrechter Liste‘	4

1 NÜMBRECHTER LISTE

1.1 Vorbemerkung

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

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen ‚nicht unbestimmt‘ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbare Kommunale Einzelhandelskonzepte bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.²

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

² OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

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

Neueste Rechtsprechung empfiehlt, dass die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente konkret über das Angebot des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen oder die deutlich zu markierenden Angebotslücken definiert werden. Aus diesem Grunde wird die im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes dokumentierte Sortimentsliste hier nochmals konkreter mit dem vorliegenden Angeboten und Angebotsdefiziten im Zentralen Versorgungsbereich ‚Nümbrecht‘ kommentiert. Dabei können auch Sortimente als zentrenrelevant eingeordnet werden, wenn sie bisher nicht in Nümbrecht vertreten sind, dennoch aber als Standort profilierend angesehen werden.

1.2 Ableitung der ‚Nümbrechter Liste‘

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

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)

- Parfümerieartikel bzw. kosmetische Erzeugnisse (entsprechend aus WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (entsprechendes Teilssegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

Die hier abgegrenzten nahversorgungsrelevanten Sortimente sind den zentrenrelevanten Sortimenten zu zuordnen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden umfassend im REWE XL, im REWE Getränkemarkt und im Lebensmittel-discounter ALDI angeboten. Die Sortimente Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Hygieneartikel und Tierfutter sind auch im Drogeriefachmarkt ‚dm‘ vertreten. Das Sortiment Tierfutter ist auch Angebot im ZOOFACHGESCHÄFT NÜMBRECHT, das auch im Zentralen Versorgungsbereich Nümbrecht liegt. Weitere qualitätsorientierte Angebote liegen hier im Laden NATURKOST HAUSCHILD vor. Im Segment der ‚Konditor- und Backwaren‘ sind außerdem die DORFBÄCKEREI SCHMIDT und die Cafés SCHMIDT und LEY zu nennen. Tabakwaren werden im TABAKLAND NÜMBRECHT vorgehalten.

Das **Apothekensortiment** wird in der HOMBURGISCHEN APOTHEKE sowie durch die BÄRENAPOTHEKE und die KURAPOTHEKE angeboten.

Das Segment der ‚**Schnittblumen**‘ ist in den Blumenfachgeschäften ‚BLÜTENZAUBER‘ und DIE HOLLÄNDERIN präsent.

Als ‚**Zentrenrelevante Leitsortimente**‘ sind nach dem Entwurf des Sachlichen Teilplans ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP (Kabinettsbeschluss vom 17.04.2012) einzuordnen:

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
 - Bücher
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik,
 - Spielwaren,
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel,
 - Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto),
 - Uhren / Schmuck
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

In allen hier ausgewiesenen Sortimenten liegt in der Gemeinde Nümbrecht entweder ein signifikantes, teilweise auch vielfältiges Angebotsniveau durch ortsansässigen Facheinzelhandel und Filialisten vor oder dieses Sortiment wird als strategisch bedeutsam für die weitere Entwicklung der Gemeinde Nümbrecht gehalten. Die Einordnung der Sortimente als ‚Zentrenrelevant‘ resultiert auf folgenden Angeboten:

Papier- und Schreibwaren sowie **Bürobedarf** sind Randsortiment im REWE XL Vollsortimenter. Sie sind darüber Randsortiment im TABAKLAND NÜMBRECHT und in der Buchhandlung LESEZEICHEN. Außerdem bietet der KANGOO-SHOP einen Ausschnitt aus dem ‚Schreibwarensortiment‘ an. Das Sortiment ist grundsätzlich bisher eher rudimentär vertreten und ausbaufähig.

Bücher sind Kernsortiment in den beiden Buchhandlungen LESEZEICHEN und AUFATMEN. Das Segment ist somit zweifelsfrei zentrenrelevant.

Die Sortimente ‚**Bekleidung, Wäsche**‘ sind in Nümbrecht zentrenrelevant, da sie Kernsortiment in den Unternehmen ERNSTING’S FAMILY, KOMPLETT & ANZIEHEND (Modeboutique) und NKD sind. Außerdem sind ‚Bekleidung‘ und ‚Wäsche‘ Randsortiment im Lebensmitteldiscounter ALDI und im Hartwarendiscounter PREISFUCHS. Das Angebot könnte im qualitäts- und markenorientierten Segment gestärkt werden.

Schuhe sind in Nümbrecht zentrenrelevant, weil mit dem Anbieter QUICK SCHUHE ein konsumiges Basisangebot vorliegt. Schuhe werden auch im Hartwarendiscounter PREISFUCHS angeboten. **Lederwaren** sind zentrenrelevant, weil sie Randsortiment des Textileinzelhandels sind und im Kontext des Angebotes im Segment von Geschenkartikeln Einzelstücke im KANGOO-SHOP sind. ‚Lederwaren‘ sind in Nümbrecht auch perspektivisch als zentrenrelevant einzuordnen. Sie können Ergänzungssortiment im Bekleidungseinzelhandel sein. Außerdem wäre die Etablierung eines Lederwarengeschäftes möglich. Das Sortiment rundet den persönlichen Bedarf ab.

Medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel sind in Nümbrecht nahversorgungsrelevant (Drogerieartikel, Apothekensortiment) und zentrenrelevant im Segment Optik, Akustik und Sanitätshausartikel. Relevante Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich Nümbrecht sind die bereits genannten Apotheken, aber auch die Fa. AUGÉ + OHR ALTHOEFER. **Sanitätshausartikel** wer-

den in Nümbrecht zum Teil in den Apotheken bereitgehalten. Darüber hinaus ist dem Segment der Sanitätshausartikel Zentrenrelevanz zu bescheinigen, da es sich um eine medizinische Serviceleistung handelt, die an Arztbesuche gekoppelt sein kann. Ärzte sind maßgeblich relevante Gesundheitsdienstleistungen Zentraler Versorgungsbereiche.

Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan sind Randsortiment des REWE XL Vollsortimenters, des ALDI Lebensmitteldiscounters und Kernsortiment im KANGOO SHOP. Das Sortiment ist weiter entwicklungsfähig. Im Sinne eines verbreiterten Angebotes sollten hier auch Antiquitäten (= Haushaltsgegenstände, Kunsthandwerk) als zentrenrelevant eingeordnet werden. Ein breit aufgestelltes Angebot im Segment Geschenkartikel, Glas, Keramik, Porzellan fördert auch den Naherholungstourismus in Nümbrecht. Das Sortiment ist maßgeblich für ‚Spontankäufe‘ relevant.

‚**Spielwaren**‘ sind bisher in Nümbrecht nur als rudimentäres Randsortiment des REWE XL Vollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters ALDI sowie im Hartwarendiscounter PREISFUCHS vertreten. Ein Ausbau des Segmentes, auch als Randsortiment, weiterer Marktteilnehmer wäre wünschenswert. Das Sortiment ‚Spielwaren‘ könnte das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich Nümbrecht strategisch verbreitern.

Sportschuhe und **Sportbekleidung** sind in Nümbrecht zentrenrelevant, weil sie Teilsegment des in Nümbrecht ansässigen Bekleidungs- und Schuheinzelhandels sind. Stellvertretend seien hier nochmals die Anbieter ERNSTING’S FAMILY, NKD und QUICK SCHUH genannt.

Sportartikel könnten zu einer attraktiven Sortimentserweiterung im Nümbrechter Ortszentrum führen. Auch mit Blick auf den Naherholungs- und Ge-

sundheitstourismus in Nümbrecht sollte dieses Sortiment unbedingt als zentrenrelevant eingeordnet werden. ‚Sportartikel‘ sind saisonal auch Randsortiment im Lebensmitteldiscounter ALDI.

Elektrogeräte und Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto) sind in Nümbrecht zentrenrelevant, da es bisher nur rudimentär als Randsortiment des Lebensmitteldiscounters ALDI und im Hartwarendiscounter PREISFUCHS (insbesondere Bild- und Tonträger) vorgehalten wird. Grundsätzlich ist dieses Sortiment auch ein Profilierungssortiment, das breite Kundenschichten an den Zentralen Versorgungsbereich Nümbrecht binden könnte. Aus diesem Grunde werden die Sortimente Elektrogeräte und Medien umfassend als zentrenrelevante Sortimente für Nümbrecht erachtet.

Das zum Vertriebskanal ELECTRONIC PARTNER (EP) zählende Fachgeschäft SEINSCHKE im Ortsteil Winterborn, befindet sich auch dort in zentraler Lage. Auch hieraus motiviert sich eine Einordnung als des Sortimentsbündels als zentrenrelevant. SEINSCHKE bindet in relevantem Umfang Kaufkraft im Segment Elektroartikel und Unterhaltungselektronik.

Uhren und Schmuck werden bisher nur rudimentär im Ortszentrum von Nümbrecht angeboten. Maßgeblicher Anbieter ist die Fa. AUGÉ + OHR ALT-HOEFER. Das Sortiment könnte breiter aufgestellt sein. ES ist auch mit Blick auf den Naherholungstourismus als strategisches, zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen.

Trotz des etablierten ZOOFACHGESCHÄFTES NÜMBRECHT und der Fa. AUTO-TEILE FLAMM werden die beiden Sortimente ‚Kfz-Zubehör‘ und ‚Zoobedarf‘ nicht als zentrenrelevant eingeordnet. Beide Sortimente bedienen ein sehr spezifisches Klientel mit nur begrenzter Erzeugung von Passantenfrequenzen.

Zudem wird Kfz-Zubehör in der Regel auch im Kontext von Handwerksbetrieben außerhalb zentraler Ortslagen angeboten. Beide Sortimente sind nicht in erster Linie Profil schärfend für den Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich Nümbrecht.

Als Liste zentrenrelevanter Sortimente wird dementsprechend für die Gemeinde Nümbrecht **abschließend** definiert:

- Bücher, Antiquariatssortimente (WZ 47.61, WZ 47.79.2)
- Schreib-, Papierwaren, Schul- und Büroartikel (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Bekleidung, Wäsche (WZ 47.71)
- Schuhe und Lederwaren (WZ 47.72)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ 47.41)
- Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Elektronische Haushaltskleingeräte (entsprechend Teilsegment aus WZ 47.54)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel (WZ 47.59.2)
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren (WZ 47.51 und Teilsegmente aus WZ 47.53 (Vorhänge))

- Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9)
- Bestecke, Schneidwaren (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Spielwaren (WZ 47.65)
- Sportartikel (entsprechendes Segment aus WZ 47.62.2)
- Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätshausartikel) (WZ 47.74)
- Antiquitäten (entsprechend aus WZ 47.79)
- Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, etc.)
- Sperrige Artikel im Segment Babybedarf (Kinderwägen, Bobbycars, etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
- Zoobedarf (gewerbliche Orientierung: Großgebäude, Spezialbedarfe für Züchter)
- Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Fahrräder

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Nümbrecht ist nicht abschließend.

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

- Möbel (ohne Antiquitäten)
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Sanitärwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien
- Campingartikel