



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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innen- stadtabgrenzung

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein
Dipl.-Geogr. Julia Wunder
Dipl.-Geogr. Timo Cyriax

Neue Weinsteige 44
70180 Stuttgart

☎: 0711/64864-61

✉: 0711/64864-69

@: cima.stuttgart@cima.de

Stuttgart, November 2008

© CIMA GmbH 2008

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. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Datengrundlagen	3
1.1 Aufgabenstellung.....	3
1.2 Datengrundlagen.....	4
2. Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.1 Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB	5
2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB.....	5
3. Wesentliche Strukturdaten zum Raum Stockach	7
3.1 Zentralörtliche Funktion	7
3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur	7
3.3 Einzelhandelskennziffern.....	7
4. Einzugsbereich und Kaufkraftpotential.....	9
4.1 Einzugsbereich und Bevölkerungspotential	9
4.2 Kaufkraftpotential im Marktgebiet	9
5. Die Angebotsstruktur in der Stadt Stockach	12
5.1 Bestandsdaten nach Warengruppen/Bedarfsbereichen.....	12
5.2 Bewertung der Angebotsstruktur nach Kennziffern.....	16
5.3 Veränderung der Einzelhandelsstruktur zwischen 1994 und 2008.....	17
5.4 Kaufkraftbindungsquoten nach Warengruppen.....	20
6. Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für die Gesamtstadt Stockach....	22
7. Innenstadtabgrenzung und Zentrenrelevanz der Sortimente.....	26
7.1 Abgrenzung der Innenstadt von Stockach	26
7.2 Definition der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente	28
7.3 Bestandsdaten in der Stadt Stockach nach Zentrenrelevanz.....	29
8. Empfehlungen für Standortlagen hinsichtlich sortimentsbezogener Festsetzungen im Bebauungsplan.....	32
9. Anhang	39

1. Aufgabenstellung und Datengrundlagen

1.1 Aufgabenstellung

Im April 2008 wurde die CIMA GmbH, Stuttgart, von der Stadt Stockach beauftragt, eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche/Innenstadt abgrenzung durchzuführen.

Dabei werden folgende Aspekte bearbeitet:

- Darstellung der Veränderungen im Einzelhandelbestand gegenüber der Marktuntersuchung der BBE Baden-Württemberg aus dem Jahr 1994
- Sortimentsbezogene Berechnung der Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet der Stadt Stockach
- Berechnung der sortimentsbezogenen Kaufkraftbindungsquoten
- Ermittlung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale nach Branchen/Sortimenten für das Mittelzentrum Stockach unter Berücksichtigung der Prognosewerte zur Bevölkerungsentwicklung im Raum Stockach
- Abgrenzung des Innenstadtbereiches von Stockach (Einkaufsinnenstadt) auf der Grundlage der aktuellen räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und ggf. Abgrenzung weiterer zentraler Versorgungsbereiche
- Definition der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente bei Berücksichtigung der speziellen Situation in der Stadt Stockach
- Ableitung einer Sortimentsliste (zulässige bzw. nicht zulässige Sortimente) als Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB
- Aussagen und Empfehlungen zu den relevanten Gebieten in der Stadt Stockach, für welche sortimentsbezogene Festsetzungen im B-Plan zu treffen sind.

Aufbauend auf den gewonnenen Marktdaten erfolgen die Erarbeitung eines Märktekonzeptes für die Stadt Stockach (inkl. u.a. Definition des zentralen Versorgungsbereiches, Stockacher Sortimentsliste etc.) sowie eine Beurteilung von ausgewählten Standortbereichen hinsichtlich deren Belegung durch zentrenrelevanten Einzelhandel.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die durch den Gemeinderat der Stadt Stockach beschlossenen Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (städtebauliches Entwicklungskonzept) berücksichtigt. Durch eine Beschlussfassung des Gemeinderates wird die Selbstbindung der Gemeinde zur Verwendung

des Konzeptes als zukünftige Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung unterstrichen. Aufgrund dieser Beschlussfassung wird gegenüber Investoren und Planern eine gewisse Rechts- und Investitionssicherheit geschaffen.

1.2 Datengrundlagen

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde neben der Aufbereitung der handelsrelevanten Grundlagendaten eine intensive Standortbegehung und Aufnahme der gegenwärtigen Handelsstruktur in Form einer Erhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Stockach sowie der wesentlichen Standorte im Umland durch CIMA-Mitarbeiter durchgeführt. Des Weiteren erfolgt ein Abgleich mit der Marktuntersuchung der BBE aus dem Jahr 1994.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB

Im Zuge der Novellierung des BauGB wurde ein stärkeres Augenmerk auf die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgegenstand innerhalb der Handelsstruktur von Städten und Gemeinden gelegt.

Bei den zentralen Versorgungsbereichen nach § 34 Abs. 3 BauGB handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. Zentral sind Versorgungsbereiche, wenn ihnen die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommt. Dies ist dann zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich aufgrund der verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen (OVG Münster, BauR 2007, 845; BauR 2007, 2012, 2014).

Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch nur einen eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Neben Innenstadtzentren und Stadtteilzentren können auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB darstellen. Sie versorgen in der Regel nur bestimmte Stadtteile größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs (OVG Münster, BauR 2007, 2012, 2014).

2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB

Im Zuge der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde der § 9 Abs. 2a BauGB zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne ebenfalls geändert. Diese Art des Bebauungsplanes ermöglicht den Kommunen die „Feinjustierung“ der zulässigen baulichen Nutzung ohne eine grundsätzliche Festsetzung einer Baugebietsart vorzunehmen zu müssen. Diese Möglichkeit findet ausschließlich Anwendung „für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 BauGB.

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 9 Abs. 2a sind

- Vorhandensein eines planungsrechtlich abgesicherten, zentralen Versorgungsbereichs, der geschützt, weiter oder neu entwickelt werden soll,
- Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) und
- evtl. Vorhandensein eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11.

Hinsichtlich der festsetzungsfähigen Arten von Nutzungen muss auf den § 1 Abs. 9 BauNVO verwiesen werden. Somit kann nicht nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben generell sowie in der BauNVO typisierten Nutzungsarten gesteuert werden. Festsetzungsfähig sind des Weiteren z.B. Betriebe mit bestimmten Branchen wie z.B. Lebensmitteleinzelhandel oder Betriebe mit einer typisierten Versorgungsfunktion (Kioske, „kleine Nahversorger“). Grundsätzlich bedarf es bei derartigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB einer abgestimmten städtebaulichen Rechtfertigung.

3. Wesentliche Strukturdaten zum Raum Stockach

3.1 Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Stockach ist im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee als Mittelzentrum im Landkreis Konstanz ausgewiesen. Dem weiteren Mittelbereich der Stadt Stockach sind die Städte und Gemeinden Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels, Orsingen-Nenzingen und Mühlingen zugeordnet.

3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur

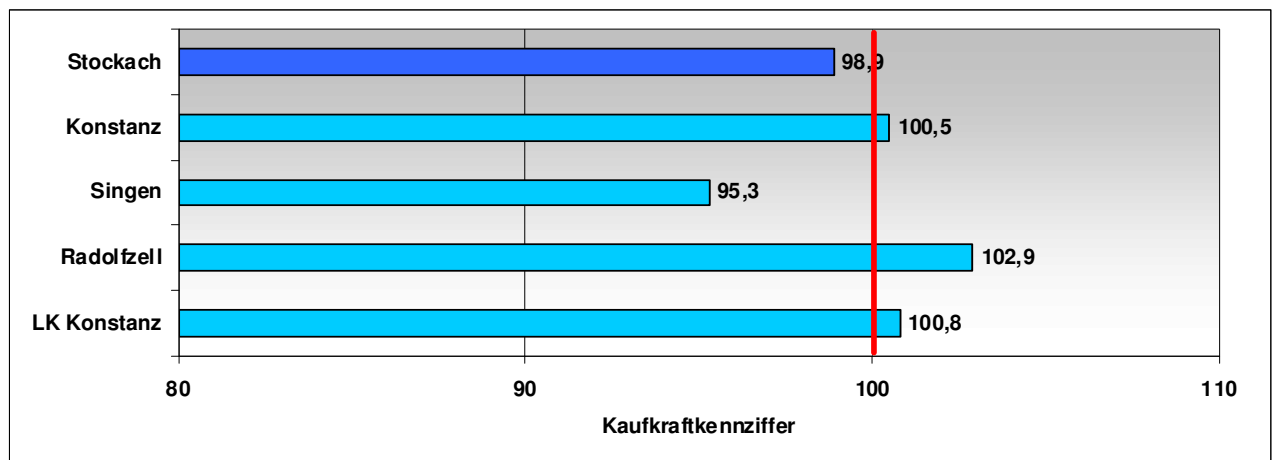
Die Stadt Stockach setzt sich aus der Kernstadt Stockach (8.057 EW) und den zehn Stadtteilen Hindelwangen (1.421 EW), Winterspüren (863 EW), Espasingen (671 EW), Mahlspüren im Tal (270 EW), Seelfingen (345 EW), Mahlspüren im Hegau (454 EW), Raithaslach (346 EW), Zizenhausen 1.283 EW), Hoppetenzell (591 EW) und Wahlwies (2.155 EW) zusammen.¹

Die Kernstadt Stockach stellt den Gewerbe- und Handelsschwerpunkt dar. Gegenwärtig leben in Stockach insgesamt 16.674 Einwohner, davon rund die Hälfte in der Kernstadt von Stockach.

3.3 Einzelhandelskennziffern

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** der Stadt Stockach liegt mit 98,9 in etwa auf Höhe des Bundesdurchschnittes (Indexwert=100) und des Landkreises Konstanz (100,8). Im Vergleich zur BBE-Untersuchung aus dem Jahr 1994 (damaliger Wert 98,6) kann ein nahezu unveränderter Kaufkraftkoeffizient festgehalten werden.

Abb. 1 Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

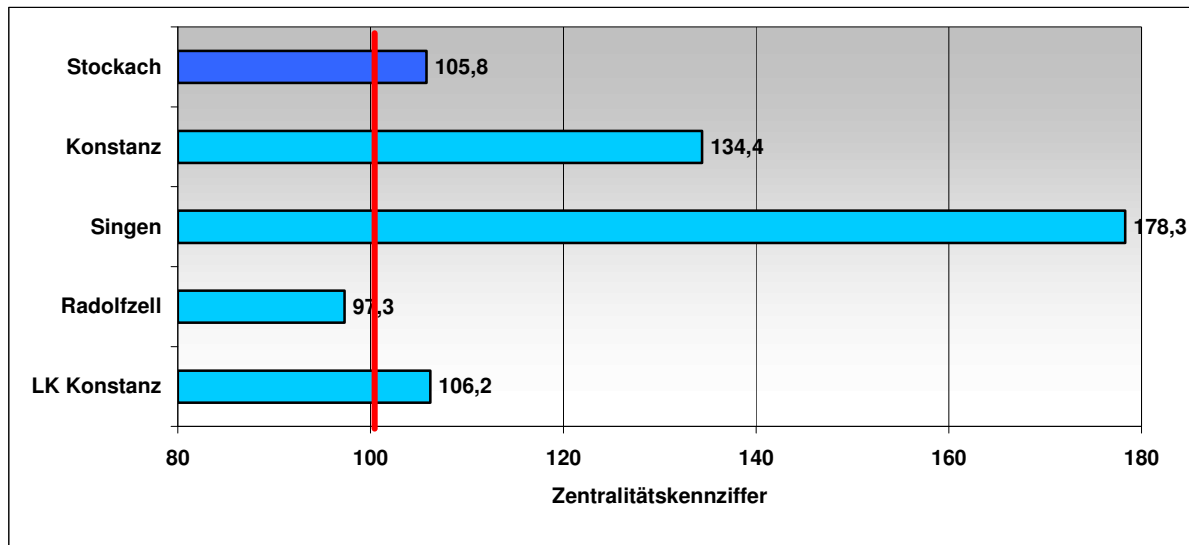


Quelle: BBE/CIMA/MB-Research 2008

¹ Quelle: Angaben der Stadt Stockach; Stand 31.12.2007

Die **Zentralitätskennziffer** (Einzelhandelsumsatz im Verhältnis zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde liegt für Stockach bei 105,8 (Indexwert 100,0) und damit im Bereich des Bundesdurchschnittes von 100,0 und des Landkreises Konstanz (106,2). Ein Wert über 100,0 signalisiert per Saldo einen Kaufkraftzufluss. Im regionalen Vergleich liegt Stockach jedoch deutlich hinter den Städten Konstanz und Singen zurück.

Abb. 2 **Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich**



Quelle: BBE|CIMA|MB-Research 2008

4. Einzugsbereich und Kaufkraftpotential

Zur Beurteilung der Einzelhandelssituation werden die wesentlichen Daten zur Angebots- und Nachfragesituation im Raum Stockach aufbereitet.

4.1 Einzugsbereich und Bevölkerungspotential

Das Kerneinzugsgebiet des Stockacher Einzelhandels umfasst neben der Stadt Stockach selbst (ca. 16.670 EW) auch die weiteren Kommunen des Mittelbereichs Stockach (ca. 15.430 EW).

Tab. 1 **Bevölkerungszahlen im Mittelbereich Stockach**

Zone I	Stadt Stockach inkl. Stadtteile	ca. 16.670 Einwohner
Zone II	Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels, Orsingen-Nenzingen, Mühlingen	ca. 15.430 Einwohner
Zone I-II	gesamter Mittelbereich	ca. 32.100 Einwohner

Quelle: Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2007

Das abgegrenzte Einzugsgebiet wird in beträchtlichem Umfang durch die umliegenden Ober- und Mittelzentren begrenzt und überlagert. Insbesondere die Städte Singen und Konstanz besitzen eine erhebliche Marktposition in der Region. Einzelne Betriebe in der Stadt Stockach verfügen über ein über den Mittelbereich Stockach hinausgehendes individuelles Einzugsgebiet (u.a. Möbel Stumpp).

Im Abgleich mit der BBE-Marktuntersuchung aus dem Jahr 1994 zeigt sich eine Deckungsgleichheit bzgl. der Abgrenzung des Einzugsgebietes. In der Analyse der BBE wird lediglich eine weitere Differenzierung der Zone II in ein „engeres“ Einzugsgebiet (Hohenfels, Orsingen-Nenzingen, Mühlingen) und ein „weiteres“ Einzugsgebiet (Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen) vorgenommen. Hinsichtlich des jeweils zugrunde liegenden Bevölkerungspotentials ist seit 1994 insgesamt ein Zuwachs um rund 3.400 Einwohner bzw. ca. 12 % zu verzeichnen.

4.2 Kaufkraftpotential im Marktgebiet

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von ca. 5.435,- € für das Jahr 2008 angesetzt werden. Hiervon entfallen

- ca. 1.975,- € auf den Lebensmittelbereich
- ca. 3.460,- € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Für das gesamte Einzugsgebiet der Stadt Stockach kann von einem Kaufkraftpotential für den Einzelhandel von insgesamt **ca. 175,9 Mio. €** ausgegangen werden. Davon entfallen ca.

89,7 Mio. € auf die Stadt Stockach (= Zone I) und ca. 86,2 Mio. € auf den restlichen Mittelbereich (= Zone II).

In der folgenden Tabelle ist das Kaufkraftpotential nochmals detailliert nach einzelnen Branchen/Bedarfsgruppen für das Marktgebiet der Stadt Stockach dargestellt.

Tab. 2 Das Kaufkraftpotential nach Branchen/Bedarfsgruppen in Mio. €

Gebiet	Stadt Stockach (Zone I)	restlicher Mittelbereich (Zone II)	Mittelbereich insgesamt
Branche/Bedarfsgruppe			
Lebensmittel	32,6	31,3	63,9
restl. kurzfristiger Bedarf ¹	14,8	14,2	29,0
kurzfristiger Bedarf gesamt	47,4	45,5	92,9
Oberbekleidung, Wäsche, Textilien	8,3	8,0	16,3
Schuhe und Sport	3,1	3,0	6,1
Bücher, Schreib- und Spielwaren	3,4	3,3	6,6
restl. mittelfristiger Bedarf ²	0,9	0,9	1,7
mittelfristiger Bedarf gesamt	15,7	15,1	30,8
Einrichtung und Zubehör	12,3	11,8	24,2
Elektrowaren	4,9	4,7	9,5
Foto/Optik, Uhren/Schmuck	2,8	2,7	5,5
restl. langfristiger Bedarf ³	6,6	6,4	13,0
langfristiger Bedarf gesamt	26,6	25,6	52,2
Einzelhandel gesamt	89,7	86,2	175,9

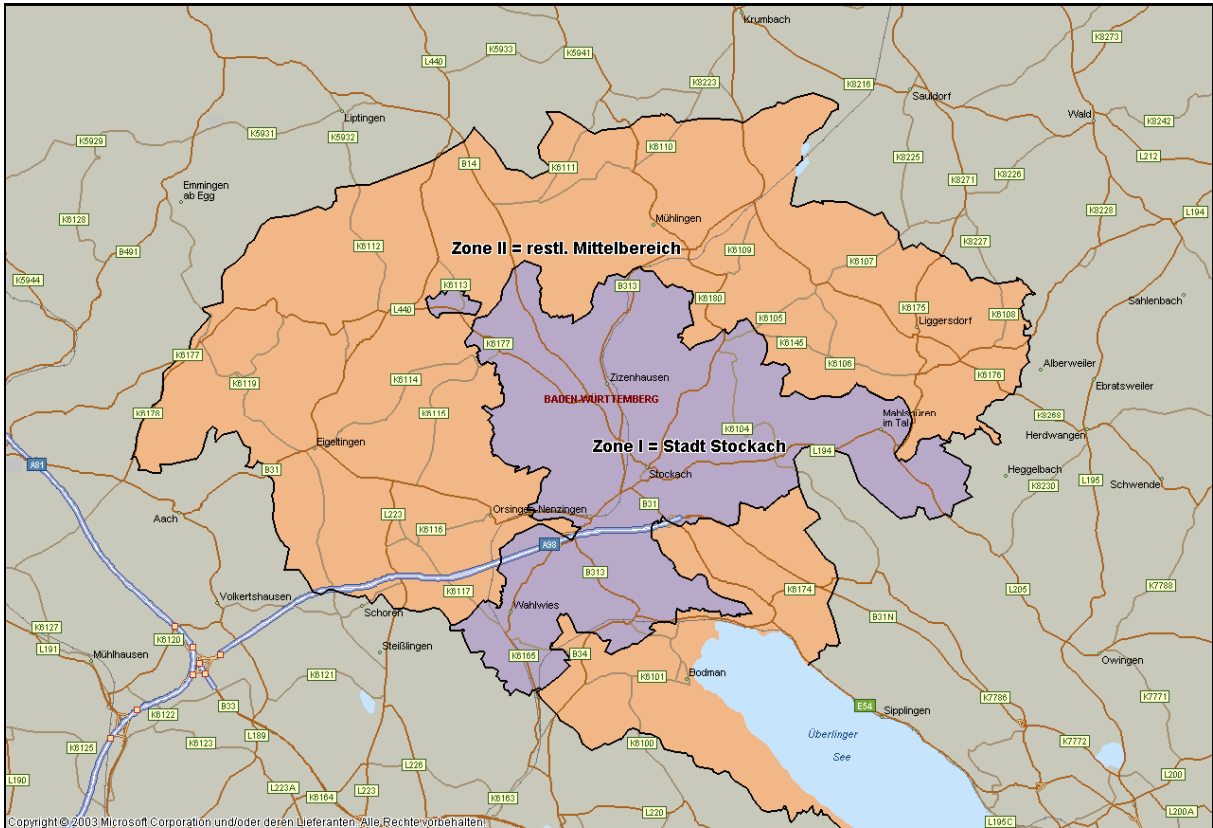
¹ Im restl. kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Parfümerien, Blumen

² Im restl. mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Orthopädie- und Zoobedarf

³ Im restl. langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz-Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Abb. 3 Das Einzugsgebiet der Stadt Stockach (Mittelbereich Stockach)



Quelle: MapPoint; Bearbeitung: CIMA

5. Die Angebotsstruktur in der Stadt Stockach

Die Bestandsdaten des Einzelhandels in Stockach basieren auf einer flächendeckenden Erhebung der Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks 2008 durch Mitarbeiter der CIMA.

5.1 Bestandsdaten nach Warengruppen/Bedarfsbereichen

In der Gesamtstadt Stockach wurden folgende Daten zum Einzelhandelsbestand erhoben:

- Anzahl der Ladengeschäfte: 130 Betriebe
- Gesamtverkaufsfläche: 43.370 qm
- Umsatzleistung: 89,4 Mio. €.

Nach Bedarfsbereichen gegliedert entfallen von den insgesamt 130 erhobenen Betrieben

- auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** ca. 46 % aller Betriebe, ca. 23 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 52 % der Gesamtumsatzleistung
- auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich** ca. 25 % aller Betriebe, ca. 12 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 13 % der Gesamtumsatzleistung
- auf den **langfristigen Bedarfsbereich** ca. 29 % aller Betriebe, ca. 64 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 35 % der Gesamtumsatzleistung.

Der überdurchschnittliche Verkaufsflächenanteil im langfristigen Bedarfsbereich wird insbesondere durch die Fa. Möbel Stumpp, die über ein atypisches Einzugsgebiet verfügt, beeinflusst.

Tab. 3 **Die Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Gesamtstadt Stockach nach Warengruppen**

Bestandsdaten Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche in qm		Umsatz in Mio. Euro	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Lebensmittel	45	34,6	8.200	18,9	39,4	44,1
restlicher kurzfristiger Bedarf ¹	15	11,5	1.940	4,5	7,4	8,3
Kurzfristiger Bedarf gesamt	60	46,2	10.140	23,4	46,8	52,3
Bekleidung und Zubehör	17	13,1	3.350	7,7	6,2	6,9
Schuhe und Sport	6	4,6	*	*	*	*
Bücher, Schreib- und Spielwaren	7	5,4	*	*	*	*
restlicher mittelfristiger Bedarf ²	2	1,5	*	*	*	*
Mittelfristiger Bedarf gesamt	32	24,6	5.290	12,2	11,5	12,9
Einrichtung und Zubehör	18	13,8	26.090	60,2	25,2	28,2
Elektrowaren	3	2,3	*	*	*	*
Foto/Optik, Uhren/Schmuck	11	8,5	670	2,4	3,3	3,7
restlicher langfristiger Bedarf ³	6	4,6	*	*	*	*
Langfristiger Bedarf gesamt	38	29,2	27.940	64,4	31,1	34,8
Einzelhandel gesamt	130	100,0	43.370	100,0	89,4	100,0

* Aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerien, Parfümerien, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz - Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008

Einzelhandelsbestand nach Stadtbereichen

Im Vorgriff auf die in Kapitel 7 vorgenommene Abgrenzung der Innenstadt erfolgt eine Darstellung der Bestandswerte räumlich gegliedert nach Stadtbereichen, wobei aufgrund der geringen Zahl an Einzelhandelsbetrieben in den Stadtteilen diese unter die Kategorie „Restliche Stadt Stockach“ subsumiert werden.

In der räumlichen Gliederung nach Stadtbereichen ergeben sich folgende Bestandswerte:

- Innenstadt²: 89 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 14.290 qm
- restl. Kernstadt: 25 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 27.140 qm
- Stadtteile: 16 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.940 qm

Tab. 4 **Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Gesamtstadt Stockach nach Stadtbereichen**

Lage	Innenstadt	restliche Stadt Stockach	Stockach gesamt
Bestandsdaten			
Betriebe			
kurzfristiger Bedarf	34	28	60
mittelfristiger Bedarf	31	1	32
langfristiger Bedarf	24	14	38
Einzelhandel insgesamt	89	41	130
Verkaufsfläche in qm			
kurzfristiger Bedarf	6.630	3.510	10.140
mittelfristiger Bedarf	5.240	50	5.290
langfristiger Bedarf	2.420	26.120	27.940
Einzelhandel insgesamt	14.290	29.080	43.370
Umsatz in Mio. €			
kurzfristiger Bedarf	28,0	18,8	46,8
mittelfristiger Bedarf	*	*	11,5
langfristiger Bedarf	*	*	31,1
Einzelhandel insgesamt	45,3	44,1	89,4

* Aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008

² Die Abgrenzung der Innenstadt wird in Kapitel 7 näher erläutert.

Die Betriebs- und Branchenstruktur für die abgegrenzte Innenstadt ist in der folgenden Tabelle nochmals detailliert dargestellt.

Tab. 5 **Die Betriebe und Verkaufsflächen des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Innenstadt von Stockach nach Warengruppen**

Bestandsdaten Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche in qm		Umsatz	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Lebensmittel	20	22,5	4.810	33,7	20,9	46,1
restlicher kurzfristiger Bedarf ¹	14	15,7	1.820	12,7	7,1	15,7
Kurzfristiger Bedarf gesamt	34	38,2	6.630	46,4	28,0	61,8
Bekleidung und Zubehör	17	19,0	3.350	23,4	6,2	13,7
Schuhe und Sport	6	6,7	*	*	*	*
Bücher, Schreib- und Spielwaren	6	6,7	*	*	*	*
restlicher mittelfristiger Bedarf ²	2	2,2	*	*	*	*
Mittelfristiger Bedarf gesamt	31	34,8	5.240	36,7	11,3	25,0
Einrichtung und Zubehör	8	9,0	1.220	8,5	1,5	3,3
Elektrowaren	3	3,4	*	*	*	*
Foto/Optik, Uhren/Schmuck	10	11,2	620	4,3	3,1	6,8
restlicher langfristiger Bedarf ³	3	3,4	*	*	*	*
Langfristiger Bedarf gesamt	24	27,0	2.420	16,9	6,0	13,2
Einzelhandel gesamt	89	100,0	14.290	100,0	45,3	100,0

* Aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerien, Parfümerien, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz - Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008

5.2 Bewertung der Angebotsstruktur nach Kennziffern

Setzt man den Verkaufsflächenbestand des Stockacher Einzelhandels ins Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich unter Einbeziehung des Möbelhauses Stumpp, welches einen „Sonderfall“ darstellt, für die Stadt Stockach ein Wert von 2,58 qm VK je Einwohner. Der Wert für Stockach liegt somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von ca. 1,3 qm VK je Einwohner und auch über dem Durchschnitt für Städte vergleichbarer Größenordnung und Lage aus dem CIMA-Datenpool.

Auf den Food-Bereich entfallen ca. 0,49 qm (Bundesdurchschnitt: ca. 0,45 qm) und auf den Non-Food-Bereich ca. 2,09 qm VK je Einwohner (Bundesdurchschnitt: ca. 0,85 qm). Ohne den „Sonderfall“ Möbel Stumpp liegt der Wert im Non-Food-Bereich mit 1,16 qm VK je Einwohner deutlich niedriger und bewegt sich damit im Bereich vergleichbarer kleinerer Mittelzentren.

Die Umsatzleistung je Einwohner liegt für die Stadt Stockach bei ca. 5.310,- € pro Einwohner. Im Bundesdurchschnitt beläuft sich der Wert auf ca. 5.376,- € pro Einwohner. Auf den Food-Bereich entfallen 2.340,- € pro Einwohner in Stockach (Bundesdurchschnitt 1.975,- €) und auf den Non-Food-Bereich 2.970,- € (Bundesdurchschnitt 3.460,- €).

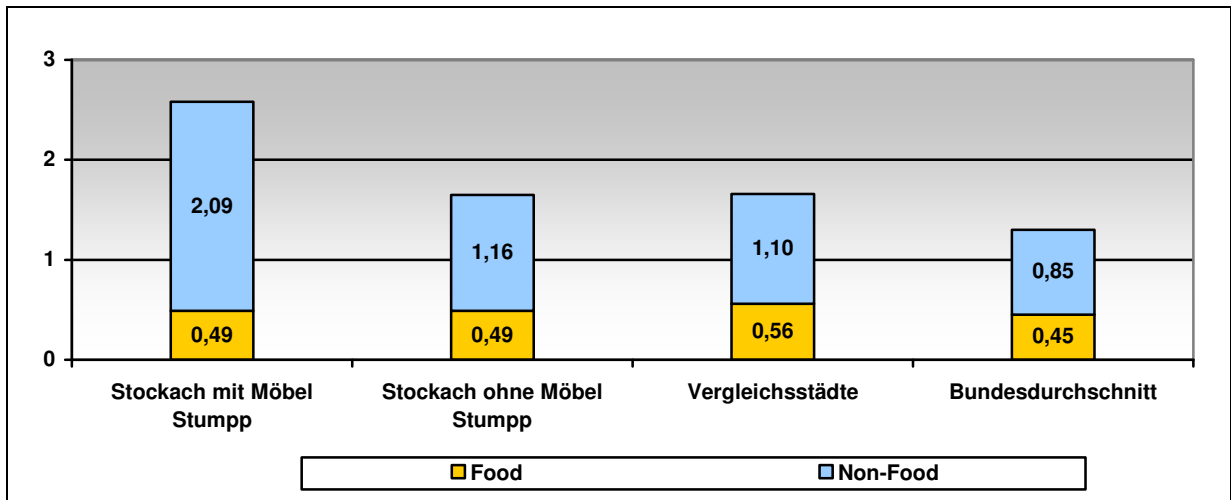
Tab. 6 **Ausgewählte Kennziffern zur Einzelhandelsausstattung der Stadt Stockach**

Waren- gruppen	VK je EW in qm				Umsatz je EW in €		
	Stockach		Vergleichs- städte	Bundes- durchschnitt	Stockach*	Vergleichs- städte	Bundes- durchschnitt
	mit Möbel Stumpp	ohne Möbel Stumpp					
Food	0,49		0,56	0,4 – 0,5	2.340,-	2.790,-	1.975,-
Non-Food	2,09	1,16	1,10	0,8 – 0,9	2.970,-	2.490,-	3.460,-
Einzelhandel insgesamt	2,58	1,65	1,66	1,3	5.310,-	5.280,-	5.435,-

* inkl. Möbel Stumpp

Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008; CIMA-Datenpool

Abb. 4 Verkaufsf lächen in qm je Einwohner im Vergleich



Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008; CIMA-Datenpool

5.3 Veränderung der Einzelhandelsstruktur zwischen 1994 und 2008

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Stockach erfolgt ein Abgleich der Bestandsdaten mit der Marktstrukturuntersuchung der BBE Baden-Württemberg aus dem Jahr 1994.

Vorbemerkung

Grundsätzlich ist bei einem Vergleich der Daten auf die Zuordnungsschwierigkeiten innerhalb der Branchen- und Abgrenzungssystematiken hinzuweisen. Diesbezüglich beschränkt sich die Differenzierung der Bestandsdaten auf die Hauptwarengruppen „Food“ und „Non-Food“.

In der BBE-Untersuchung wurde der Sortimentsbereich „Kfz, Fahrzeugteile, Zubehör etc.“ ausgewiesen, welcher neben dem entsprechend der üblichen Sortimentslisten relevanten Segment „Kfz-Zubehör“ auch den eigentlichen „Kfz-Handel“ – nach aktuellem Stand keine Zuordnung zum klassischen Einzelhandel – umfasst. Eine nachträgliche Differenzierung der subsumierten Segmente ist nicht möglich. Somit ist beim Abgleich der Bestandsdaten zwischen BBE 1994 und CIMA 2008 darauf hinzuweisen, dass mögliche Einzelhandelsbetriebe des Segmentes „Kfz-Zubehör“ bei der BBE ohne Berücksichtigung bleiben.

Veränderungen in der Gesamtstadt

In den Jahren von 1994 und 2008 kam es zu folgenden Veränderungen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Stockach:

- Steigerung der Zahl der Betriebe um ca. 23 %, der Gesamtverkaufsfläche um ca. 54 % und des Gesamtumsatzes um ca. 15 %
- Erhöhung des Grades der Verkaufsflächenausstattung (Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) um rund 45 %
- Rückgang bei der Flächenleistung (Umsatz pro qm Verkaufsfläche) um ca. 26 %.

Die Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit eher niedrigen Flächenleistungen (u.a. Möbel Stumpp) führt per Saldo zu sinkenden Flächenproduktivitäten im Einzelhandel, insb. im Non-Food-Bereich.

Der Einzelhandelsstandort Stockach hat sich insgesamt sowohl im Food- als auch Non-Food-Bereich in den letzten 14 Jahren deutlich positiv entwickelt. Innerhalb der Hauptwarengruppen ist der deutliche Zuwachs im Food-Bereich hervorzuheben, was u. a. auf die Ansiedlungen der Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi sowie des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Aach-Center (Edeka aktiv Sulger) zurückzuführen ist.

Im Vergleich mit der bundesdeutschen Entwicklung im Einzelhandel³ zeigen sich ähnliche, wenn auch weit weniger ausgeprägte Veränderungen als in Stockach. Zwischen 1995 und 2007 wuchs die Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland um rund ein Viertel, die Umsatzleistung der Handelsunternehmen nahm dagegen nur um rund 5 % zu. In der Folge ist ein Rückgang der Flächenleistung um ca. 16 % auszumachen.

Tab. 7 **Veränderungen der Einzelhandelsstruktur im Vergleich zwischen 1994 und 2008**

Basisjahr Kriterien	1994	2008	Veränderung 1994 – 2008	
			abs.	in %
Anzahl der Betriebe				
Food	32	45	+ 13	+ 40,6 %
Non-Food	74	85	+ 11	+ 14,9 %
Gesamt	106	130	+ 24	+ 22,6 %
Verkaufsfläche in qm				
Food	4.830	8.200	+ 3.370	+ 69,8 %
Non-Food	23.270	35.170	+ 11.900	+ 51,1 %
Gesamt	28.100	43.370	+ 15.270	+ 54,3 %

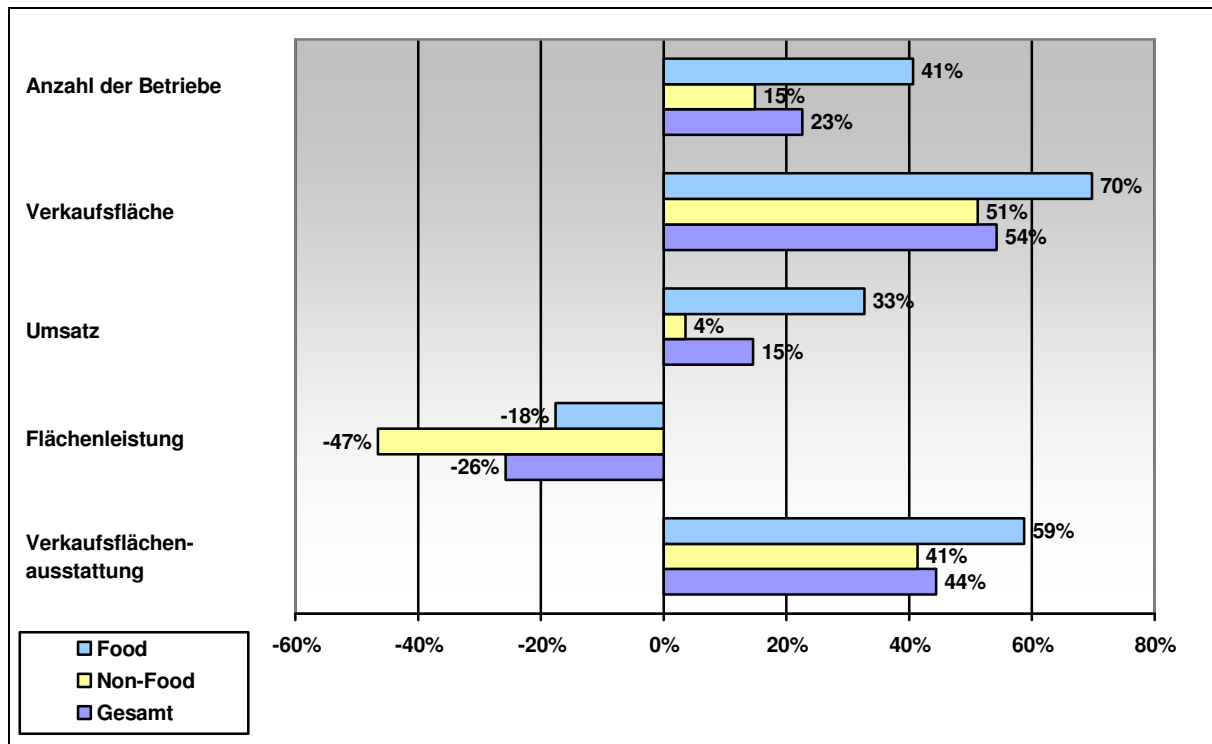
³ Abgaben im Handel aktuell 2008/09, S. 184 ff.

Basisjahr Kriterien	1994	2008	Veränderung 1994 – 2008	
			abs.	in %
Umsatz in Mio. €				
Food	29,7	39,4	+ 9,7	+ 32,7 %
Non-Food	48,3	50,0*	+ 1,7	+ 3,5 %
Gesamt	78,0	89,4	+ 11,4	+ 14,6 %
Flächenleistung in €/ qm VK				
Food	5.842,--	4.805,--	- 1.037,--	- 17,8 %
Non-Food	2.665,--	1.422,--	- 1.243,--	- 46,6 %
Gesamt	Ø 2.776,--	Ø 2.061,--	- 715,--	- 25,8 %
Verkaufsflächenausstattung in qm VK je 1.000 EW				
Food	310	492	+ 182	+ 58,7 %
Non-Food	1.492	2.109	+ 617	+ 41,4 %
Gesamt	1.801	2.601	+ 800	+ 44,4 %

* ohne Non-Food-Umsatz der Lebensmittelanbieter

Quelle: BBE 1994; CIMA 2008

Abb. 5 Die Veränderungen in den Einzelhandelsbestandsdaten in Stockach zwischen 1994 und 2008



Quelle: BBE 1994; Handel aktuell 2007/08 sowie 2008/09; CIMA 2008

5.4 Kaufkraftbindungsquoten nach Warengruppen

Auf der Basis der ermittelten Daten und einer Differenzierung der Umsätze der Betriebe hinsichtlich ihrer räumlichen Herkunft (Wohnbevölkerung in Stockach, Zufluss von außerhalb) kann für die Gesamtstadt Stockach von nachfolgenden Kaufkraftbindungsquoten nach Bedarfsbereichen ausgegangen werden:

- im **kurzfristigen Bedarfsbereich** steht einer Umsatzleistung der Wohnbevölkerung von ca. 35,4 Mio. € ein Kaufkraftpotential in Höhe von ca. 47,4 Mio. € gegenüber (Kaufkraftbindung: 74 – 75 %)
- im **mittelfristigen Bedarfsbereich** steht einer Umsatzleistung der Wohnbevölkerung von ca. 7,6 Mio. € ein Kaufkraftpotential in Höhe von ca. 15,7 Mio. € gegenüber (Kaufkraftbindung: 48 – 49 %)
- im **langfristigen Bedarfsbereich** steht einer Umsatzleistung der Wohnbevölkerung von ca. 13,5 Mio. € ein Kaufkraftpotential in Höhe von ca. 26,6 Mio. € gegenüber (Kaufkraftbindung: 50 – 51 %)

Innerhalb des kurzfristigen Bedarfsbereiches ist vor allem im Bereich Lebensmittel bereits eine hohe Kaufkraftbindung von 92 – 93 % vorhanden. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist eine für ein Mittelzentrum vergleichsweise geringe Kaufkraftbindungsquote zu verzeichnen, wobei hier insbesondere die Angebotssituation in den benachbarten Ober- und Mittelzentren eine Rolle spielt. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens auf dem ehemaligen Pfeiffer-/Fischer-Areal wird es zu einer gewissen Erhöhung der Kaufkraftbindungsquoten im kurz- und mittelfristigen Bedarf kommen.

Eine Sonderstellung besitzt der Sortimentsbereich „Einrichtung und Zubehör“, da hier der Anbieter Möbel Stumpp eine entscheidende Bedeutung hat. Für den Bereich „Foto/Optik, Uhren/Schmuck“ ist ebenfalls eine hohe Einkaufsorientierung auf die Anbieter in Stockach vorhanden.

Tab. 8 Kaufkraftbindungsquoten nach Warengruppen

Warengruppen	Umsatz durch Wohnbevölkerung in Zone I*	Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Zone I	Kaufkraftbindung
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Lebensmittel	30,1**	32,6	92 – 93 %
restlicher kurzfristiger Bedarf ¹	5,3	14,8	35 – 36 %
Kurzfristiger Bedarf gesamt	35,4	47,4	74 – 75 %
Bekleidung und Zubehör	4,1	8,3	49 – 50 %
Schuhe und Sport	1,2	3,1	38 – 39 %
Bücher, Schreib- und Spielwaren	1,8	3,4	52 – 53 %
restlicher mittelfristiger Bedarf ²	0,5	0,9	55 – 56 %
Mittelfristiger Bedarf gesamt	7,6	15,7	48 – 49 %
Einrichtung und Zubehör	9,7	12,3	78 – 79 %
Elektrowaren	0,6	4,9	12 – 13 %
Foto/Optik, Uhren/Schmuck	2,0	2,8	71 – 72 %
restlicher langfristiger Bedarf ³	1,2	6,6	18 – 19 %
Langfristiger Bedarf gesamt	13,5	26,6	50 – 51 %
Einzelhandel gesamt	56,4	89,7	62 – 63 %

* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt; ** inkl. der Non-Food-Umsätze der Lebensmittelanbieter

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerien, Parfümerien, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz - Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA Berechnungen

6. Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für die Gesamtstadt Stockach

Die Analyse der Kaufkraftbewegungen in Stockach zeigt, dass starke Kaufkraftabflüsse an konkurrierende Einkaufslagen auftreten. Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Konstanz und den Mittelzentren Singen und Radolfzell und der ausgeprägten Wettbewerbssituation werden auch künftig realistischerweise Kaufkraftabflüsse auftreten.

Im Folgenden wird das Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für den Stockacher Einzelhandel ermittelt. Dabei wird ein leichter Bevölkerungszuwachs von ca. 2 – 3 % bis zum Jahr 2020 prognostiziert (Basisjahr 2005).⁴ Für die Gemeinden in der Zone II liegen keine Bevölkerungsprognosen⁵ vor.

Von der Gesamtumsatzleistung von rd. 89,4 Mio. € stammen

- ca. 56,4 Mio. € bzw. ca. 63 % aus der Marktzone I (Gesamtstadt Stockach)
- ca. 25,9 Mio. € bzw. ca. 29 % aus der Marktzone II (restl. Mittelbereich)
- ca. 7,0 Mio. € bzw. ca. 8 % von außerhalb des Mittelbereiches.

Die Kaufkraftbindungsquoten sind nach Bedarfsbereichen und nach Marktgebietszonen in nachfolgender Tabelle dargestellt.

⁴ Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Demographischer Wandel

⁵ Eine Bevölkerungsprognose wird erst für Kommunen ab 5.000 Einwohnern vorgenommen.

Tab. 9 **Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung nach Bedarfsbereichen durch den Einzelhandel in der Gesamtstadt Stockach (Ist-Situation)**

Bedarfsbereich	Kurzfristiger Bedarf	Mittelfristiger Bedarf	Langfristiger Bedarf	Einzelhandel insgesamt
Marktgebietszonen				
Zone I (Gesamtstadt Stockach)				
Umsatz aus Zone I in Mio. €	35,4	7,6	13,5	56,4
Kaufkraft in Zone I in Mio. €	47,4	15,7	26,6	89,7
Kaufkraftbindung in %	75 %	48 %	51 %	63 %
Zone II (restl. Mittelbereich)				
Umsatz aus Zone II in Mio. €	11,4	3,9	10,6	25,9
Kaufkraft in Zone II in Mio. €	45,5	15,1	25,6	86,2
Kaufkraftbindung in %	25 %	26 %	41 %	29 %
Umsatz von außerhalb des Mittelbereichs in Mio. €	---	---	7,0	7,0

Quelle: CIMA-Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Mit der Schaffung zusätzlicher attraktiver Angebote in der Stadt Stockach kann von einer gewissen Steigerung der Kaufkraftbindung bei der Stockacher Wohnbevölkerung selbst bzw. von einer etwas höheren Kaufkraftabschöpfung im zugeordneten Mittelbereich ausgegangen werden.

Unter Zugrundelegung von Marktanteilen, die für ein „kleineres“ Mittelzentrum im realistischen und erzielbaren Rahmen liegen, sind die Umsatzpotentiale für die einzelnen Zonen (Zone I und II) in nachfolgenden Tabellen 10 und 11 als Prognose dargestellt.

Tab. 10 **Ziel-Kaufkraftbindung und Prognose-Umsatz aus Zone I**

	IST-Kaufkraftbindung	ZIEL-Kaufkraftbindung	Kaufkraft	Prognose-Umsatz
	in %	in %	in Mio. €	in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	74 – 75 %	80 %	47,5	38,0
mittelfristiger Bedarf	48 – 49 %	65 %	16,0	10,4
langfristiger Bedarf	50 – 51%	60 %	27,3	16,4
Einzelhandel insgesamt	62 – 63 %	71 – 72 %	90,8	64,8

Quelle: CIMA-Berechnungen

Tab. 11 Ziel-Kaufkraftbindung und Prognose-Umsatz aus Zone II

	IST-Kaufkraftbindung	ZIEL-Kaufkraftbindung	Kaufkraft	Prognose-Umsatz
	in %	in %	in Mio. €	in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	25 %	30 %	45,5	13,7
mittelfristiger Bedarf	26 %	35 %	15,1	5,3
langfristiger Bedarf	41 %	50 %	25,6	12,8
Einzelhandel insgesamt	29 %	36 – 37 %	86,2	31,8

Quelle: CIMA-Berechnungen

Unter der Annahme einer Steigerung der Kaufkraftbindungsquoten im Marktgebiet von gegenwärtig ca. 63 % in der Zone I (Stadt Stockach) auf künftig ca. 71 – 72 % (Zielwert) und von ca. 29 % in der Zone II (restlicher Mittelbereich) auf künftig ca. 36 – 37 % (Zielwert) kann für den Einzelhandel insgesamt eine mögliche rechnerische Umsatzleistung in Höhe von ca. 103,6 Mio. € ermittelt werden.

Tab. 12 Umsatzpotential für die Stadt Stockach nach Bedarfsbereichen

	Prognose-Umsatz Zone I	Prognose-Umsatz Zone II	Umsatzzufluss von außerhalb	Prognose-Umsatz gesamt	IST-Umsatz	Umsatzpotential
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	38,0	13,7	---	51,7	46,8	4,9
mittelfristiger Bedarf	10,4	5,3	---	15,7	11,5	4,2
langfristiger Bedarf	16,4	12,8	7,0	36,2	31,1	5,1
Einzelhandel ins.	64,8	31,8	7,0	103,6	89,4	14,2

Quelle: CIMA-Berechnungen

Bei einer gegenwärtigen Umsatzleistung in Höhe von etwa 89,4 Mio. € beläuft sich das **zusätzliche Umsatzpotential** (vgl. Tab. 12) für den Einzelhandel in der Gesamtstadt Stockach damit auf insgesamt **ca. 14,2 Mio. €**.

Hiervon entfallen

- ca. 4,9 Mio. € auf den kurzfristigen Bedarf
- ca. 4,2 Mio. € auf den mittelfristigen Bedarf
- ca. 5,1 Mio. € auf den langfristigen Bedarf.

Unter Zugrundelegung branchenüblicher Verkaufsflächenproduktivitätswerte beläuft sich das rechnerische **zusätzliche Verkaufsflächenpotential** auf **ca. 5.400 qm**.

Hiervon entfallen

- ca. 1.100 qm auf den kurzfristigen Bedarf
- ca. 1.700 qm auf den mittelfristigen Bedarf
- ca. 2.600 qm auf den langfristigen Bedarf.

Tab. 13 **Verkaufsflächenpotential für die Stadt Stockach nach Bedarfsbereichen**

	Umsatzpotential	Ø Umsatz pro qm VK	Verkaufsflächenpotential
	in Mio. €	in €/ qm VK	in qm
kurzfristiger Bedarf	4,9	4.500,--	1.100
mittelfristiger Bedarf	4,2	2.500,--	1.700
langfristiger Bedarf	5,1	2.000,--	2.600
Einzelhandel ins.	14,2	---	5.400

Quelle: CIMA-Berechnungen

Bei der Berechnung des zusätzlichen Verkaufsflächenpotentials sind aktuelle Planungen bzw. bereits im Bau befindliche Vorhaben nicht berücksichtigt. Unter der Einbeziehung des im Bau befindlichen Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen Pfeiffer-/Fischer-Areal reduziert sich das rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenpotential um ca. 3.700 qm auf ca. 1.700 qm. Dabei ist jedoch auf die geplanten Sortimente hinzuweisen, die sich überwiegend auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf beziehen.

Bei der Ermittlung des zusätzlichen Verkaufsflächenpotentials wurde eine Einzelhandelsentwicklung **ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb** innerhalb der Gesamtstadt Stockach angenommen. Bei einer deutlichen Überschreitung des Verkaufsflächenpotentials ist von einem Verdrängungswettbewerb zu Lasten bestehender Betriebe auszugehen.

Unabhängig von den rechnerisch ermittelten Verkaufsflächenpotentialen sind bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Branchen- und Betriebstypenstruktur in Stockach „Defizite“ bei einigen spezialisierten Fachmarktnutzungen wie Elektrofachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Babyfachmarkt sowie Getränkemarkt erkennbar.

Weiter ist auf Verkaufsfächenerweiterungen sowie Modernisierungen bei bestehenden Betrieben hinzuweisen, welche zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit beitragen können.

7. Innenstadtabgrenzung und Zentrenrelevanz der Sortimente

Im Zuge der Novellierung des BauGB wurde ein stärkeres Augenmerk auf die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgegenstand innerhalb der Handelsstruktur von Städten und Gemeinden gelegt. Im Folgenden wird eine Anpassung der Innenstadtabgrenzung von Stockach als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel vorgenommen. Des Weiteren erfolgt eine Definition der nahversorgungs- sowie zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente bei Berücksichtigung der speziellen Situation in Stockach.

7.1 Abgrenzung der Innenstadt von Stockach

Die Veränderungen des Kundenverhaltens, die betriebsbezogenen Aspekte bei der Standortwahl von Handelsunternehmen (z.B. steigende Verkaufsflächengrößen, neue Anforderungen an die Warenpräsentation, Betriebstypenentwicklung) machen eine Überprüfung und Neuabgrenzung der „Einkaufsinnenstadt“ von Stockach erforderlich. Die veränderten Flächenansprüche von Handelsunternehmen sowie bauliche Restriktionen (u. a. Bausubstanz, Flächenzuschnitte, Verkaufsflächengrößen, Denkmalschutz etc.) erschweren Entwicklungen in den historischen Innenstädten, so dass v. a. innenstadtnahe Entwicklungsflächen stärker in den Fokus der Handelsentwicklung getreten sind.

Bei der modifizierten Innenstadtabgrenzung wurden neben der vorhandenen Standortverteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Stockach folgende weitere Faktoren berücksichtigt:

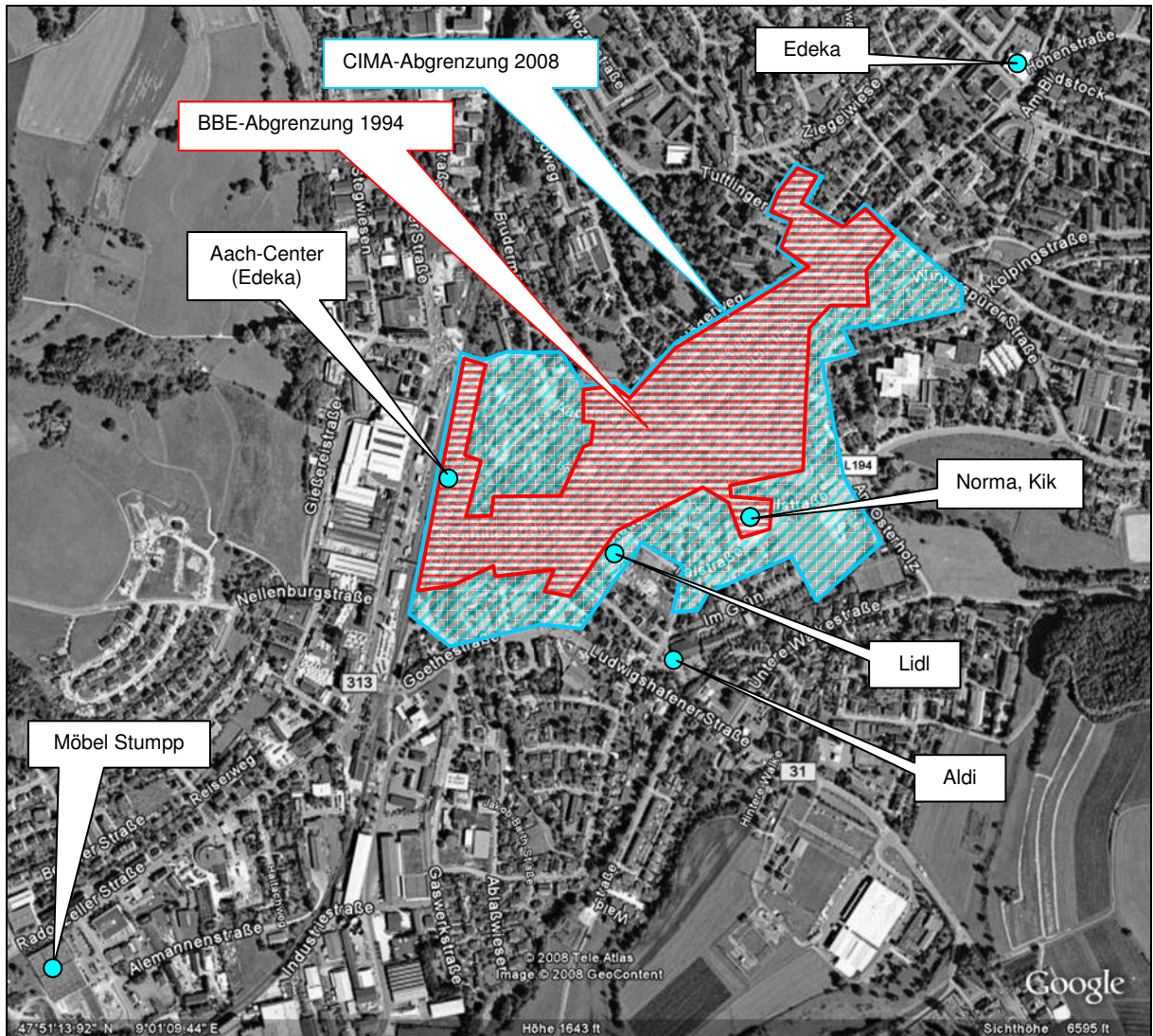
- städtebauliche Struktur (z.B. Trennwirkung von Hauptverkehrsadern, Gleiskörpern etc.)
- topographische Gegebenheiten (Ober- und Unterstadt)
- räumlich-funktionaler Bezug zu den innerstädtischen Hauptgeschäftslagen
- Flächenverfügbarkeit in der historischen Altstadt von Stockach.

Aufgrund dieser Entwicklungen wird eine Erweiterung der Innenstadtabgrenzung gegenüber der Abgrenzung der BBE aus dem Jahr 1994 vorgenommen. Die erweiterte Innenstadtabgrenzung (vgl. Abb. 6) umfasst den Bereich zwischen Bahnhofstraße, Goethestraße, Stadtwall/Talstraße, Württembergerhofweg, Winterspürer Straße/Tuttlinger Straße und dem Hägerweg/Gustav-Rockholtz-Weg/Aachenstraße.

Innerhalb dieser Abgrenzung sind u.a. die größerflächigen Betriebe wie Edeka (Aach-Center), Lidl, Norma/Kik und Vögele ansässig. Die Standorte Aldi und Edeka (Standort Zoznegger Straße/Höhenstraße) liegen zwar außerhalb der abgegrenzten Innenstadt, sind je-

doch aus gesamtstädtischer Sicht noch als städtebaulich integrierte Standortlagen einzustufen.

Abb. 6 **Wesentliche Einkaufslagen in der Kernstadt Stockach sowie die Abgrenzung der Innenstadt (BBE 1994; CIMA 2008)**



Quelle: Google Earth Pro; Bearbeitung: CIMA

7.2 Definition der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Laut aktueller Rechtsprechung (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen. Der Ausschluss kann alle Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in der Innenstadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die Innenstadt von erheblicher Bedeutung ist. Laut Oberverwaltungsgericht müssen für einen solchen Ausschluss städtebauliche Gründe vorliegen. Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung vom Oberverwaltungsgericht gestellt werden, bedeuten jedoch auch, dass eine Begründung ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept und eine auf die spezifische Situation in der Kommune angepasste Sortimentsliste nicht rechtssicher denkbar ist.

Eine solche Liste muss, soll sie in der Stadtplanung und Bauleitplanung Anwendung finden, politisch bestätigt werden. Aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen kann seitens der „Betroffenen“ (Investoren, Immobilienbesitzer, vorhandene Einzelhandelsbetriebe) von einer gewissen Investitionssicherheit ausgegangen werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Stockach wurde eine auf die spezifische Situation in Stockach angepasste Sortimentsliste erstellt. Bei der „Stockacher Liste“ (siehe Anhang) wurden folgende Beurteilungsgrundsätze berücksichtigt:

Als **nahversorgungsrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden und maßgeblich die verbrauchernahe Versorgungsqualität bestimmen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind der kurzfristigen Bedarfsdeckung zuzuordnen.

Als **zentrenrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, welche von den Kunden problemlos transportiert werden können, eine hohe Kundenfrequenz aufweisen und damit für die Gesamtattraktivität der Innenstadt als Einkaufslage einen entscheidenden Beitrag leisten.

Als **nicht zentrenrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nur schwer in zentralen Innenstadtlagen angesiedelt werden können, die schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und die in der Regel über geringe Flächenproduktivitäten verfügen.

7.3 Bestandsdaten in der Stadt Stockach nach Zentrenrelevanz

Aufgrund der planerischen Relevanz der Differenzierung der Sortimente nach Zentrenrelevanz wird im Folgenden eine Darstellung der Bestandsdaten der Stadt Stockach vorgenommen.

Der Einzelhandel in der Stadt Stockach weist hinsichtlich der **Anzahl der Betriebe** sowie des **Umsatzes** einen Schwerpunkt im Bereich „nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente“ auf. Bei den **Verkaufsflächen** liegt dagegen aufgrund der „Sonderstruktur“ im Bereich „Einrichtung und Zubehör“ der Schwerpunkt bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tab. 14 **Die Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Gesamtstadt Stockach nach Zentrenrelevanz**

Bestandsdaten Zentrenrelevanz	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche in qm		Umsatz in Mio. €	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	58	44,6	9.940	23,0	46,4	51,9
zentrenrelevante Sortimente gesamt	53	40,8	7.390	17,0	17,0	19,0
nicht zentrenrelevante Sortimente gesamt	19	14,6	26.040	60,0	26,0	29,1
Einzelhandel gesamt	130	100,0	43.370	502,0	89,4	100,0

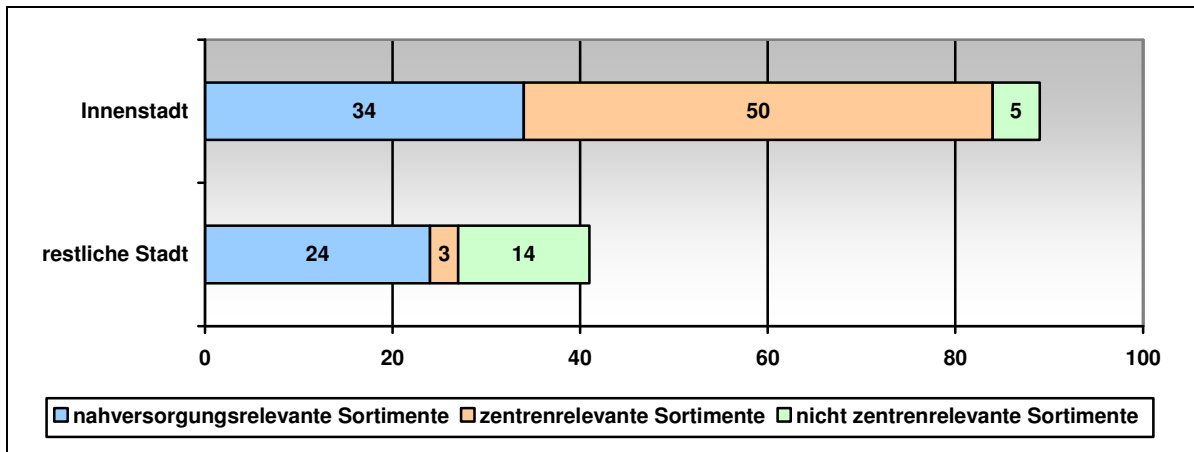
Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008

Insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. den „typischen“ Innenstadtsortimenten, liegt der Schwerpunkt sowohl bei der Zahl der Betriebe als auch beim Verkaufsflächenbestand eindeutig auf der Innenstadt von Stockach.

Bezüglich der relativen Anteilswerte besitzen die zentrenrelevanten Sortimente sowohl bei der Anzahl der Betriebe als auch bei der Verkaufsfläche noch einen hohen Stellenwert für die Branchenstruktur in der Innenstadt insgesamt. In der restlichen Stadt liegt der Branchenschwerpunkt bei der Anzahl der Betriebe auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und bei der Verkaufsfläche bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (v.a. Möbel Stumpp).

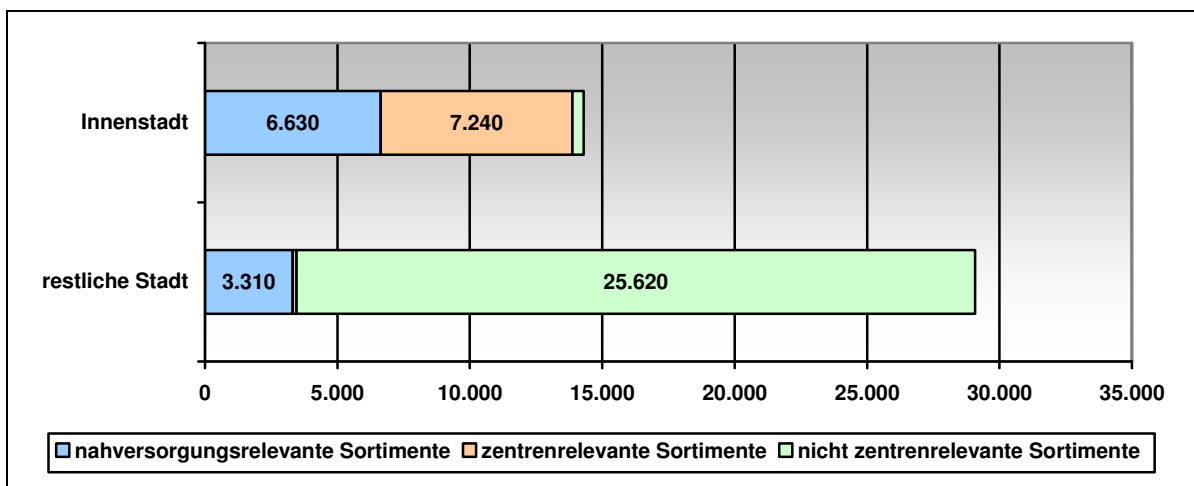
Hinsichtlich der Standortverteilung der Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten liegt damit eine aus planerischer Sicht nahezu „idealtypische“ Situation vor.

Abb. 7 Sortimentstruktur in Stockach nach Standortlagen (Anzahl der Betriebe)



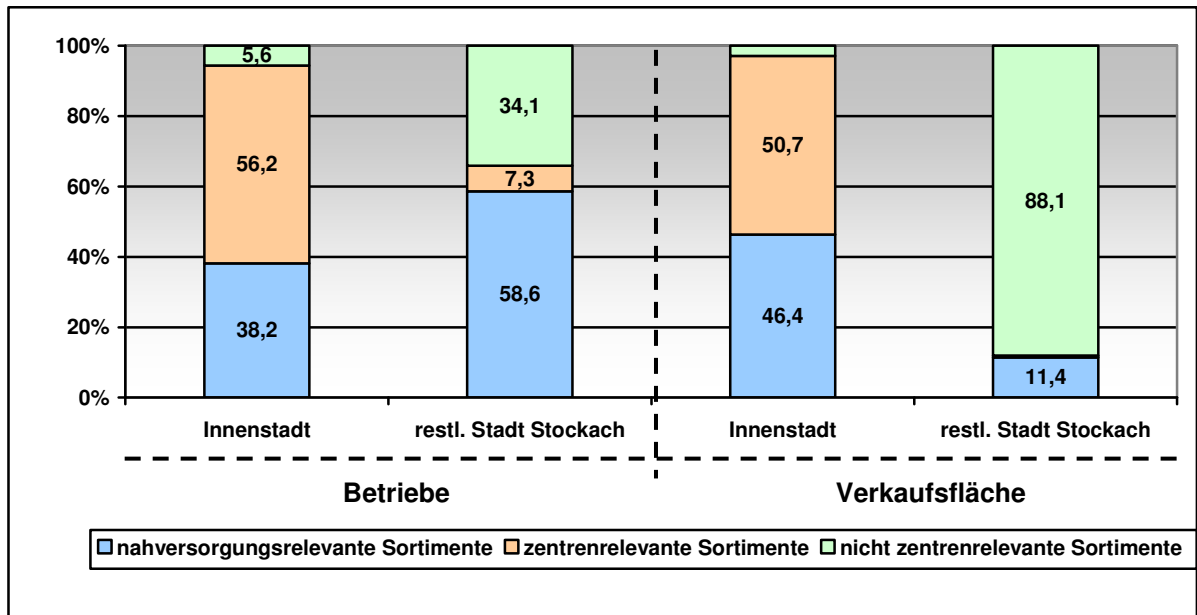
Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008

Abb. 8 Sortimentstruktur in Stockach nach Standortlagen (Verkaufsfläche in qm)



Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008

Abb. 9 Sortimentsstruktur in Stockach nach Standortlagen



Quelle: CIMA Bestandserhebung 2008

8. Empfehlungen für Standortlagen hinsichtlich sortimentsbezogener Festsetzungen im Bebauungsplan

Auf Basis der Innenstadtabgrenzung (Zentraler Versorgungsbereich) ist es das Planungsziel, durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne zum Schutz bzw. zur Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beizutragen.

Nach den Ausführungen des BVerwG⁶ kann eine Kommune grundsätzlich, um die innerstädtische Kernzone/Zentrum zu stärken - als legitimes städtebauliches Ziel - für innerstädtische Randlagen Sortimentsbeschränkungen beschließen. Zudem ist es der Gemeinde gestattet, „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der innerstädtischen Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel ausschließen, evtl. Neuan siedlungen zwecks der Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Dementsprechend wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dargelegt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen (auch nach § 9 Abs. 2a BauGB) die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist.

Die Stadt Stockach verfolgt das Ziel, für alle Bereiche, die außerhalb der neu definierten Innenstadt abgrenzung liegen und für die bislang kein Bebauungsplan existiert, einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen. Planerisches Ziel, das im Einzelfall durch den Bebauungsplan umzusetzen ist, ist es, durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Einzelhandel den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Innenstadt/Hauptverkaufsfläche zu schützen bzw. zu stärken und zu erhalten.

Für die in dem aufzustellenden Bebauungsplan „Ausschluss innenstadtrelevanten Einzelhandel“ berücksichtigten Standortbereiche (Nummerierung der Flächen folgt der Ausweisung in Abb. 10), wird nachfolgend eine Beurteilung der CIMA nach städtebaulichen und handelsbezogenen Kriterien vorgenommen.

Bei einigen Standortbereichen, die außerhalb des abgegrenzten Innenstadtbereiches liegen, ist aus Sicht der CIMA durchaus ein Abwägungsspielraum bzgl. der Ansiedlungsmöglichkeiten für bestimmte Betriebstypen im Einzelhandel vorhanden. Die Durchführung detaillierter Einzelfallbeurteilungen bzgl. der städtebaulichen Verträglichkeit ist vereinbarungsgemäß nicht Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

⁶ BVerwG10.11.2004; 4 BN 33.04.

Fläche A***Ausgangssituation***

Die Fläche A befindet sich im Kreuzungsbereich Meßkircher Straße/Tuttlinger Straße. Die Nutzungsstruktur ist durch Gewerbebetriebe und Wohnbebauung gekennzeichnet.

Für einen Standort im Kreuzungsbereich Meßkircher Straße/Tuttlinger Straße bestehen Planungen von Investoren, eine Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie eine Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in der Meßkircher Straße/Oberdorfstraße vorzunehmen.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet A weist keinen räumlichen und funktionalen Bezug zur Innenstadt auf. Aufgrund der Lage zu den Wohngebieten im nördlichen Kernstadtgebiet von Stockach wird allerdings in Teilen eine wohennahe Versorgungsfunktion übernommen. Weiterhin ist für die nördlich angrenzenden Stadtteile Hindelwangen, Zizenhausen, Windegg eine gute Erreichbarkeit vorhanden.

Handelsbezogene Bewertung

Unter handelsbezogenen Gesichtspunkten verfügt die Fläche A grundsätzlich über eine hohe Lagequalität, wobei allerdings auf die hohe Verkehrsbelastung und die problematische Erschließung im Kreuzungsbereich Meßkircher Straße/ Tuttlinger Straße hinzuweisen ist.

Empfehlung

Für Betriebe, die der Grundversorgung dienen (z.B. Lebensmittelmarkt) ist aufgrund der städtebaulich teilintegrierten Standortlage sowie im Sinne einer räumlich ausgewogenen Verteilung von Versorgungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet von Stockach bzgl. eines generellen Ausschlusses von nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Einschätzung der CIMA ein Abwägungsspielraum vorhanden.

Da kein räumlicher Bezug zur Innenstadt mehr vorhanden ist, sollte ein Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel erfolgen. Ausnahmsweise können sog. Nachbarschaftsläden mit max. 400 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zugelassen werden.

Fläche B

Ausgangssituation

Die Fläche B weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Zur Darstellung der Situation im gesamten Gebiet B erfolgt eine räumliche Differenzierung:

- Der Bereich „Heinrich-Fahr-Straße“ ist durch Gewerbebetriebe (inkl. Lagerhallen) geprägt und durch die Gleisanlagen räumlich von der Innenstadt abgesetzt. Für den nördlichen Bereich der Fläche B (Teilfläche B2) bestehen Planungen hinsichtlich der Verlagerung/Verkausflächenerweiterung des im direkten Standortumfeld (außerhalb der Teilfläche B) ansässigen ZG-Raiffeisenmarktes.
- Im Gebiet „südwestlich der Radolfzeller Straße“ (Teilfläche B1) sind neben Gewerbebetrieben auch kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (u.a. Tankstellen, Metzgerei etc.) ansässig.
- Im Bereich „Industriestraße“ liegt der Schwerpunkt auf den Industrie- und Handwerksbetrieben, die teilweise dem Einzelhandelssegment „Bau- und Heimwerkerbedarf“ zuzuordnen sind.
- Der Bereich „Ludwigshafener Straße“ schließt sich südlich an die Innenstadtabgrenzung an und ist u. a. durch Gastronomiebetriebe sowie Wohnbebauung gekennzeichnet.

Städtebauliche Bewertung

Die einzelnen Teilbereiche der Fläche B sind aufgrund der räumlich und funktional abgesetzten Lage zur Innenstadt sowie der überwiegend gewerblich/industriell geprägten Nutzungsstruktur nicht für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.

Handelsbezogene Bewertung

Für die Teilfläche B1 ist der vorhandene kleinteilige Einzelhandelsbesatz zu berücksichtigen. Im Sinne der Sicherung der Nahversorgung ergibt sich daraus eine Standorteignung für kleinteilige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen wie z.B. Bäckerei, Metzgerei.

Für die Teilfläche B2 kann unter handelsbezogenen Gesichtspunkten eine hohe Standorteignung als Verlagerungsstandort für den ZG-Raiffeisenmarkt festgehalten werden.

Empfehlung

Für alle genannten Bereiche der Fläche B ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches ein Ausschluss von innenstadt-/zentrenrelevantem Einzelhandel zu empfehlen.

Für die Teilfläche B1 sollten jedoch nahversorgungsrelevante Sortimente aufgrund des bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatzes bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 qm zulässig sein.

Für die Teilfläche B2 sollte hinsichtlich der Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf das „Raiffeisenmarkt“-typische Lebensmittelangebot hingewiesen werden.

Fläche C

Ausgangssituation

Die Fläche C (Am Osterholz/Dillstraße) ist derzeit durch einen ehemaligen Bauernhof und einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern belegt.

Städtebauliche Bewertung

Die Standortlage D weist keinen räumlichen und funktionalen Bezug zur abgegrenzten Innenstadt auf und ist topografisch von der zentralen Haupteinkaufslage deutlich abgesetzt.

Handelsbezogene Bewertung

Unter handelsbezogenen Aspekten (Lage an der Verbindungsstraße Richtung Pfullendorf) und der Flächenverfügbarkeit weist dieser Standort grundsätzlich eine Standorteignung für Einzelhandelsnutzungen auf.

Empfehlung

Aufgrund der hohen naturräumlichen Qualität dieses Bereiches sollte unter Landschaftschutzaspekten ein genereller Ausschluss von Einzelhandel erfolgen.

Fläche D***Ausgangssituation***

Die Fläche D liegt am östlichen Ortsausgang Richtung Pfullendorf im Bereich Winterspürer Straße/Dillstraße und ist durch gewerbliche Betriebe (u.a. Mondragon Assembly, Contraves, Wurst Fensterbau) geprägt.

Städtebauliche Bewertung

Der Standortbereich F besitzt räumlich und funktional keinen Bezug zur Innenstadt und stellt eine städtebaulich nicht integrierte Lage dar. Im Falle einer intensiven Einzelhandelsnutzung würde dieser Bereich eine Konkurrenzlage zur Stockacher Innenstadt darstellen.

Handelsbezogene Bewertung

Aus handelsbezogener Sicht (z.B. Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) weist dieser Bereich grundsätzlich eine Standorteignung für spezielle Betriebsformen wie Fachmarktnutzungen auf.

Empfehlung

Um eine kontrollierbare und innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleisten zu können, ist eine Ansiedlung von innenstadt-/zentrenrelevanten Sortimenten in dieser klassischen „Grüne Wiese“- Lage nicht zu empfehlen. Ein Abwägungsspielraum besteht, wenn überhaupt, lediglich bei Angebotsformen, die keine nennenswerte Zentrenrelevanz besitzen.

Fläche E***Ausgangssituation:***

Die Fläche E (Röntgenstraße) ist neben Wohnbebauung durch eine ehemalige Tankstelle belegt. Für diesen Standortbereich bestehen Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Städtebauliche Bewertung

Der Standortbereich schließt sich nordöstlich an die Innenstadtabgrenzung an und besitzt räumlich und funktional noch einen gewissen Bezug zur Einkaufsinnenstadt von Stockach. Unter dem Aspekt einer räumlich ausgewogenen Verteilung von Nahversorgungsangeboten im gesamten Stadtgebiet von Stockach ist allerdings kein zwingender Handlungsbedarf gegeben, da sich mit dem Edeka-Markt im Bereich Zoznegger Straße/Höhenstraße bereits ein Lebensmittelmarkt in 200 m Entfernung befindet.

Handelsbezogene Bewertung

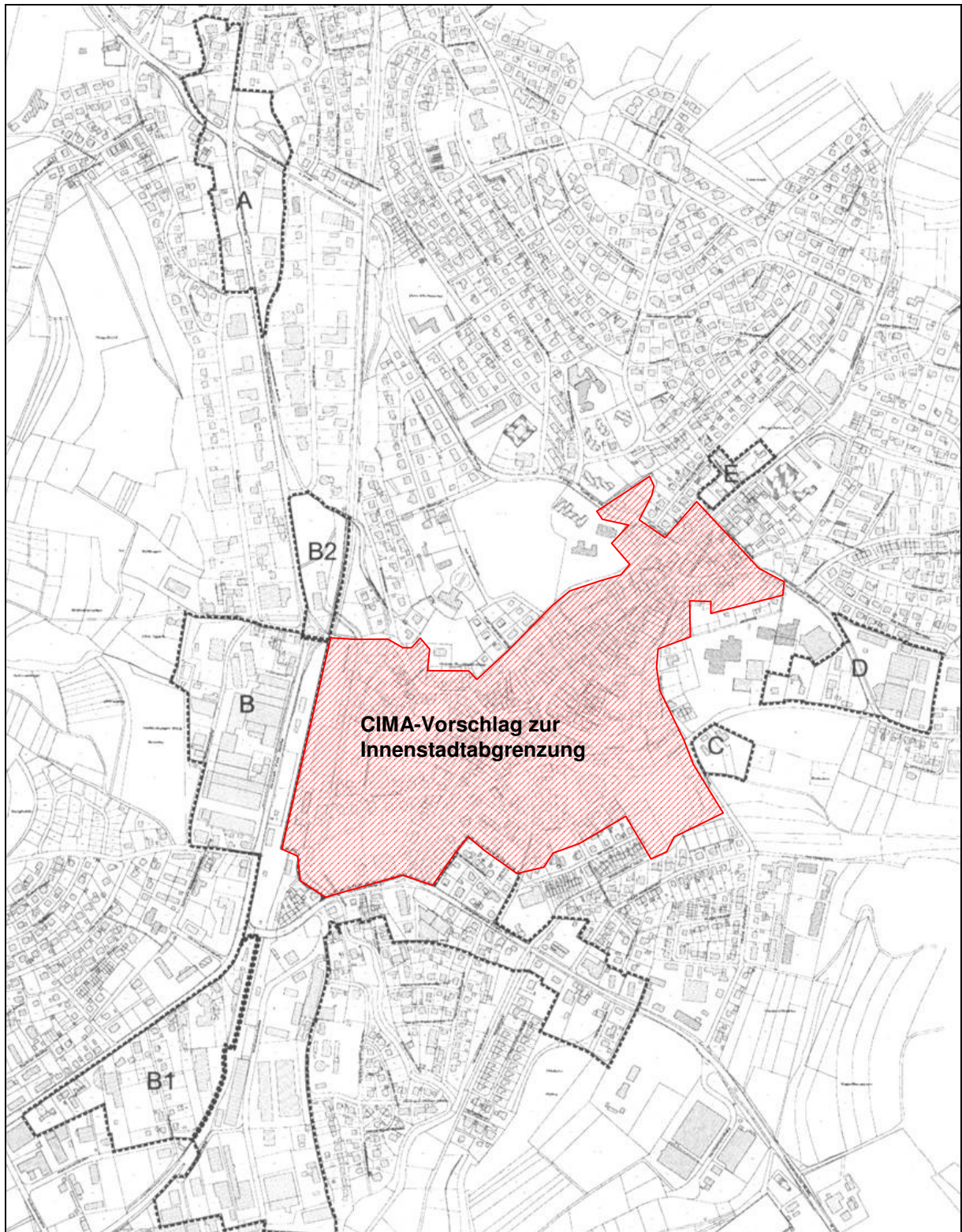
Aus handelsbezogener Sicht ist grundsätzlich eine Eignung für die Ansiedlung des Betriebstyps Lebensmittelmarkt vorhanden.

Empfehlung

Für diesen Standortbereich besteht nach Einschätzung der CIMA durchaus ein Abwägungsspielraum als möglicher Ergänzungsbereich zur abgegrenzten Einkaufsinnenstadt von Stockach. Im Falle der Nutzung dieser Fläche durch einen Lebensmittelmarkt ist allerdings auf die unmittelbaren Wettbewerbsüberschneidungen mit dem bestehenden Edeka-Markt an der Zoznegger Straße/Höhenstraße hinzuweisen.

Die planerischen Überlegungen der Stadt Stockach sehen für die Fläche E eine innenstadtnahe Wohnbebauung vor. Da unter Flächenbedarfsaspekten im Lebensmittelmarktbereich bereits eine hohe Verkaufsflächenausstattung vorhanden ist, stellen diese Nutzungsüberlegungen eine sinnvolle Alternative dar.

Abb. 10 Übersicht der Teilbereiche des B-Plans „Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandel“



Quelle: Entwurf B-Plan vom 21.10.2008 Büro Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, Bearbeitung CIMA

9. Anhang

Stockacher Liste nach dem BBE-Gutachten von 1994

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Drogerie (u.a. Wasch- und Putzmittel), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Blumen, Tiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel, Zooartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren; Orthopädie
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Devotionalien
- Optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren/Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalienhandel (u.a. bespielte und unbespielte Tonträger)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Nähzubehör u.ä.
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) inkl. Videogeräte und Videozubehör
- Waffen und Jagdbedarf/Jagdbekleidung.

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Waren, z.B. Öfen, Herde einschließlich Zubehör)
- Beleuchtungskörper, Elektroninstallationsbedarf
- Pflanzen (einschließlich Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren, Beschläge u.a.m.
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, KFZ-Zubehör, Rasenmäher (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör
- Rollläden, Rollos, Gitter
- Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel und Büromaschinen, Computer
- Boote und Bootszubehör.

Tab. 15 Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach nach CIMA 2008

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁷	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Tabakwaren (<i>auch Reformwaren</i>)	47.2	x	
	Getränke			x
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (<i>Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel</i>)	47.73.0	x	
	Drogerieartikel (<i>ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel</i>)	47.75	x	
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	x	
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische u. orthopädische Artikel	47.74	x	
	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel	47.75	x	
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung (<i>u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware</i>)	47.71	x	
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	47.72	x	
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	47.77	x	
	Augenoptiker	47.78.1	x	
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften	47.61	x	
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	x	
Elektrowaren	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>außer Elektrogroßgeräte</i>)	47.54	x	
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>nur Elektrogroßgeräte</i>)	47.54		x
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43	x	
	Foto- u. optische Erzeugnisse	47.78.2	x	
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	47.41	x	
	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone	47.42	x	

⁷ Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁷	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Sportartikel	Sportartikel (<i>inkl. Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf, ohne Großgeräte u. Campingmöbel</i>)	47.64.2	x	
	Sport- und Campingartikel (<i>nur Sportgroßgeräte, Campingmöbel</i>)	47.64		x
Spielwaren	Spielwaren	47.65	x	
Hobbybedarf	Musikinstrumente u. Musikalien	47.59.3	x	
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör*	47.64.1		x
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	x	
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.48.3	x	
Möbel, Antiquitäten	Wohnmöbel (<i>einschließlich Badezimmermöbel, Einbauküchen, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel</i>)	47.59.1		x
	Antiquitäten und Gebrauchsgüter	47.79		x
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	Textilien (<i>Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche</i>)	47.51	x	
	Gardinen und Zubehör	47.53		x
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9	x	
	Kraftwagenteile und -zubehör	45.32		x
	Beleuchtungsartikel (<i>u.a. Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten</i>)	47.59		x
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht anderweitig genannt	47.52.1		x
	Anstrichmittel (<i>Farben und Lacke</i>)	47.52.3		x
	Bau- und Heimwerkerbedarf (<i>u.a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Gartenbedarf (z.B. Erde), Gartenhäuser und -geräte</i>)	57.52.3		x
	Tapeten und Bodenbeläge (<i>auch Teppiche</i>)	47.53		x
	Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (<i>außer Schnittblumen, kleinere Pflanzen, Trockenblumen</i>)	47.76.1		x

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁷	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (<i>nur Heim- u. Kleintierfutter</i>)	47.76.2	x	
	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (<i>z.B. Tierfutter-Großgebilde</i>)	47.76.2		x
	Babybedarf (<i>auch Kinderwagen und Laufställe</i>)	47.65		x

Quelle: CIMA 2008