Stadt + Handel

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge

- Endbericht -

23. Januar 2013

Hinweis:
Dieses Fassung des Endberichts berücksichtigt die Anpassung der Altenberger Sortimentsliste gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013. Die Begründung der Anpassung ist dem Endbericht als Anlage beigefügt.







Auftragnehmer

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Markt 9
04109 Leipzig

fon 0341.92723942
fax 0341 92723943

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund

fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

fon 0721.14512262
fax 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Daniela Becker

Dortmund, 23. Januar 2013

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt i

Abkürzungsverzeichnis iii

1 Einführung und Ergebnisübersicht 1

2 Rechtliche Rahmenvorgaben 4

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts 4

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien 4

2.3 Landesplanerische Rahmenvorgaben 9

3 Methodik 13

4 Markt- und Standortanalyse 18

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen 18

4.2 Angebotsanalyse 20

4.3 Nachfrageanalyse 24

4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Altenberge 29

4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Altenberge 30

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung 32

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen 32

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen 32

5.1.2 Methodik und Berechnung 33

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Altenberge 39

5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Altenberge 42

6 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Altenberge 44

6.1 Fortschreibung des Zentrenkonzepts: Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge 44

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Altenberge 46

6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Altenberge 47

6.2.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge 51

6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge 54

6.3 Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts 57

6.3.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Altenberge 57
6.3.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Altenberge 62
6.4 Konzept für ergänzende Standortbereiche in Altenberge 64
6.4.1 Bandstruktur Münsterstraße 65
6.4.2 Geplanter Standort Regional-Gut 67
6.4.3 Ergänzender Standortbereich An der alten Molkerei 68
6.4.4 Gewerbegebiet Boschstraße 69
6.5 Fortschreibung der Sortimentsliste für Altenberge 70
6.5.1 Rechtliche Anforderungen 70
6.5.2 Methodische Herleitung 70
6.5.3 Fortschreibung der Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge („Altenberger Liste") 73
6.6 Ansiedlungsleitsätze 77
6.6.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze 77
6.6.2 Ansiedlungsleitsätze 78
7 Schlusswort 82
Literatur- und Quellenverzeichnis I
Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis V
Glossar VI

Abkürzungsverzeichnis

Abs. ..... Absatz
ASB ..... allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
B ..... Bundesstraße
BAB ..... Bundesautobahn
BauGB ..... Baugesetzbuch
BauNVO ..... Baunutzungsverordnung
BVerwG ..... Bundesverwaltungsgericht
bzw. ..... beziehungsweise
EAG Bau ..... Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EHK ..... Einzelhandelskonzept
etc. ..... et cetera
EW ..... Einwohner
gem. ..... gemäß
ggf. ..... gegebenenfalls
GPK ..... Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A. ..... im Auftrag
i. d. R. ..... in der Regel
i. e. S. ..... im engeren Sinne
inkl. ..... inklusive
insb. ..... insbesondere
i. S. d. ..... im Sinne des
i. S. v. ..... im Sinne von
Kap. ..... Kapitel
Kfz ..... Kraftfahrzeug
LEP NRW ..... Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW ..... Landesentwicklungsprogramm NRW
m ..... Meter
m² ..... Quadratmeter
max. ..... maximal
Mio. ..... Millionen
MIV ..... motorisierter Individualverkehr
Mrd. ..... Milliarden
niL ..... städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr. ..... Nummer

NuG ..... Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
o. g. ..... oben genannte
OVG ..... Oberverwaltungsgericht
PBS ..... Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw ..... Personenkraftwagen
rd. ..... rund
ROG ..... Raumordnungsgesetz
S. ..... Satz
s. ..... siehe
SB (SB-Warenhaus) ..... Selbstbedienung
siL ..... sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog. ..... sogenannt
u. a. ..... unter anderem
usw. ..... und so weiter
u. U. ..... unter Umständen
v. a. ..... vor allem
VGH ..... Verwaltungsgerichtshof
vgl. ..... vergleiche
VKF ..... Verkaufsfläche
WZ ..... Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB ..... zentraler Versorgungsbereich
z. B. ..... zum Beispiel
z. T. ..... zum Teil

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Altenberge zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt wie bisher, die Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgungsstandorte in Altenberge definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 fort und berücksichtigt die speziellen Rahmenbedingungen und aktuellen Planungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Altenberge. In diesem Zusammenhang sind zu nennen:

- Die Planungen, ein Regional-Gut zu entwickeln. Das Konzept sieht eine Gutshofanlage – mit regionalem Bezug zum Münsterland – mit vielfältigen Nutzungen im produzierenden Gewerbe, Freizeit-, Gastronomie- und Einzelhandelsbereich vor.
- Eine positive Bevölkerungsprognose für die nächsten 10 Jahre und damit einhergehend zusätzliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Altenberge.
- Der Bau der Ortsumgehung K 50n, welche einerseits zu einer Entlastung der Verkehrssituation in zentralen Lagen führen soll (vor allem auf der Boakenstiege), welche anderseits aber auch Auswirkungen auf die Frequenzen im zentralen Versorgungsbereich haben wird.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Altenberge zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die

Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Altenberger Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Altenberge:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Altenberge liegt mit rd. 106,5 über dem Bundesdurchschnitt.
- Die Gemeinde Altenberge verfügt mit rd. 1,61 m² VKF/ EW über quantitativ gute Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Auch die ermittelte Einzelhandelszentralität von 75 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Altenberges als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Oberzentrum Münster als gut zu bewerten.
- Der zentrale Versorgungsbereich Altenberges zeichnet sich durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot aus – rd. 48 % der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsbetriebe sind dort ansässig.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Altenberge eine Zentralität von rd. 102 %, so dass die quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis bedingen.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Altenberge:

- Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich durch eine sehr kleingliedrige Ladenstruktur aus, so dass Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben erschwert werden.
- Nicht nur der zentrale Versorgungsbereich, sondern auch die städtebaulich integrierten Lagen verfügen in Altenberge über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 33 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 59 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche.
- Die Gemeinde Altenberge ist von einem leistungsstarken Konkurrenzumfeld umgeben (u. a. Münster, Steinfurt) und nimmt eine Lage in dem eher ländlich geprägten Münsterland ein. Die unmittelbare räumliche Nähe zur Stadt Münster wirkt sich jedoch stark auf die Gemeinde Altenberge aus.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Altenberge folgende übergeordnete, gesamtgemeindliche Entwicklungszielstellungen fortgeschrieben:

1. Erhaltung und Stärkung der erweiterten Grundversorgung
2. Erhöhung der Angebotsvielfalt unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen in Altenberge (Entwicklung des Regional-Gutes; positive Bevölkerungsentwicklung; in Bau befindliche Ortsumgehung K 50n)

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Altenberge entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Altenberger Liste zentrenrelevanter Sortimente fortgeschrieben (Sortimentsliste). Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Altenberger Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag[1] eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Gemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

[1] Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch bzw. gesamtgemeindlich gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte/ Ortszentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versor-

gungsbereiche in Altenberge bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

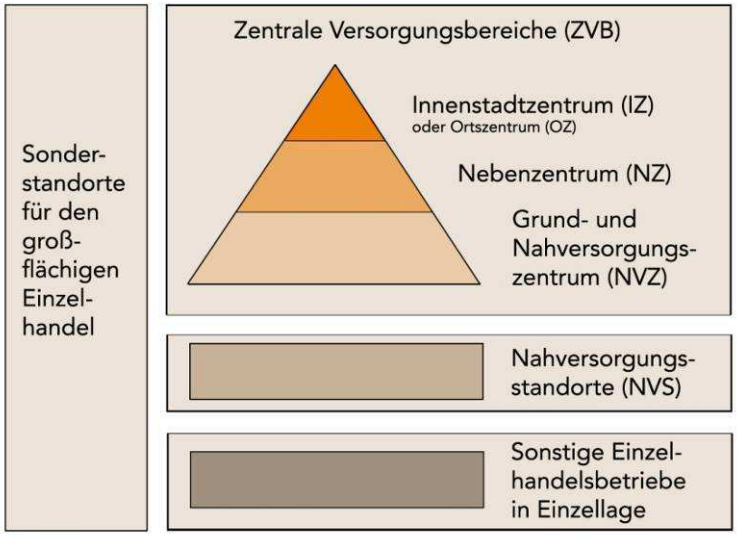
Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum/ Ortszentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann[2].

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

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

[2] Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

[3] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen [4].

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt[5].

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein
▪ räumlich abgrenzbarer Bereich, ▪ der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt, ▪ eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistung- und Gastronomieangebot - geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte und Gemeinden zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.[6]

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

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen

[4] Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

[5] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

[6] Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).
Sonstige Aspekte:
▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.[7]

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

[7] Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.[8]

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

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

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

2.3 Landesplanerische Rahmenvorgaben

Im Vorlauf der Erarbeitungsphase der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen (VGH NRW) hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro – die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Centern – für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt, hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen

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

nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogene landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten. Ein entsprechender Entwurf wurde am 17.04.2012 vom Landeskabinett beschlossen. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze befinden sich damit in Aufstellung und sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel[9] enthält folgende Ziele und Grundsätze:

> ***„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen***
>
> *Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*
>
> ***2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen***
>
> *Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*
>
> *- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und*
>
> *- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und*
>
> *- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
>
> ***3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot***
>
> *Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kern-*

[9] Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 17. April 2012.

sortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass ei-

ne wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen."

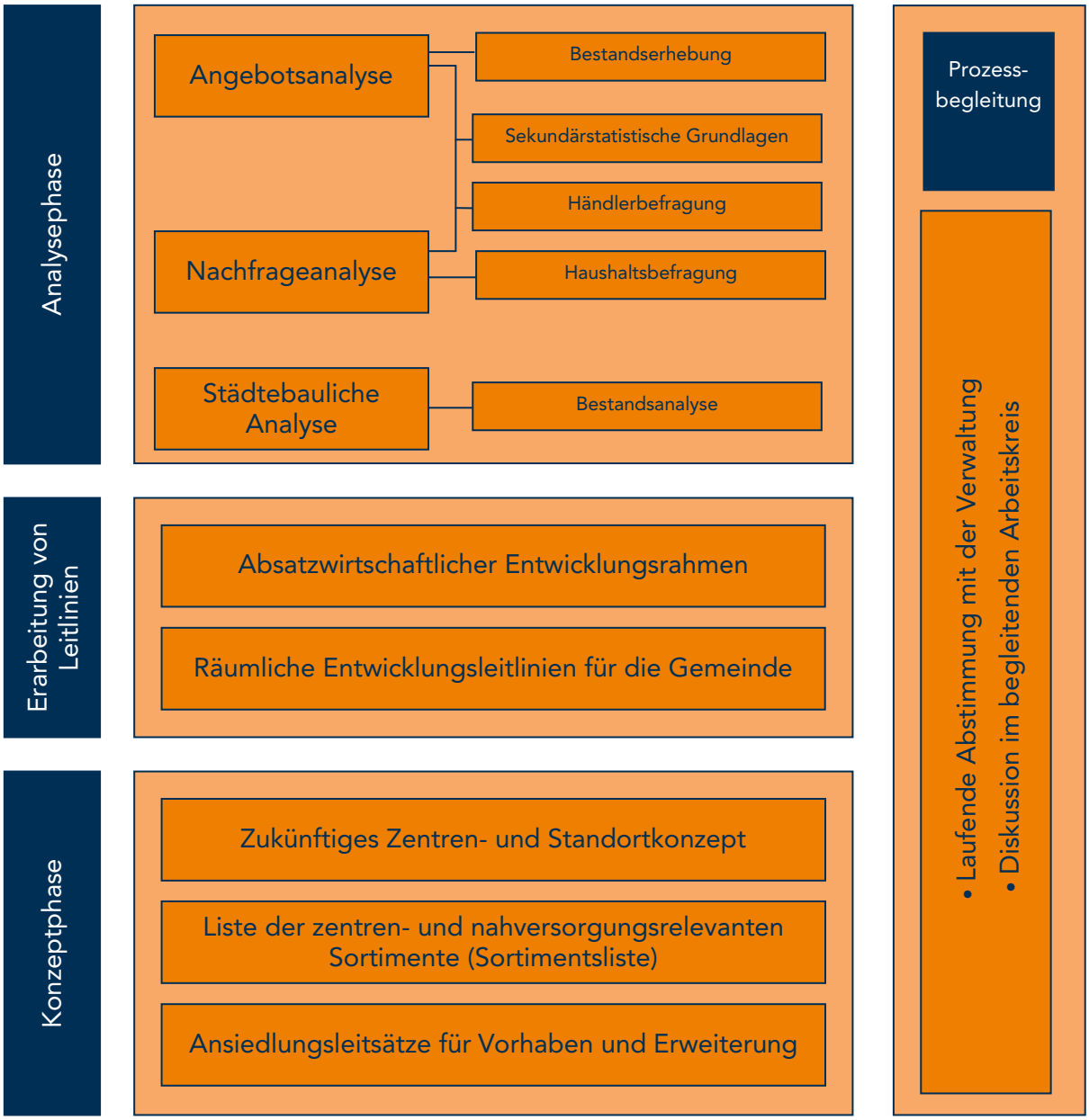
(Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen 2012, S. 6-7)

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Altenberge wurden einer ersten – groben – Kongruenzprüfung zu den aufgeführten landesplanerischen Regelungen unterzogen. Das Gutachterbüro Stadt + Handel kommt zu der Einschätzung, dass der Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel keine Zielvorgabe enthält, zu der das Einzelhandelskonzept in offensichtlichem Konflikt steht. Ob oder inwiefern sich Anpassungsbedarfe für das Einzelhandelskonzept ergeben, sollte nach endgültigem Inkrafttreten des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Zusammenspiel mit der kommunalen Anwendungspraxis des Einzelhandelskonzepts laufend geprüft werden.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Händlerbefragung	Haushaltsbefragung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Gemeinde Altenberge und bds Kommunalberatung Dr. Thomas Schwarze
Zeitraum	18. KW 2012	18. KW 2012	Juli 2011
Methode	flächendeckende Vollerhebung	flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebögen (Rücklauf: n=4)	schriftliche Befragung (n=1.417)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) Angebotslücken Einschätzung zum Einzelhandelsstandort Auswertung statistisch nicht möglich	Einkaufsort nach Sortiment, Einkaufsverhalten, Angebotslücken, Verkehrsmittelwahl zum Kauf von Lebensmitteln, Meinungsbild zu Marktplatz/ Kirchplatz, Bewertung Altenberges und des Ortskerns

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Gemeinde Altenberge flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger In-

dikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts[10] vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Ortszentrum, die Nahversorgungsstandorte sowie die sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Altenberger Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

[10] Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

Schriftliche Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung im Auftrag der Gemeinde Altenberge[11] im Juli 2011 wurden alle Altenberger Haushalte angeschrieben. Mit einem Rücklauf von 1.417 Fragebögen liegt eine Datengrundlage vor, die für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Anwendung findet.

Anhand der Haushaltsbefragung wurden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentsspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Altenberge selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur auch Kaufkraftflüsse zwischen Altenberge, Münster und den umliegenden Gemeinden ermittelt.

Händlerbefragung

Die Befragung der Einzelhändler erfolgte anhand eines halbstandardisierten Fragebogens, welcher im Rahmen der Bestandserhebung flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet verteilt wurde. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung wurden sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität in Altenberge abgefragt. Insgesamt nahmen jedoch nur vier Einzelhandelsbetriebe an der Befragung teil. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs lassen sich daher keine belastbaren Aussagen und Schlüsse aus den vorliegenden Daten ziehen.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einflossen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Gemeinde Altenberge eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Bürgermeister der Gemeinde Altenberge
- Vertreter der Verwaltung der Gemeinde Altenberge
- Vertreter der Fraktionen

[11] Durchführung: bds Kommunalberatung Dr. Thomas Schwarze.

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der Bezirksregierung Münster
- Vertreter der IHK Nord Westfalen
- Vertreter des Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.
- Vertreter der Handwerkskammer Münster
- Vertreter der Werbegemeinschaft Altenberge.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Altenberge. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

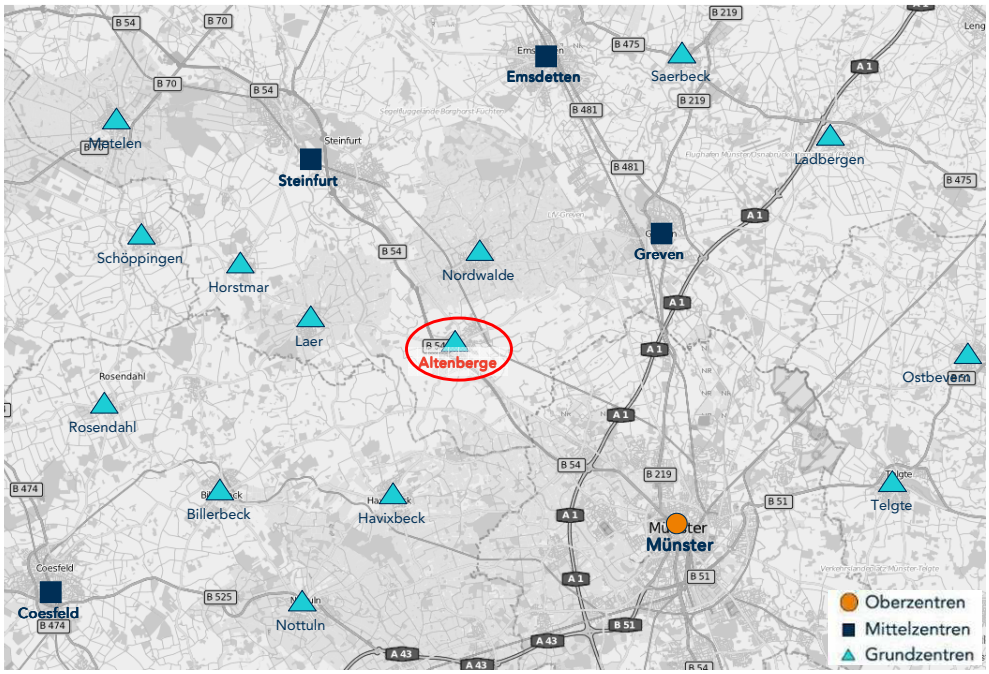
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Grundzentrum Altenberge liegt im Süden des Kreises Steinfurt und grenzt unmittelbar an die Universitätsstadt Münster. Altenberge ist umgeben von den Grundzentren Havixbeck, Laer und Nordwalde sowie den Mittelzentren Steinfurt und Greven. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Münster. Altenberge nimmt folglich eine Lage in dem eher ländlich geprägten Münsterland ein. Einerseits kann Altenberge von der räumlichen Nähe zur Stadt Münster profitieren, andererseits ist die Gemeinde von einer starken Konkurrenz der Einkaufsorte umgeben (neben Münster auch Steinfurt und Greven).

Abbildung 3: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: OpenStreetMap (2011)- Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; erarbeitet auf Basis LEP NRW und Regionalplan Münster.

Die Gemeinde Altenberge setzt sich aus dem Kernort Altenberge und den sechs Bauernschaften Entrup, Hansell, Hohenhorst, Kümper, Waltrup und Westenfeld zusammen (s. Abbildung 4). Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Altenberges rd. 10.270 Einwohner[12], davon leben rd. 80 % der Einwohner im Ortskern Altenberge, der den Siedlungsschwerpunkt bildet. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die Bauernschaften, welche vom Kernort deutlich abgesetzt sind.

Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Gemeinde Altenberge



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Gemeinde Altenberge.

Verkehrsinfrastruktur

Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Münster ist Altenberge verkehrsgünstig gelegen. Über die Bundesstraße B 54 ist die Gemeinde Altenberge gut an die südöstlich gelegene BAB 1 angebunden. Durch diese Bundesstraße ist zudem eine Verbindung zu den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren wie Steinfurt oder Münster gegeben.

Altenberge ist durch den Haltepunkt Bahnhof Altenberge an das Regionalbahn-Netz der Deutschen Bahn in Richtung Münster und Steinfurt angebunden. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs stellen die lokalen und regionalen Busliniennetze des Regionalverkehrs Münsterland dar, welche Verbindungen in die nahe gelegenen Grund- und Mittelzentren sowie Münster anbieten.

[12] Einwohnerdaten Gemeinde Altenberge (Stand der Daten: 01.02.2012).

4.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 54 Betriebe in der Gemeinde Altenberge verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.560 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2007 (BBE 2007) um zwei Betriebe gestiegen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung zudem rd. 9.360 m² Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. folgende Tabelle).[13]

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Altenberge

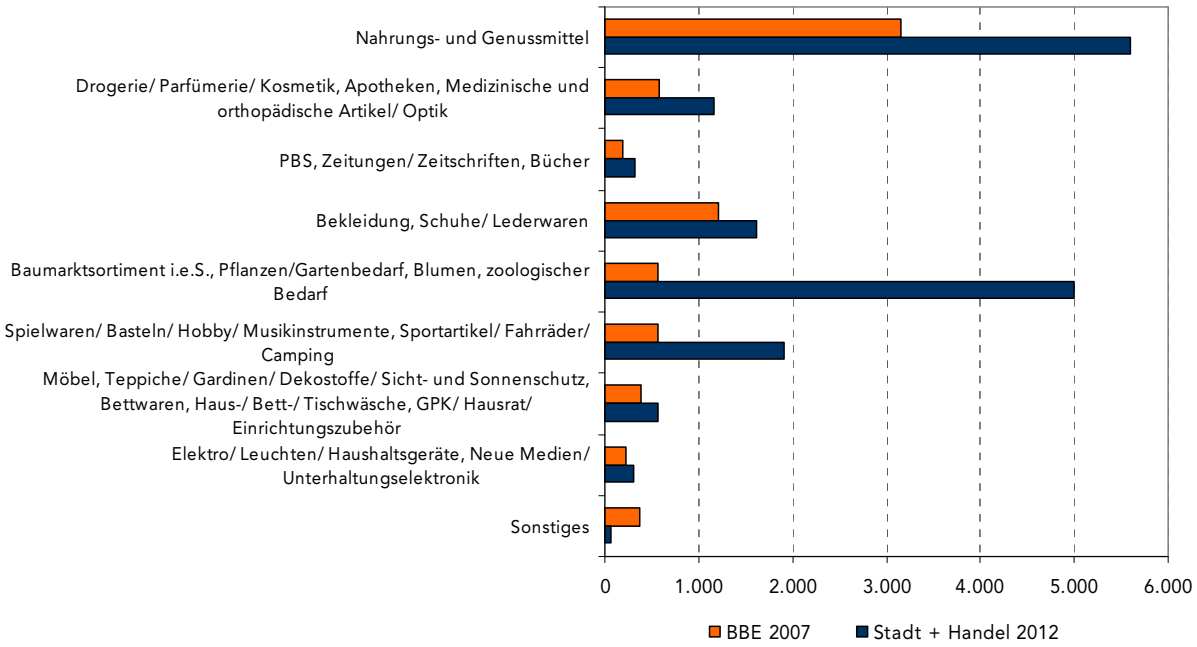
	Einzelhandelskonzept 2007 BBE	Einzelhandelskonzept 2012 Stadt + Handel*
Anzahl der Betriebe	52	54**
Gesamtverkaufsfläche	rd. 7.200 m²	rd. 16.560 m²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner***	rd. 0,74 m²	rd. 1,61 m²
Leerstände im zentralen Versorgungsbereich	6	8

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/ 2012, VKF-Angaben gerundet; Einwohnerdaten: Gemeinde Altenberge; Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge2007.
* bevorstehende Erweiterung Rossmann und Neuansiedlung Getränkemarkt berücksichtigt
** ohne Leerstand; *** Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m²/EW

Dieser hohe Verkaufsflächenzuwachs ist unter anderem auf die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl, die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes Edeka und die Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann sowie die Neuansiedlungen des Getränkemarktes An der alten Molkerei und des Gartencenters Altenberge zurückzuführen. Dieses Verkaufsflächenwachstum ist auch in der nachfolgenden Abbildung abzulesen, in welcher die Verkaufsflächenbestände nach Warengruppen aus den Jahren 2007 und 2012 gegenübergestellt werden.

[13] Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/ 2012, VKF-Angaben gerundet; Einwohnerdaten: Gemeinde Altenberge; Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge 2007.

Eine Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Altenberges aktuell rd. 1,61 m² Verkaufsfläche entfallen, dieser Wert liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner.[14]

Gesamtgemeindlich liegt die Verkaufsflächenausstattung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,55 m²/ Einwohner oberhalb des Bundesdurchschnitts, der derzeit rd. 0,4 m²/Einwohner beträgt[15]. Eine differenzierte Analyse nach den Lagen verdeutlicht allerdings, dass der Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im Kernort Altenberges liegt. Dieses gilt nicht nur für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, sondern kann für alle Sortimentsgruppen festgestellt werden.

Der Einzelhandelsbestand in dem Kernort und den Bauernschaften Altenberges nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich aufgrund des Fehlens einer ausreichenden Mantelbevölkerung in den Bauernschaften mit 50 Betrieben auf den Kernort Altenberge, somit befinden sich lediglich vier Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Kernor-

[14] Vgl. Website HDE 2010.

[15] Für die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsfläche des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel werden je nach Quelle leicht unterschiedliche Daten angegeben: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln (0,395 m² VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416 m² VKF/ EW). Für die weitere Berichtsbearbeitung wird ein Durchschnittswert von 0,4 VKF/ EW verwendet.

tes. Die geringe Gesamtverkaufsfläche in den Bauernschaften der Gemeinde Altenberge verdeutlicht, dass es sich bei den vorhandenen Betrieben um kleinflächige Betriebe handelt.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

	Kernort Altenberge	Sonstige Ortslagen/ Bauernschaften
Anzahl der Betriebe	50	4
Anteil	93 %	7 %
Verkaufsfläche (in m²)	rd. 16.300	rd. 260
Anteil	98 %	2 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

Hinsichtlich der Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe auf die einzelnen städtebaulichen Lagebereiche[16] ist hervorzuheben, dass der zentrale Versorgungsbereich mit einer Zahl von 26 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (rd. 48 %) auf sich vereint. Sie weisen allerdings nur ein Fünftel der gesamten Verkaufsfläche auf (rd. 20 %). Die beiden Standortbereiche An der alten Molkerei und Münsterstraße vereinen zusammen 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.230 m². Die beiden Standortbereiche erlangen ein deutliches Gewicht, da diese mehr als die Hälfte der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche (rd. 56 %) auf sich vereinen.

[16] Die erhobenen Daten zur Ausstattung der städtebaulichen Lagebereiche beziehen sich auf die von Stadt + Handel aktualisierten, fortgeschriebenen Bestandsabgrenzungen aus dem Jahr 2012.

Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentraler Versorgungsbereich (Abgrenzung 2007)	Standortbereich An der alten Molkerei	Standortbereich Münsterstraße	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Standortbereich Boschstraße	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	26	6	7	5	3	7
Anteil	48 %	11 %	13 %	9 %	6 %	13 %
Verkaufsfläche (in m²)	3.290	6.030	3.200	600	2.030	1.430
Anteil	20 %	36 %	21 %	3 %	12 %	7 %

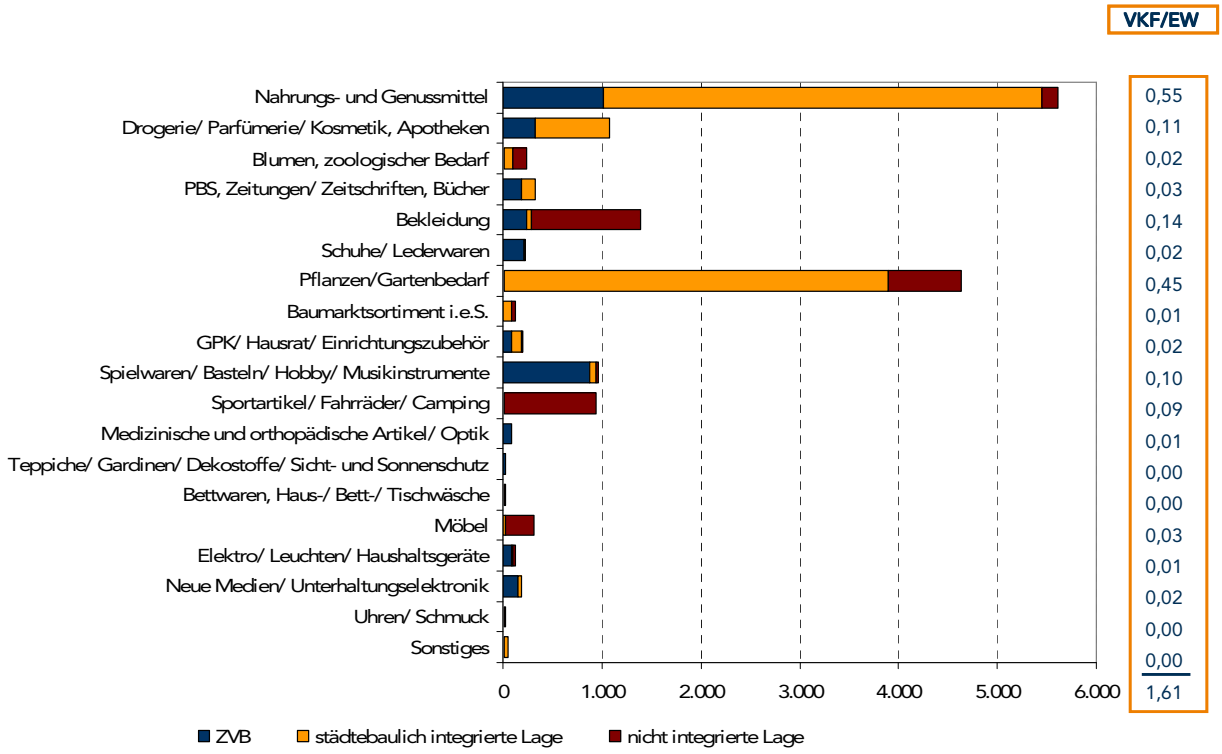
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/ 2012, VKF-Angaben gerundet; Abweichungen ergeben sich durch Rundungen.

Bei der detaillierteren Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist eine starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, gefolgt von dem Sortiment Pflanzen und Gartenbedarf, festzustellen. Dieses ist jedoch kein spezifisches Merkmal der Gemeinde Altenberge, sondern ist mit der großflächigen Betriebstypik der Anbieter dieser Warengruppen zu begründen.

Ein Blick auf die Verteilung der Verkaufsflächen nach Warengruppen und Lagebereichen (s. Abbildung 6) zeigt nochmals, dass die Standorte in städtebaulich integrierten Lagen ein hohes Standortgewicht in Altenberge besitzen. Neben Angeboten in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, Apotheken werden an diesen Standorten auch Angebote vorgehalten, die im zentralen Versorgungsbereich nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Pflanzen/ Gartenbedarf).

Die städtebaulich nicht integrierten Lagen weisen aktuell in Altenberge ebenfalls einen nennenswerten Verkaufsflächenbestand, vor allem in den Sortimentsbereichen Bekleidung, sowie Sportartikel/Fahrräder/ Camping, auf.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012.

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Altenberge ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Ein wesentlicher Teil der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimentsverkaufsfläche befindet sich im zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierten Lagen.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung neben der Haushaltsbefragung u. a. auch auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Altenberge.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

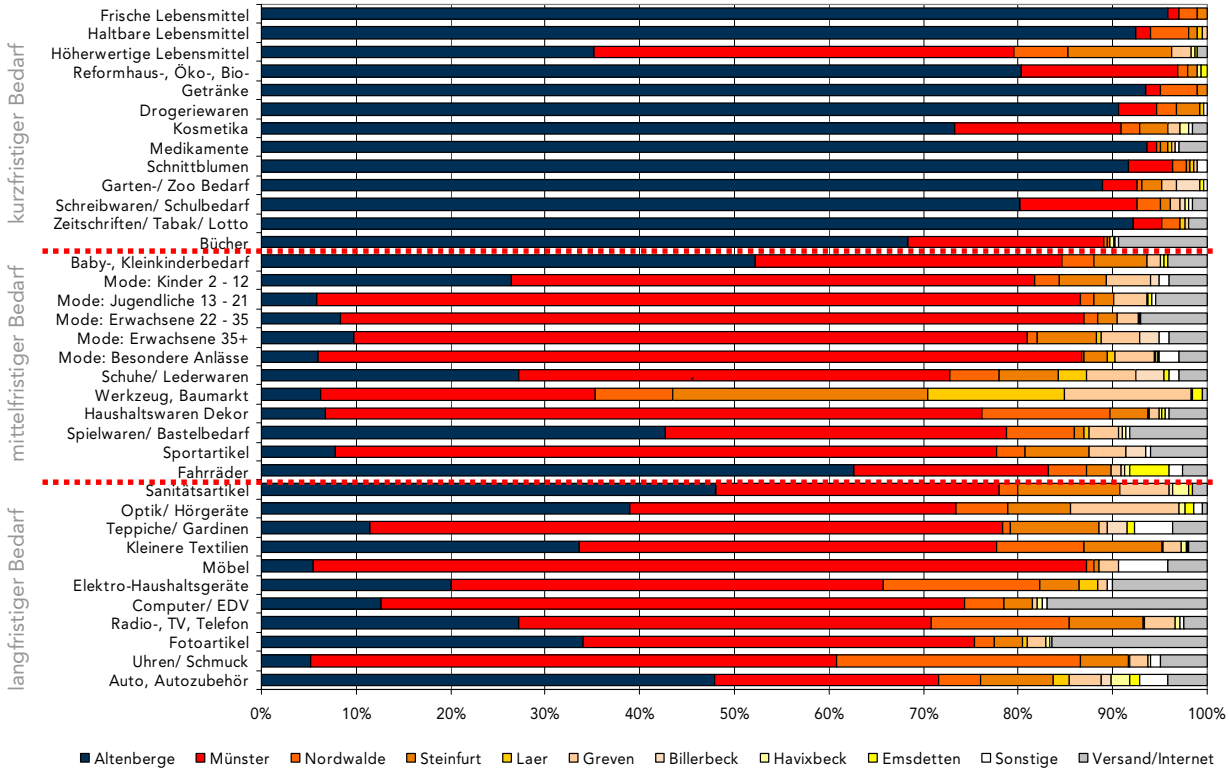
Altenberge verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 57,9 Mio. € pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Altenberge weist laut IBH eine Kaufkraftkennziffer von 106,5 auf, diese liegt damit über dem Durchschnittswert des Bundes von 100. Der Schwer-

punkt der Kaufkraft liegt mit etwa 23,3 Mio. € je Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Altenberge durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Altenberger Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu.

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 7: Lokale Einkaufsorientierung in Altenberge



Quelle: Schriftliche Haushaltsbefragung i. A. der Gemeinde Altenberge 07/ 2011; n=1.417; Darstellung: Stadt + Handel.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Altenberger Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in das benachbarte Oberzentrum Münster oder das Mittelzentrum Steinfurt. Der Umfang der lokalen Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass Altenberge bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann: Bei den kurzfristigen Warengruppen liegt sie durchweg deutlich über 80 %. Lediglich die Warengruppen höherwertige Lebensmittel, Kosmetika

und Bücher weisen eine lokale Einkaufsorientierung unterhalb von 80 % auf. In diesen Warengruppen wird die Einkaufsorientierung insbesondere auf die Stadt Münster gelenkt. Die Warengruppe Bücher zeichnet sich zudem durch einen hohen Anteil der Waren, die per Versand/ Internet bestellt werden, aus.

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Oberzentrum Münster zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Die Stadt Münster erzielt in den Warengruppen Bekleidung (bis zu 70 %), Sportartikel (rd. 70 %), Haushaltswaren, Dekor (rd. 65 %) sowie Schuhe und Lederwaren (rd. 45 %) nennenswerte Nachfrageanteile aus Altenberge. Außerdem weist das Mittelzentrum Steinfurt bei den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs hohe Nachfrageanteile auf.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die lokale Einkaufsorientierung trotz der starken regionalen Konkurrenz vielfach noch über 30 %, so z. B. in den Warengruppen Sanitätsartikel, Optik/ Hörgeräte, Textilien, Fotoartikel oder Auto, Autozubehör.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß, und so auch in Altenberge, bei einzelnen Sortimenten wie etwa Bücher oder Computer/EDV ins Gewicht, ist aber insgesamt zu vernachlässigen.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze[17] im Altenberger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Altenberge spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur laufend aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Altenberge und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Altenberger Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein, wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (zentraler Versorgungsbereich, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

[17] Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 43,4 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gut zwei Drittel dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund ein Fünftel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und knapp ein Zehntel auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtgemeindlich eine Zentralität von 75 %.[18] Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2007 (Zentralität: 61 %[19]) ist demnach eine Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen, was u. a. auf Veränderungen im Einzelhandelsbestand (siehe oben) zurückzuführen ist. Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 75 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Altenberges als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Oberzentrum Münster als gut zu bewerten.

[18] Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

[19] Vgl. BBE 2007.

Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Altenberge

Warengruppen	VKF (m²)	Brutto-Jahres-umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	5.600	23,9	23,3	102%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.080	4,5	3,6	125%
Blumen, zoologischer Bedarf	230	0,7	1,1	60%
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	330	1,9	2,3	82%
kurzfristiger Bedarfsbereich	**7.240**	**30,9**	**30,4**	**102%**
Bekleidung	1.390	2,7	5,1	52%
Schuhe/Lederwaren	230	0,5	1,4	33%
Pflanzen/Gartenbedarf	4.640	2,8	0,9	327%
Baumarktsortiment i. e. S.	120	0,3	4,8	6%
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	210	0,2	0,7	34%
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	980	1,6	1,3	124%
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	930	1,3	1,0	125%
mittelfristiger Bedarfsbereich	**8.500**	**9,3**	**15,2**	**61%**
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	90	0,6	0,8	68%
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	30	0,1	0,7	12%
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	20	0,1	0,6	8%
Möbel	310	0,5	3,2	16%
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	120	0,4	1,6	25%
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	190	1,3	4,3	31%
Uhren/Schmuck	10	0,1	0,6	9%
Sonstiges	50	0,2	0,5	38%
langfristiger Bedarfsbereich	**820**	**3,2**	**12,3**	**26%**
Gesamt	**16.560**	**43,4**	**57,9**	**75%**

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/ 2012; Berechnung Stadt + Handel 06/ 2012; Kaufkraft: IBH 2011; PBS =Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

Altenberge kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 102 % erreichen und verzeichnet demnach gegenwärtig in diesen Warengruppen einen geringen Kaufkraftzufluss, der insbesondere auf die Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken zurückzuführen ist. In den weiteren Bedarfsgruppen und Sortimenten ergeben sich entsprechend des Einzelhandelsangebots sehr starke Schwankungen. In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind Kaufkraftabflüsse festzustellen, wie sie für ein Grundzentrum typisch sind.

In den Sortimentsgruppen „Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken", „Pflanzen/ Gartenbedarf", „Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente", sowie „Sportartikel/ Fahrräder/ Camping" sind jedoch Zentralitätswerte von über 120 % zu verzeichnen. Diese hohen Zentralitätswerte stehen für entsprechend hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland Altenberges. Insgesamt wird in Altenberge im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 61 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 26 %.

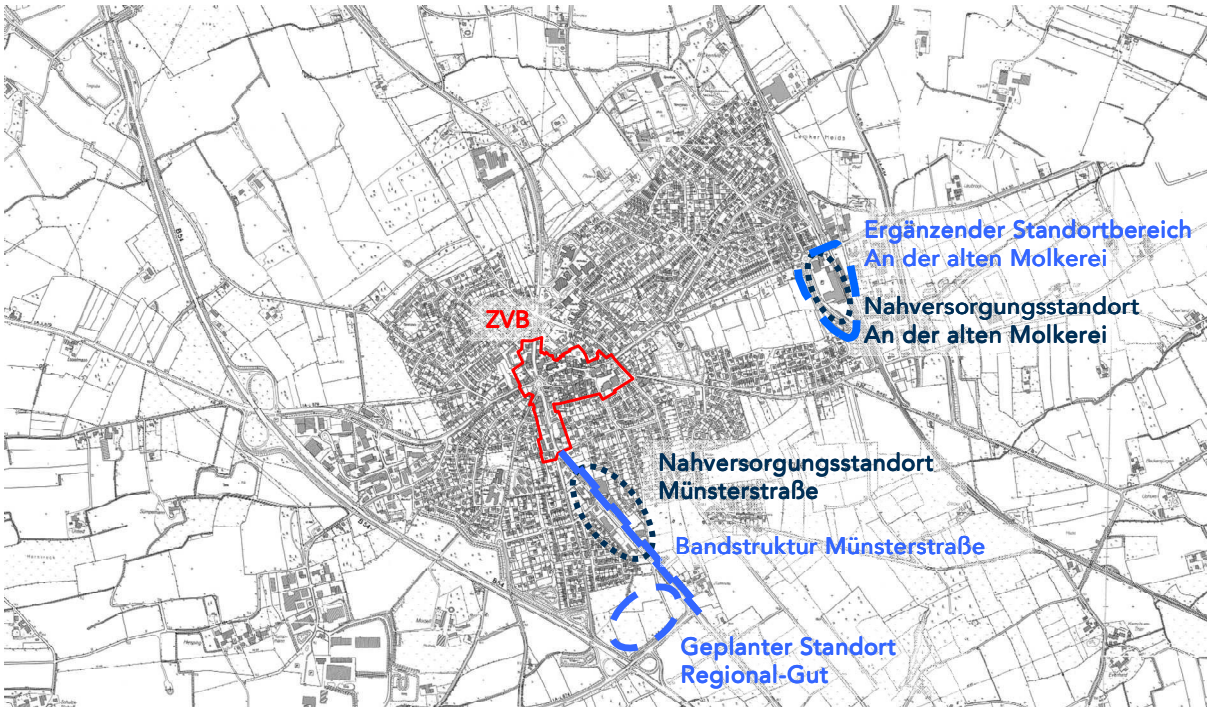
Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Altenberge

Die Gemeinde Altenberge verfügt über eine Zentrenstruktur mit einem zentralen Versorgungsbereich und zwei ergänzenden Standortbereichen. Die Eingliederung der Zentren und Standorte in Altenberge erfolgte unter Abgleich der Einordnung aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept (vgl. BBE 2007).

Nachstehende Abbildung zeigt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Altenberge auf. Neben dem zentralen Versorgungsbereich als dem wichtigsten Zentrum bilden die Standortbereiche Münsterstraße und An der alten Molkerei weitere Versorgungskerne mit Versorgungsaufgaben für die Altenberger Bevölkerung. Des Weiteren gibt es Planungen zur Ansiedlung eines Regional-Guts in Altenberge, der dementsprechend einen weiteren Einzelhandelsstandort in Altenberge bilden wird, welcher sich jedoch in die Bandstruktur Münsterstraße eingliedert.

Abbildung 8: Die Zentren- und Standortstruktur in Altenberge



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012, Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der weiteren Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde Altenberge erfolgt in Kapitel 6.2. In diesem Kapitel werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtgemeindlichen Ziele und der gesamtgemeindlichen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt.

4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Altenberge

Zu den für den Einzelhandel in Altenberge wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Altenberge liegt mit rd. 106,5 über dem Bundesdurchschnitt.
- Altenberge nimmt eine Lage in dem eher ländlich geprägten Münsterland ein. Die unmittelbare räumliche Nähe zur Stadt Münster wirkt sich jedoch stark auf die Gemeinde Altenberge aus.
- Altenberge ist durch eine recht kompakte Siedlungsstruktur geprägt, in dem immerhin rd. 80 % der Einwohner im Kernort wohnen, die weiteren 20 % der Einwohner teilen sich auf die sechs Bauernschaften der Gemeinde Altenberge auf.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 54 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 48 % im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt, wodurch sich eine hohe Vielfalt und interessante Angebotsmischung im Ortszentrum ergibt.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 75 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Altenberges als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Oberzentrum Münster als gut zu bewerten.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Altenberge eine Zentralität von rd. 102 %, so dass die quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis bedingen.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur der zentrale Versorgungsbereich, sondern auch die städtebaulich integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 33 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 59 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche.
- Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich durch eine sehr kleingliedrige Ladenstruktur aus, so dass Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben erschwert werden.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des zentralen Versorgungsbereichs ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit Frequenzbringern und ihrer mikroräumlichen Lage ausgebaut werden.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Altenberges für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. So sollte bei der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts auch der Einzelhandelsfunktion Aufmerksamkeit geschenkt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Altenberge zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Altenberge korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Altenberges gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Altenberge werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 9: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kom-

mune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

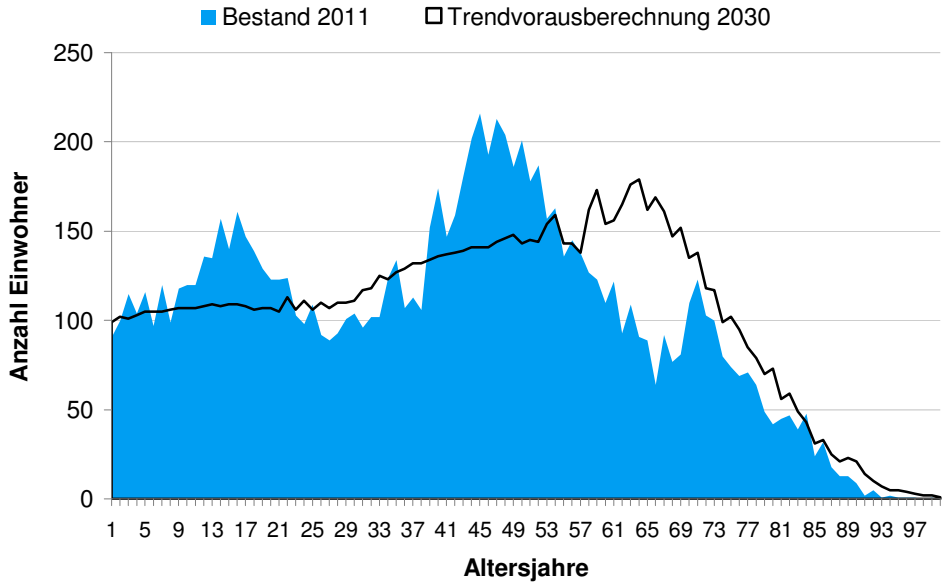
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Altenberge wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Büros SSR[20] zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose erwartet eine Zunahme der Bevölkerungszahl in den nächsten zehn Jahren um rd. 1-2 %. Dieses Bevölkerungswachstum geht jedoch mit einer Altersstrukturverschiebung einher, so dass die Anzahl der älteren Menschen steigen wird.

[20] SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2012: Bevölkerungsvorausberechnung (Trendvariante) auf Basis von Einwohnermeldedaten der Gemeinde Altenberge aus den Jahren 2007 – 2011.

Abbildung 10: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Altenberge

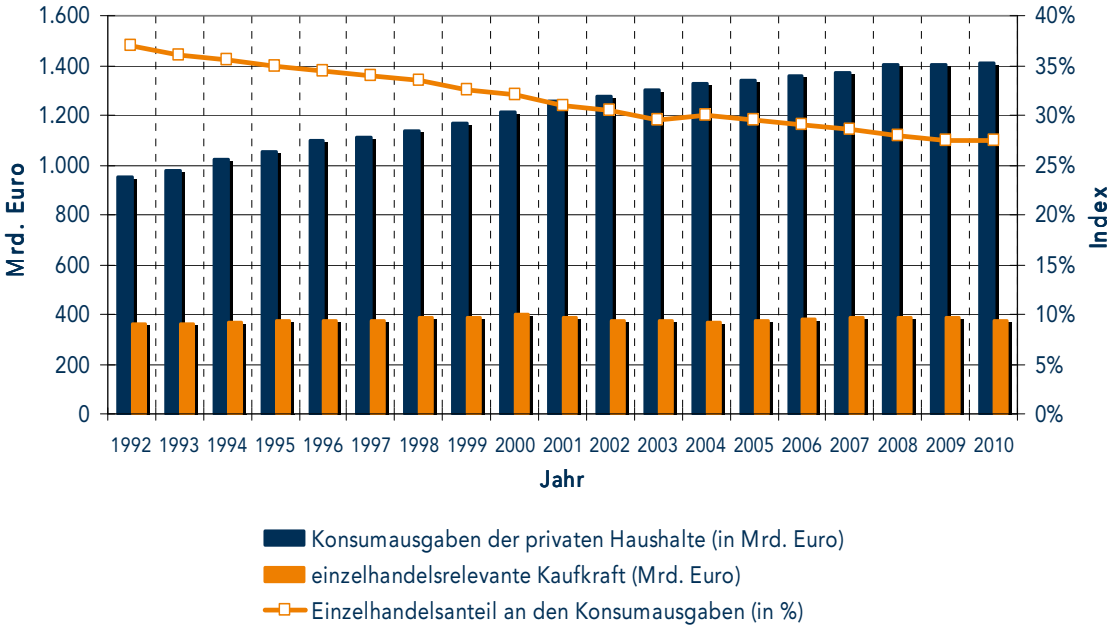


Quelle: SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2012: Bevölkerungsvorausberechnung (Trendvariante) auf Basis von Einwohnermeldedaten der Gemeinde Altenberge aus den Jahren 2007 – 2011.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

Abbildung 11: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben[21] seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentsspezifischen Unterschieden eingestellt.

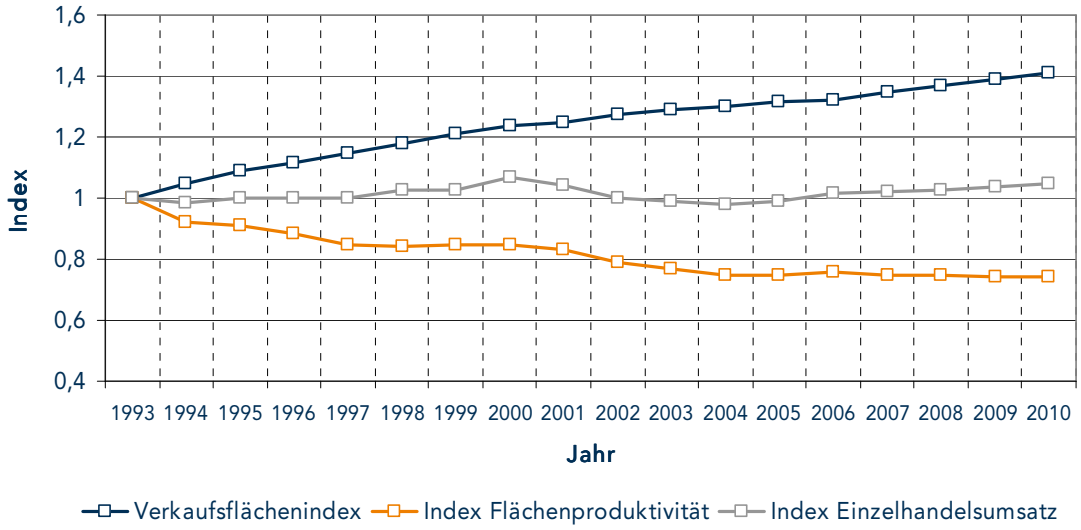
Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche dar. In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

[21] Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 12: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Altenberge werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2017 bzw. 2022 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln.

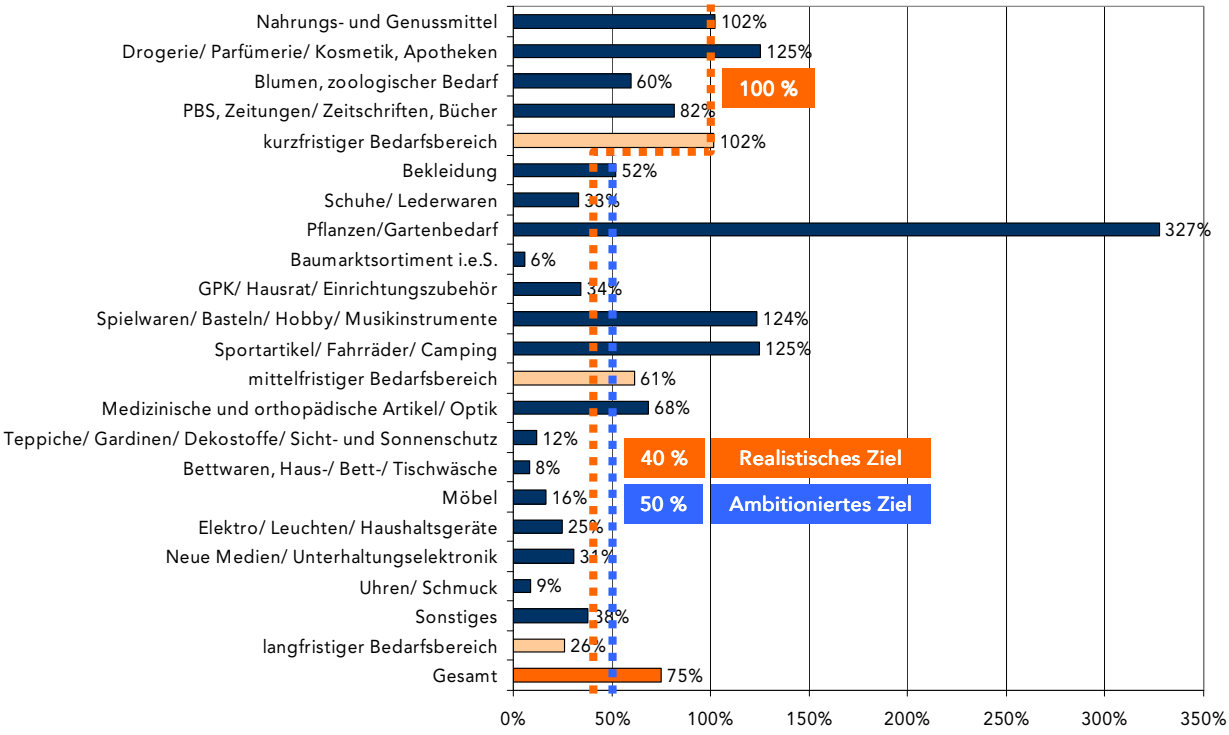
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Altenberge beträgt rd. 75 % (vgl. Kap. 4.3). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100% entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Altenberge künftig ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 40 % als realistisches Ziel angelegt werden. Als ambitioniertes Ziel kann eine Ziel-Zentralität von 50 % für die Sortimente des mittel- langfristigen Bedarfs ausgesprochen werden. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der besonders schwierigen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen, die geprägt ist durch das starke Oberzentrum Münster, nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus der realistischen Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

Abbildung 13: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 8: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Altenberge bis 2017/ 2022
Bevölkerungsentwicklung	Zunahme zwischen 1 und 2 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Altenberge	leichte Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der positiven Bevölkerungs-entwicklung
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag (Zielzentralitäten)	sortimentsspezifische Impulse in einigen Warengruppen

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Altenberge

In der nachfolgenden Tabelle wird der künftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen dargestellt. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Gemeinde Altenberge.

Tabelle 9: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Altenberge

Warengruppe	Entwicklungsrahmen
Kurzfristiger Bedarfsbereich	
Nahrungs- und Genussmittel	rd. 100 - 500 m² VKF
Blumen, zoologischer Bedarf	bis zu rd. 200 m² VKF
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	bis zu rd. 100 m² VKF
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich	
Bekleidung	Entwicklungsrahmen für Fachgeschäfte, ggf. kleinere Fachmärkte vorhanden
Schuhe/ Lederwaren	
Sportartikel	
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	
Uhren/ Schmuck	
Baumarktsortiment i. e. S./ Möbel	rechnerischer Entwicklungsrahmen entspricht nicht aktuellen Betriebstypologien, kleinere Angebotsformen jedoch grundsätzlich möglich

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Werte gerundet.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die Perspektive bis 2022 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich kurzfristiger Bedarfsgüter bei Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher. Für die in der obigen Tabelle aufgeführten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ist ein Entwicklungsrahmen für Fachgeschäfte, ggf. kleinere Fachmärkte vorhanden. Für die Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel besteht ein rechnerischer Entwicklungsrahmen, der allerdings nicht den aktuellen Betriebstypologien entspricht. Kleine Angebotsformen mit diesen Warengruppen sind jedoch grundsätzlich in Altenberge vorstellbar.

Für die Planungen des Regional-Gutes bleibt im Sinne des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens festzuhalten, dass solch spezielle Vorhaben/ Sonderfälle absehbar über die

Bedarfsdeckung hinaus gehen und vom absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen nicht erfasst werden können. Teilweise haben die am Regional-Gut geplanten Sortimente bereits heute schon manifestierte Versorgungsfunktion in Altenberge (Fahrradfachmarkt) bzw. bedürfen als Spezialsortiment wie Reitsportartikel einer gesonderten Betrachtung im Rahmen einer Einzelfallsanalyse (Verträglichkeitsgutachten).

Für Altenberge bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Altenberges als Grundzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Altenberger Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren[22] zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

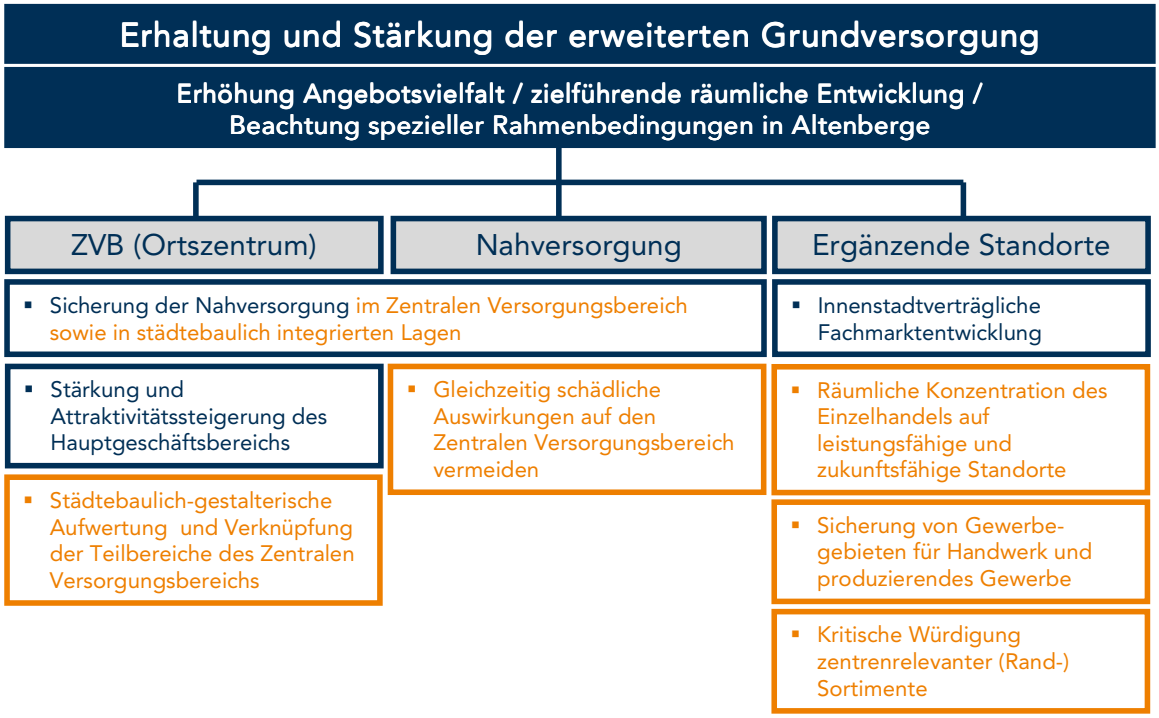
Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung" etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Altenberge korrespondieren und sie an gemeindentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

[22] Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Altenberge

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Altenberge bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. Hierzu wurde die bereits bestehende übergeordnete Entwicklungszielstellung für Altenberge im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ergänzt. In Altenberge sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

Abbildung 14: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Altenberge



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage BBE 2007; blaue Schrift = Ziele aus dem EHK 2007, orange Schrift: im Rahmen dieser Fortschreibung ergänzte/ konkretisierte Ziele.

Zentral im Mittelpunkt stehen Erhalt und Stärkung der erweiterten Grundversorgung in Altenberge sowie die Erhöhung der Angebotsvielfalt. Hier wird eine zielführende und klare räumliche Entwicklung des Einzelhandelsangebots impliziert und die Beachtung der speziellen Rahmenbedingen in Altenberge vorausgesetzt. Zu diesen Rahmenbedingungen zählen:

- Die Planungen, ein Regional-Gut zu entwickeln. Das Konzept sieht eine Gutshofanlage – mit regionalem Bezug zum Münsterland – mit vielfältigen Nutzungen im produzierenden Gewerbe, Freizeit-, Gastronomie- und Einzelhandelsbereich vor.
- Eine positive Bevölkerungsprognose für die nächsten 10 Jahre und damit einhergehend zusätzliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Altenberge.

- Der Bau der Ortsumgehung K 50n, welche einerseits zu einer Entlastung der Verkehrssituation in zentralen Lagen führen soll (vor allem auf der Boakenstiege), welche anderseits aber auch Auswirkungen auf die Frequenzen im zentralen Versorgungsbereich haben wird.

Aus den übergeordneten Zielen ergeben sich im Altenberger Zielsystem zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur entsprechend unterschiedliche Entwicklungszielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich, die Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen sowie ergänzende Fachmarktstandorte. Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante, nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente), bzw. Lagen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.5.3). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren (vgl. Kapitel 6.2 - 6.4). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.6 erfolgt.

6 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Altenberge

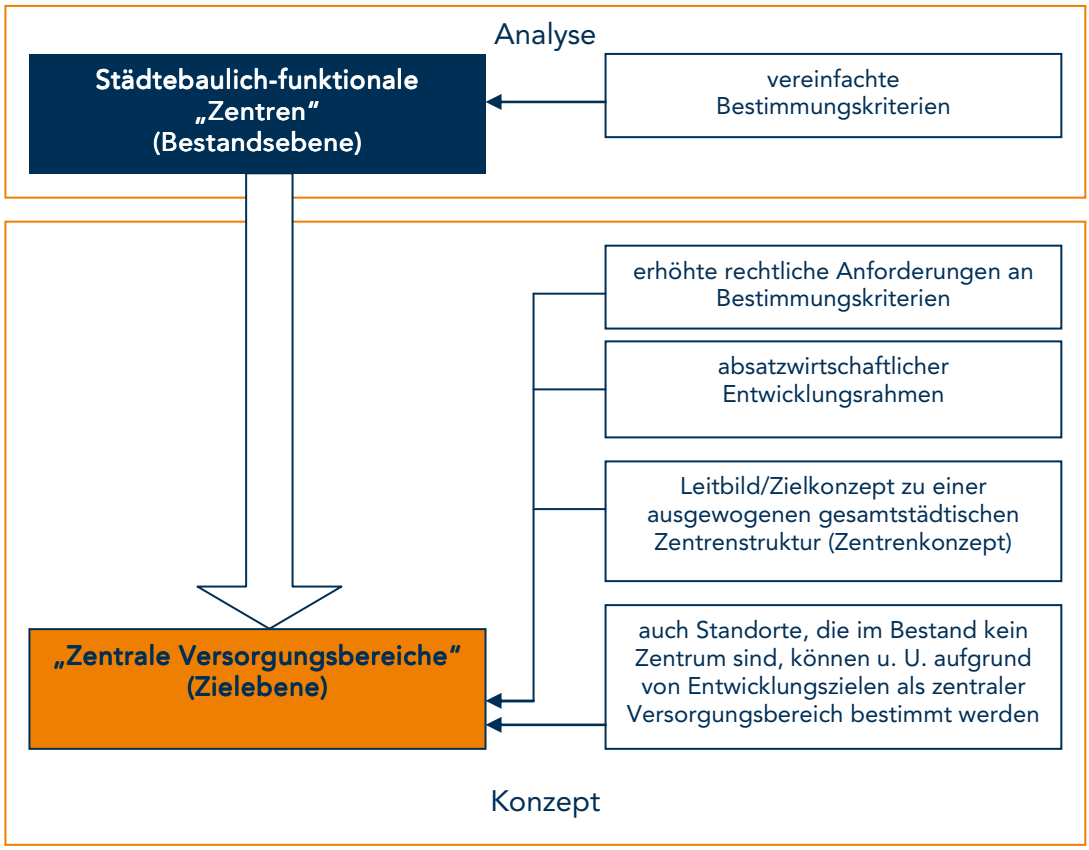
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.4) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Altenberger Liste", Kapitel 6.5) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.6).

6.1 Fortschreibung des Zentrenkonzepts: Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtgemeindliche Zentrenstruktur für Altenberge unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung des zu empfehlenden künftigen Zentrums als sog. zentraler Versorgungsbereich. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 15: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

In Altenberge wird mit der Ortsmitte ein zentraler Versorgungsbereich für die Zukunft empfohlen. In Ergänzung werden weitere Standorte dargestellt und analysiert, die eine wichtige Versorgungsfunktion für Altenberge darstellen, jedoch nicht die Kriterien als zentraler Versorgungsbereich erfüllen und dies langfristig auch nicht sollen.

Abbildung 16: Zentren- und Standortstruktur in Altenberge (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012, Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Obschon mehrere weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich – so die Nahversorgungsstandorte Münsterstraße und An der alten Molkerei – oder die Funktion als ergänzende Standorte für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben, wie der ergänzende Standortbereich An der alten Molkerei und die Bandstruktur Münsterstraße (vgl. hierzu Kapitel 6.3 und 6.4).

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Altenberge

Der zentrale Versorgungsbereich Altenberge übernimmt als einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Altenberge eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Der zentrale Versorgungsbereich liegt zentral im Kernort Altenberge.

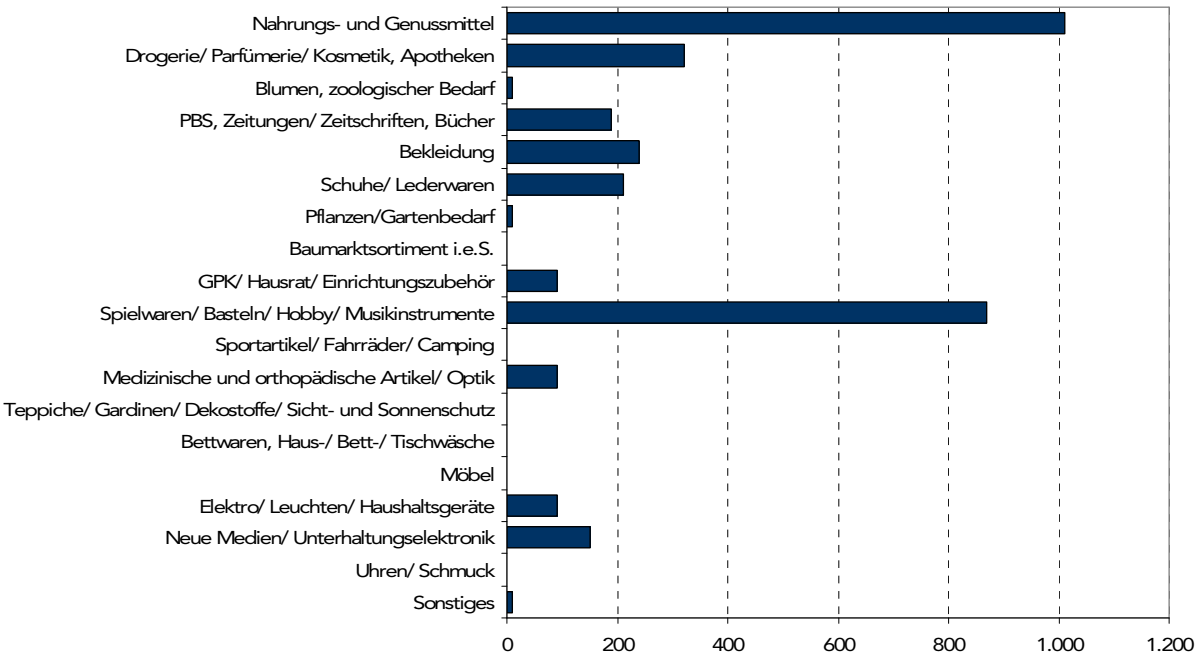
Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung: Zum einen durch die unmittelbare Nähe zu der Autobahn BAB 1 und der Bundesstraße B 54, an die die zentralen Hauptverkehrsstraßen Altenberges direkt angeschlossen sind (u.a. Boakenstiege, Münsterstraße und Borghorster Straße). Zum anderen tragen weitere überörtliche Verbindungsstraßen zu der guten verkehrlichen Anbindung des Innenstadtzentrums bei. Eine Folge dieser guten Anbindung ist die starke Verkehrsbelastung insb. der Boakenstiege, welche jedoch durch die Umgehungsstraße K 50n verringert werden wird.

6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Altenberge

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Altenberge 26 Einzelhandelsbetriebe (rd. 48 % aller Einzelhandelsbetriebe in Altenberge) mit rd. 3.290 m² Verkaufsfläche (rd. 20 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche) angesiedelt.[23] Die vier größten Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt K+K, das Musikgeschäft Klavierhalle, das Schuhhaus Multhoff sowie das Spielwarengeschäft Pegasus. Insbesondere der Lebensmittelmarkt stellt einen wichtigen Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Altenberge dar.

[23] Die nachfolgenden Angaben wurden auf Grundlage der Bestandserhebung von Stadt + Handel 05/2012 ausgewertet. Die erhobenen Daten beziehen sich auf die von Stadt + Handel aktualisierte, fortgeschriebene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem Jahr 2012.

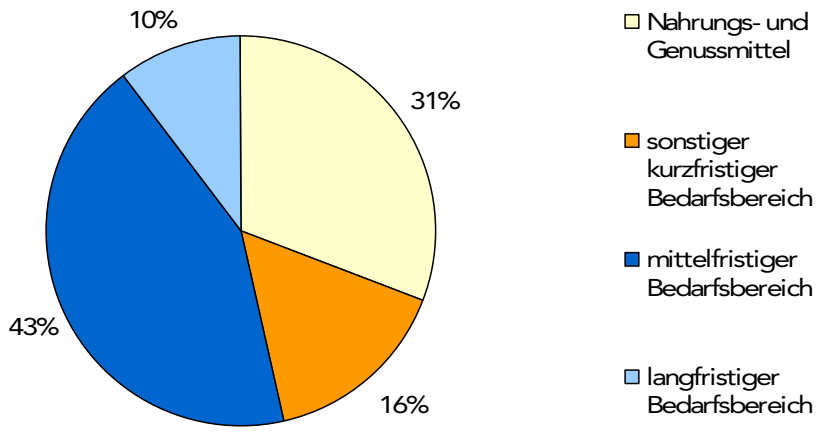
Abbildung 17: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) im zentralen Versorgungsbereich Altenberge



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren.

Das Warenangebot generiert sich in der Summe überwiegend (rd. 47 %) aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und gestaltet sich dementsprechend für einen zentralen Versorgungsbereich eines Grundzentrums als funktionsgemäß. Insgesamt sind rd. 41 % der Einzelhandelsbetriebe (11 Betriebe) dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Auf Betriebe der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel fällt knapp ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Altenberge. Auch in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile liegt der größte Anteil bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 30 %). Sonstige Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs bilden rd. 16 % der Verkaufsfläche ab, Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 43 % der Verkaufsfläche ein, auf Waren des langfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 10 %.

Abbildung 18: Fristigkeitsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Altenberge



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 51 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern.

Mit rd. 77 % verfügt die Mehrheit der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von unter 100 m² Verkaufsfläche. Der zentrale Versorgungsbereich wird somit größtenteils durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt, lediglich sechs Betriebe weisen eine Verkaufsfläche größer als 100 m² auf.

Die Kleinteiligkeit (bzw. Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen,[24]
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

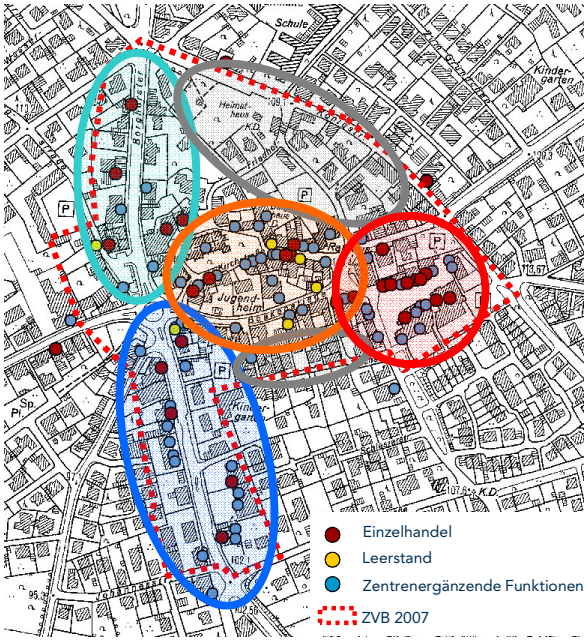
[24] Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

Diesen Problemen steht der zentrale Versorgungsbereich Altenberge partiell gegenüber, so dass für eine Weiterentwicklung dessen entsprechende großflächigere Strukturen bereitgestellt werden sollte (vertiefendes hierzu siehe im nachfolgenden Kapitel).

Im zentralen Versorgungsbereich standen zum Zeitpunkt der Bestandserhebung insgesamt sieben Ladenlokale mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 90 m² leer[25]. Eine räumliche Häufung von Leerständen kann im Wesentlichen nicht festgestellt werden.

Der zentrale Versorgungsbereich Altenberge kann aufgrund der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen in die folgende innere Gliederung unterteilt werden:

Abbildung 19: Innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs (Abgrenzung 2007)



Ortskern/ gewachsene Strukturen:
- Marktplatz
- Kirchstraße/ Boakenstiege

Straßenbegleitender Besatz:
- Münsterstraße
- Borghorster Straße

Wohnsiedlungsbereiche:
- Teichstraße
- Königstraße/ Friedhofstraße

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Im Folgenden wird die wesentliche Struktur der einzelnen Teilbereiche zusammenfassend dargestellt:

- Bereich Marktplatz, Kirchstraße/ Boakenstiege:

  Dieser Bereich stellt die gewachsene Einzelhandelslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dar und ist durch einen dichten Besatz von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt. Der Bereich Marktplatz, Kirchstraße/ Boakenstiege bildet im Wesentlichen den „Zentrumscharakter" des zentralen Versorgungsbereichs aus.

[25] Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

- Bereich Münsterstraße, südlicher Teil Borghorster Straße/ Bergstraße:

  Der Bereich Münsterstraße, südlicher Teil Borghorster Straße/ Bergstraße wird vor allem durch straßenbegleitenden Besatz an Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen geprägt. Der Zentrencharakter wird hier durch die städtebauliche Gestaltung und die gute (fußläufige) Erreichbarkeit der zentralen Einzelhandelslage verstärkt.

- Bereich Teichstraße:

  Der Bereich nördlich der Teichstraße ist aktuell insbesondere durch Wohnnutzungen geprägt und weißt derzeit keine zentrentypische Vorprägung durch Einzelhandel oder ergänzende Nutzungen auf. Im Rahmen der Umstrukturierung der Boakenstiege soll in diesem Bereich eine perspektivische Weiterentwicklungsmöglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich ermöglicht werden.

- Bereich Königstraße/ Friedhofstraße:

  Der Bereich Königstraße/ Friedhofstraße weißt aktuell keine zentrentypische Vorprägung durch Einzelhandel oder ergänzende Nutzungen auf. Die Freibereiche des Friedhofs stehen ebenso aktuell nicht für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung, die perspektivische Nutzung an diesem Standort ist zu prüfen. Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich werden demnach in diesem Bereich nicht erfüllt.

6.2.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge

Aufgrund der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die Gemeinde Altenberge ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

Tabelle 10: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch…
▪ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes (zu beachten: anstehende Veränderungen, u. a. Umgehungsstraße, Beitritt Netzwerk Innenstadt) ▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ▪ Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, ergänzend mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, dabei • Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion: Standortsicherung (mindestens) eines Lebensmittelmarkts im Zentrum • Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften, Kleinteiligkeit bewahren • Gleichzeitig Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, z. B. durch Ausbau vorhandener Betriebe, ergänzend Ansiedlung von neuen (u. a. filialisierten) Frequenzbringern. Zielgröße für Filialisten variabel, mindestens aber 100 m²; je nach Flächenverfügbarkeit auch größer • Vielfältiges Warenangebot ausbauen, weitere (spezialisierte/ bisher fehlender) Angebote schaffen. Warengruppen: vorrangig zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante (Haupt-) Sortimente ▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren können.[26]
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.

[26] Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder –verbesserung ansiedeln.

3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. hierzu Kapitel 6.6.2).
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentren- und *nicht* zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im Hauptzentrum Altstadt grundsätzlich wünschenswert; zur Stärkung der konkreten Versorgungsfunktion des Zentrums ist dies jedoch nicht erforderlich.

Empfehlungen zur aktiven städtebaulich-räumlichen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs folgen im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts (2013). Erste Empfehlungen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 11: Erste Empfehlungen zur qualitativen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs

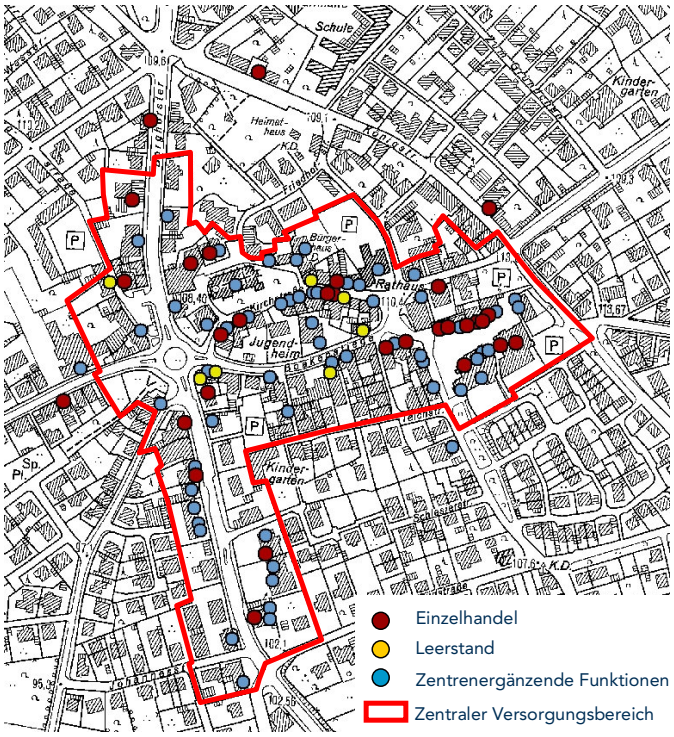
Empfehlungen zur qualitativen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs…
▪ Städtebauliche und räumliche Verbindungen im gewachsenen zentralen Versorgungsbereich verbessern: • Erwartete Verringerung der Verkehrsbelastung an Boakenstiege/ Bahnhofstraße/ Kreisverkehr für optimale Verknüpfung der Teilbereiche nutzen, • Boakenstiege gestalterisch und funktional aufwerten, • Beschilderung/ Wegeführung im ZVB verbessern. ▪ „Weiche" Standortfaktoren fördern, z.B. • Service und Beratung; Attraktiver Wochenmarkt; Einheitliche Öffnungszeiten; Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation, Marketing; Verbesserung der Ausschilderung, Ladeneingangssituationen; Aufenthaltsqualität schaffen, z. B. Außengastronomie, Bestuhlung, Verweilmöglichkeiten; Kooperationen der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer untereinander fördern; Veranstaltungen und Aktionen zur Belebung des zentralen Versorgungsbereichs.

Quelle: Eigene Darstellung.

6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 20: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge kann wie folgt beschrieben werden:

- Im Westen orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an der Münsterstraße und dem südlichen Teil der Borghorster Straße samt rückwärtiger Bebauung. In Westen wird die südliche Begrenzung durch das Ende des durchgehenden Besatzes bei der Einmündung der Südstraße ersichtlich. Die nördliche Begrenzung in diesem Bereich orientiert sich ebenfalls an dem durchgehenden Besatz und endet am Ende dessen.
- In westöstlicher Ausrichtung orientiert sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Boakenstiege und der Kirchstraße bis zur Kreuzung mit der Königstraße sowie

entlang des Marktplatzes. Dabei werden die rückwärtigen Bebauungen und Grundstücksflächen in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

- Im südlichen Bereich wird zudem der Bereich nördlich der Talstraße in den zentralen Versorgungsbereich integriert, um an dieser Stelle eine Entwicklungsperspektive für den zentralen Versorgungsbereich zu ermöglichen.

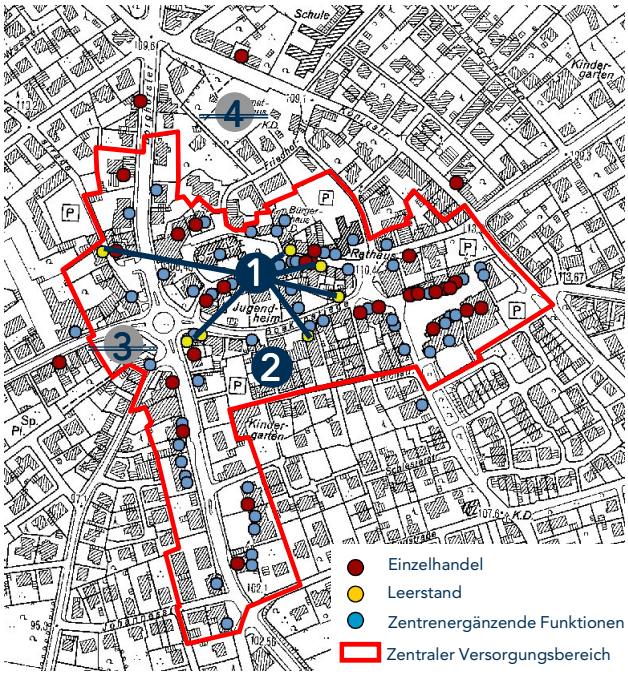
Im Abgleich mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge von 2007 zeigen sich überwiegend nur kleine Veränderungen. Die wesentlichsten Veränderungen sind dabei der Bereich Königstraße/ Friedhofstraße sowie der nördliche Bereich der südlichen Borghorster Straße, die gemäß der Zielperspektive aufgrund des nicht vorhandenen Einzelhandelsbestandes und den nicht gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten in diesen Bereichen nicht mehr Teil der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge sind.

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge

Die folgende Abbildung veranschaulicht Potenzialflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs entwickelt werden könnten.[27] In welcher Rangfolge diese Standorte zueinander stehen, bleibt einer weiteren Prüfung vorbehalten.

[27] Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.

Abbildung 21: Aktuell erkennbare Flächenpotentiale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Aktuell sind im zentralen Versorgungsbereich keine größeren Entwicklungsflächen für Einzelhandel vorhanden. Für die räumlich-funktionale Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sind daher vorrangig:

1. Bestehende Leerstände nachzunutzen (rd. 650 m² VKF);
2. Neue Flächen zu erschließen (z.B. Bereich Boakenstiege/ Teichstraße).

Die weiteren in der obigen Abbildung dargestellten Flächenpotentiale (Freifläche Schild, Freifläche Alter Friedhof) sind aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich vorstellbar, jedoch nachrangig zu entwickeln. Aktuell sind diese Seitens der Gemeinde Altenberge zudem nicht mit den gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellungen konform. Eine etwaige Prüfung dieser Flächen, z.B. im Rahmen einer erneuten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, ist perspektivisch zu empfehlen.

Des Weiteren bestehen im Bereich des Marktplatzes Flächenpotentiale. Auf Grund der hohen Bedeutung des K+K Supermarktes als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich sind bauliche Anpassungen für eine zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt aktiv zu fördern. Dies gilt vor allem für die Vergrößerung der Verkaufsfläche und für die Verbesserung der weiteren Standortrahmenbedingungen. Zudem ist zu prüfen, inwieweit Nachbargebäude (großräumiger) umgebaut werden können, um weitere größere Verkaufsflächen zu schaffen.

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für den zentralen Versorgungsbereich zu generieren.

6.3 Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Altenberge analysiert, worauf aufbauend gesamtgemeindliche und standortbezogene Entwicklungsziele fortgeschrieben und erarbeitet werden.

6.3.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Altenberge

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Altenberge vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Im Folgenden wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten.

Die Gemeinde Altenberge verfügt gesamtgemeindlich über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt sie z. B. bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bei rd. 0,55 m² Verkaufsfläche je Einwohner und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² (vgl. folgende Tabelle). Die lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass ein Großteil der Altenberger Bürger sich innerhalb Altenberges mit Lebensmitteln versorgt. Lediglich bei höherwertigen Lebensmitteln ist nur eine sehr geringe lokale Einkaufsorientierung festzustellen. Weiterhin fließt vorhandene Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu einem gewissen Anteil auch in umliegende Kommunen ab. Es bestehen wiederum jedoch auch Kaufkraftzuflüsse aus benachbarten Kommunen, so dass sich in Altenberge im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine für ein Grundzentrum hohe Zentralität von rd. 102 % ergibt.

Tabelle 12: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Altenberge gesamt

Einwohner	10.270
Verkaufsflächenausstattung NuG	5.600 m² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,55 m² VKF/EW (im Bundesschnitt 0,4 m²)
Verkaufsflächenanteil	▪ Im zentralen Versorgungsbereich: rd. 18 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 79 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 3 %
Jahresumsatz NuG	rd. 24,0 Mio. €
Betriebstypenmix	▪ 2x Lebensmitteldiscounter (> 400 m² VKF) ▪ 2x Supermarkt (400 - 2.500 m² VKF) ▪ 3x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 14 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Lokale Einkaufsorientierung	▪ Frische Lebensmittel: ~96 % ▪ Haltbare Lebensmittel: ~92 % ▪ Höherwertige Lebensmittel: ~35 % ▪ Reformhaus-, Öko-, Biowaren: ~80 % ▪ Getränke: ~94 %
Zentralitätskennziffer NuG	102 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/ 2012; Berechnungen: Stadt + Handel; schriftliche Haushaltsbefragung i. A. der Gemeinde Altenberge 07/ 2011(n=1.417); Kaufkraft: IBH 2011; Umsatz eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet.

Trotz der guten quantitativen Ausstattung besteht, wie in Kapitel 5.1 dargestellt, vor dem Hintergrund der zu Grunde gelegten Zielzentralität ein rechnerisches Entwicklungspotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welches zur Optimierung der räumlichen Versorgung genutzt werden sollte.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

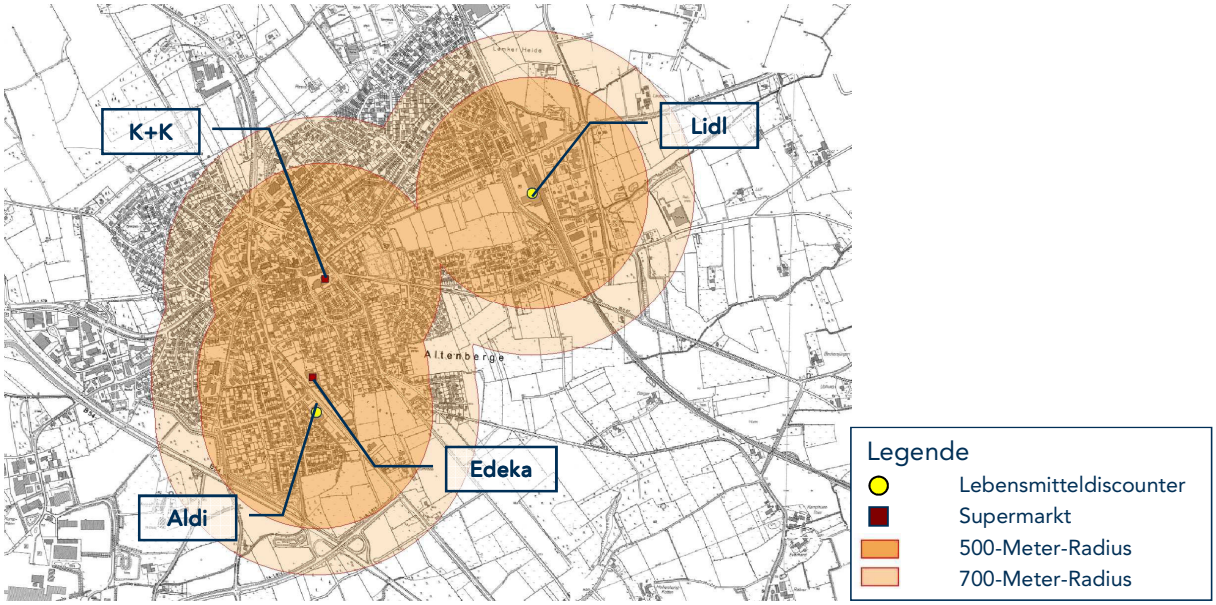
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden

Nahversorgung ausgegangen werden.[28] In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die bestehenden Lebensmittelgeschäfte im Kernort Altenberge.

Abbildung 22: Die Nahversorgungsstruktur im Kernort Altenberge im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

In Abbildung 22 wird deutlich, dass sich die bestehenden Lebensmittelanbieter auf den Kernort Altenberge konzentrieren. In Altenberge sind zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter ansässig. Der K+K Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich besitzt für diesen eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer, hier sind jedoch Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen erkennbar. Die weiteren Betriebe entsprechen den aktuellen Betreiberanforderungen und liegen in den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten Münsterstraße und An der alten Molkerei.

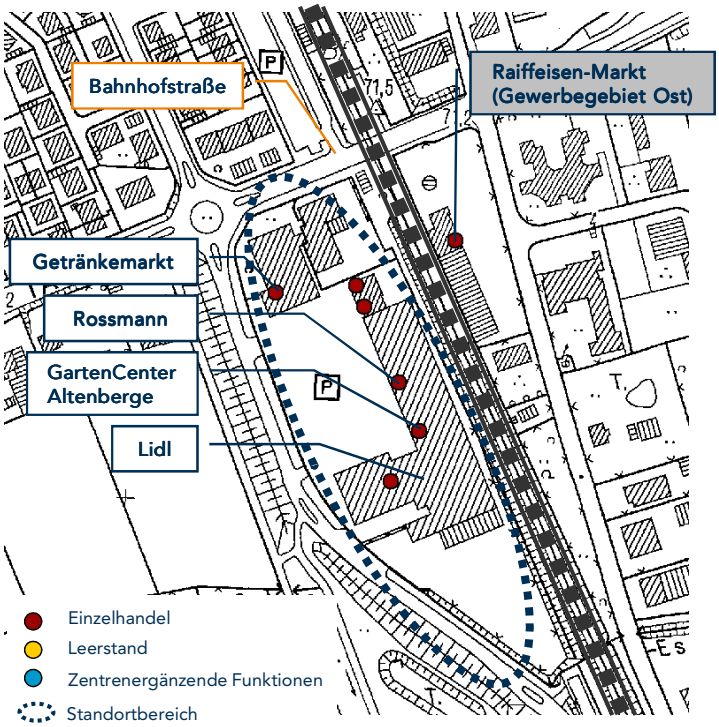
Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei

Im Kernort Altenberge liegt in städtebaulich integrierter Lage der Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei, welcher eine wichtige Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung für ganz Altenberge inne hat, jedoch aufgrund der begrenzten Anzahl an Betrieben nicht die Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt. An diesem Stand-

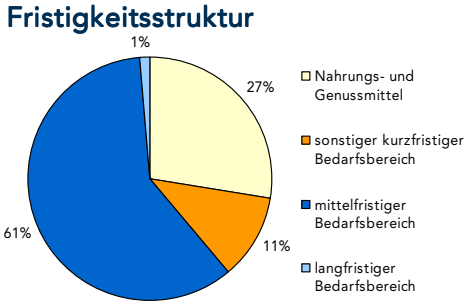
[28] Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

ort befinden sich sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.030 m², darunter u.a. ein Lebensmitteldiscounter (Aldi), ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt (Rossmann) und das GartenCenter Altenberge (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 23: Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei



Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei	
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	6
Anteil gesamtstädtisch	11%
Verkaufsfläche in m²	6.030
Anteil gesamtstädtisch	36%
Anzahl Leerstände	-



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012, Werte gerundet, Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

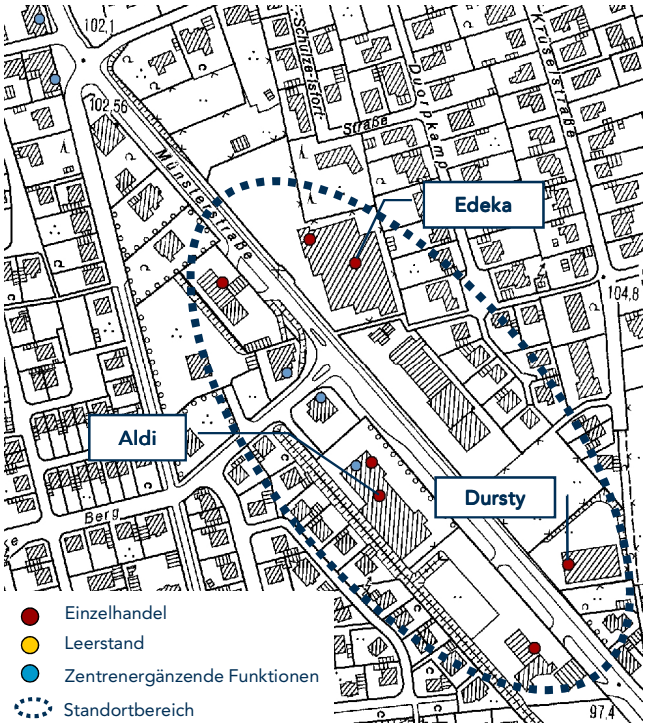
Das Warenangebot am Nahversorgungsstandort An der Alten Molkerei wird durch das großflächige GartenCenter Altenberge stark geprägt. Der Verkaufsflächenanteil des mittelfristigen Bedarfsbereichs nimmt an diesem Standort rd. 61 % ein. Waren des kruzfristigen Bedarfsbereichs kommen auf einen Verkaufsflächenanteil von rd. 38 %. Neben der Nahversorgungsfunktion kommt dem Standort An der alten Molkerei zudem eine Bedeutung als Standort für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu, welches zum größten Teil auf die Vorprägung durch das GartenCenter Altenberge begründet ist (näheres zu dieser ergänzenden Funktion des Standorts vgl. Kapitel 6.4).

Nahversorgungsstandort Münsterstraße

Auch der Nahversorgungsstandort Münsterstraße liegt in städtebaulich integrierter Lage im Kernort Altenberge und besitzt eine wichtige Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung für die gesamte Gemeinde. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Betrieben erfüllt dieser jedoch nicht die Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs. Am Standort Münsterstraße befinden sich sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd.

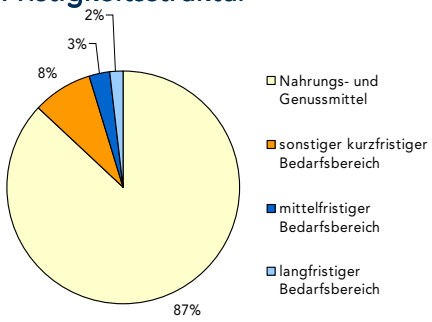
3.200 m², darunter u.a. ein Lebensmittelsupermarkt (Edeka), ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) und ein Getränkemarkt (dursty) (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 24: Nahversorgungsstandort Münsterstraße



Nahversorgungsstandort Münsterstraße	
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	7
Anteil gesamtstädtisch	13%
Verkaufsfläche in m²	3.200
Anteil gesamtstädtisch	19%
Anzahl Leerstände	-

Fristigkeitsstruktur



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012, Werte gerundet, Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Das Warenangebot am Nahversorgungsstandort Münsterstraße konzentriert sich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Allein der Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 87 % und bei sonstigen kurzfristigen Bedarfsgütern rd. 9 %. Neben der Nahversorgungsfunktion kommt der Münsterstraße zudem eine Bedeutung als Standort für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu (vertiefende Aussagen hierzu vgl. Kapitel 6.4).

Die Bauernschaften Altenberges werden entweder nur über kleinflächige Nahversorger bzw. Hofläden versorgt oder verfügen über keine relevanten Nahversorgungsbetriebe. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung wird auch zukünftig nicht mit einer Ansiedlung von größeren Nahversorgungsbetrieben in den Bauernschaften zu rechnen sein. Die Betriebe des Kernortes übernehmen daher eine wichtige Mitversorgungsfunktion für die Bewohner der Bauernschaften.

Zusammenfassend kann die Nahversorgungsstruktur Altenberges wie folgt bewertet werden:

- Quantitativ gute Ausstattung in der Gemeinde Altenberge;

- Guter Betriebstypenmix aus zwei Lebensmitteldiscountern und zwei Lebensmittelsupermärkten;
- Gute räumliche Ausstattung im Kernort, lediglich Randbereiche schlechter versorgt;
- Hohe Bedeutung des Supermarkts als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich;
- Ausgeglichener Betriebstypenmix;
- Insgesamt angemessene lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; geringere lokale Einkaufsorientierung auf Altenberge bei höherwertigen Lebensmitteln;
- Bei der Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmittel entfielen auf die Antworten ‚zu Fuß' und ‚Fahrrad' ein hoher Anteil der Nennungen, welches die hohe Bedeutung von siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungsangeboten in Altenberge unterstreicht.

6.3.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Altenberge

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in Altenberge wurde im vorhergehenden Kapitel analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Altenberge ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kap. 5.1),
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5.2),
- dem instrumentellen Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.4) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 6.6).

Empfehlungen für die gesamtgemeindliche Nahversorgungsentwicklung in Altenberge

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente begrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Altenberge aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 13: Empfehlungen zur Nahversorgung

Altenberge
▪ **Aktuelle Priorität: Sicherung/ Optimierung des Angebots im ZVB** ▪ **Nahversorgungsstandorte** An der alten Molkerei und Münsterstraße entsprechen derzeitigen Standort- und Marktanforderungen → **Bestandssicherung, keine Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsangebote** ▪ Entwicklung in **sonstigen Lagen** des Kernorts Altenberge aufgrund der guten räumlichen Nahversorgung und begrenzter absatzwirtschaftlicher Potenziale absehbar nicht tragfähig, insofern **restriktiver Umgang/ konsequenter Ausschluss** ▪ In den **Bauernschaften: Entwicklung von Nahversorgungsmodellen**

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Strategie zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Altenberge kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 25: Strategie zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Altenberge



Quelle: Eigene Darstellung.

Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei

Der Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei stellt einen attraktiven, marktgängig aufgestellten Einzelhandelsstandort dar. Zudem weist dieser ein hohes Verkaufsflächengewicht im Vergleich zu den weiteren Standortbereichen in Altenberge auf. Der Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei übernimmt überwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die östlichen Siedlungsbereiche von Altenberge. Dementsprechend werden folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts An der alten Molkerei gegeben:

- Bestandssicherung: Nahversorgungsstandort für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Restriktiver Umgang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrensowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort Münsterstraße

Der Nahversorgungsstandort Münsterstraße übernimmt eine Nahversorgungsfunktion überwiegend für umliegende Siedlungsbereiche. Zudem weist dieser überwiegend marktgängig aufgestellte Betriebe auf. Der Nahversorgungsstandort Münsterstraße zeichnet sich weiterhin durch eine gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit aus. Dementsprechend werden folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts Münsterstraße gegeben:

- Bestandssicherung: Nahversorgungsstandort für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Restriktiver Umgang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Empfehlungen für die Bauernschaften von Altenberge

In den Bauernschaften der Gemeinde Altenberge sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsläden empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsläden wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,
- Hofläden mit Schwerpunkt zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter" mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion").

Des Weiteren übernimmt der Kernort Altenberge für die weiteren Ortsteile der Gemeinde eine wichtige Mitversorgungsfunktion, die durch die Arrondierung des vorhandenen Angebots noch verbessert werden kann. Dadurch können gegenwärtige Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden rückgebunden werden.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.6); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

6.4 Konzept für ergänzende Standortbereiche in Altenberge

In den vorangegangenen Kapiteln wurden der zentrale Versorgungsbereich Altenberge im Hinblick auf seine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion mit Angeboten aller Bedarfsstufen sowie die Nahversorgungsstandorte An der Molkerei und Münsterstraße bezüglich ihrer Funktion zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Altenberger Bevölkerung vorgestellt und Empfehlungen zur Weiterentwicklung dieser Standorte

ausgesprochen. Darauf aufbauend werden nun die ergänzenden Standorte für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Altenberge dargestellt und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

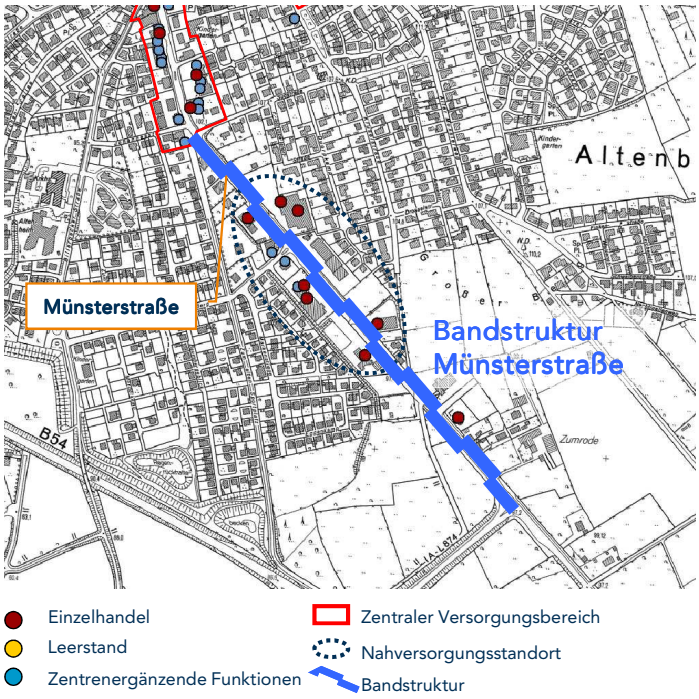
Für Altenberge werden die Bandstruktur Münsterstraße, der ergänzende Standortbereich An der alten Molkerei sowie der geplante Standort Regional-Gut als ergänzende Standortbereiche für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

6.4.1 Bandstruktur Münsterstraße

Die Münsterstraße ist durch beidseitig an der Straße liegende Einzelhandelsbetriebe vorgeprägt und bildet durch diese eine Bandstruktur aus (vgl. Abbildung 26). In dieser sind insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, welchen einen Anteil von rd. 19 % an der Gesamtverkaufsfläche Altenberges ausmachen. Innerhalb dieser Bandstruktur ist auch der Nahversorgungsstandort Münsterstraße angesiedelt. So weist der Standort neben Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch Angebotsschwerpunkte in den zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen auf.

Der autokundenorientierte Standort ist für den MIV durch die örtliche und überörtliche Verkehrsfunktion der umgebenen Straßen verkehrlich gut angebunden. Durch das Angebot in den zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht geringer Größenordnung, ergänzt der Standort den zentralen Versorgungsbereich Altenberge.

Abbildung 26: Bandstruktur Münsterstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Aufgrund des hohen Anteils der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ein restriktiver Umgang hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten vollzogen werden.

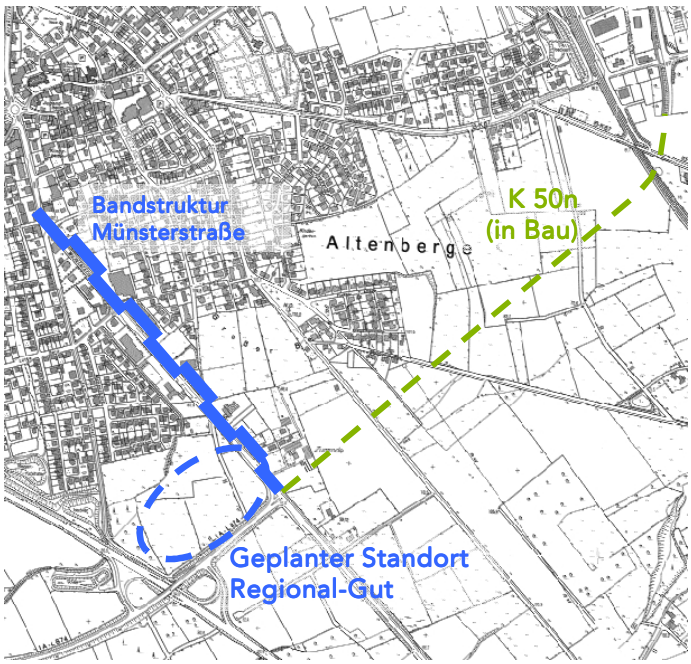
Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich stattfinden (s. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.6). Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden. Somit verbleiben für die Bandstruktur Münsterstraße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen. Die Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Bandstruktur Münsterstraße lauten wie folgt:

- Konzentration von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Hauptsortiment;
- Restriktiver Umgang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

6.4.2 Geplanter Standort Regional-Gut

Im südlichen Teil der eben behandelten Bandstruktur Münsterstraße bestehen Planungen, ein Regional-Gut zu entwickeln. Das Konzept sieht eine Gutshofanlage – mit regionalem Bezug zum Münsterland – mit vielfältigen Nutzungen im produzierenden Gewerbe, Freizeit-, Gastronomie- und Einzelhandelsbereich vor. So ist u. a. die Ansiedlung eines großflächigen Reitsportfachmarkts und Fahrradmarkts vorgesehen. Der geplante Standort weist sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit (insb. nach Fertigstellung der Umgehungsstraße K 50n) und durch eine gute Einsehbarkeit am Ortseingang Altenberges aus (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Ausweisung der Fläche im Regionalplan als ASB befindet sich in Arbeit.

Abbildung 27: Geplanter Standort Ragional-Gut



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens

Das vorgesehene Areal ist grundsätzlich für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel insb. mit Bezug zum Themengebiet ‚Regional-Gut' geeignet und entspricht dem Ziel, den Einzelhandel räumlich auf wenige, leistungsstarke Standorte zu konzentrieren. Zudem grenzt dieser Standort unmittelbar an die als ergänzenden Standortbereich ausgewiesene Bandstruktur Münsterstraße an. Die am Standort Regional-Gut geplanten Einzelhandelsnutzungen beinhalten die Sortimente Reitsportartikel (hier: konkrete Benennung und Bestimmung dieser Untergruppe von Sportartikeln) und Fahrräder. Diese Sortimente zählen gemäß der Altenberger Sortimentsliste zu den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten

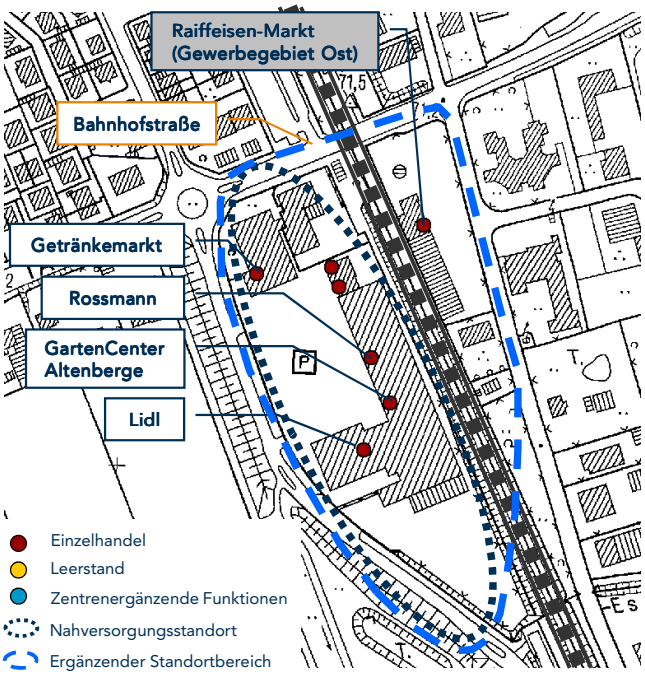
Sortimenten (vgl. Kapitel 6.5.3). Ergänzend dazu ist am Standort sog. Annexhandel mit Bezug zum Thema Regional-Gut zulässig.

Des Weiteren ist eine Detailprüfung zur regionalen Verträglichkeit des Vorhabens erforderlich, bei der auch die Einhaltung der raumordnerischen Normen (u.a. Kongruenzgebot) zu prüfen sind. Bei positivem Ergebnis der Detailprüfung sollte der Standort durch die Ausweisung eines Sondergebiets bauleitplanerisch abgesichert werden.

6.4.3 Ergänzender Standortbereich An der alten Molkerei

Wie bereits dargestellt ist der Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei bereits auch durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (GartenCenter Altenberge) vorgeprägt. Zudem befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft östlich der Bahntrasse ein Raiffeisen-Markt (vgl. nachfolgende Abbildung). Dieser ist der einzige Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Gewerbegebietes Ost.

Abbildung 28: Ergänzender Standortbereich An der Alten Molkerei



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012; Kartengrundlage: Gemeinde Altenberge.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Aufgrund des hohen Anteils der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ein restriktiver Umgang hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten vollzogen werden.

Die Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des ergänzenden Standortbereichs An der alten Molkerei lauten wie folgt:

- Ergänzend zur Bandstruktur Münsterstraße: Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment;
- Restriktiver Umgang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, innerhalb des Gewerbegebiets Ost vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des ergänzenden Standortbereichs An der alten Molkerei im Detail, insbesondere bauleitplanerisch, vorgenommen werden. Die Abbildung 28 verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte. Diese Abgrenzung umfasst den Bereich des Nahversorgungsstandorts An der Alten Molkerei sowie ergänzende Bereiche östlich der Bahntrasse.

Der Raiffeisenmarkt plant derzeit eine Erweiterung am Standort. Diese Entwicklung entspricht grundsätzlich den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts, sofern die Verkaufsflächenentwicklung und insb. Der zulässige Umfang zentrenrelevanter Randsortimente städtebaulich und raumordnerisch verträglich ausfallen. Falls die Erweiterung am derzeitigen Standort jedoch nicht möglich oder nicht gewünscht wird, ist eine Verlagerung unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Zentren- und Standortkonzepts zu prüfen. Im Sinne des Zentren- und Standortkonzepts bestehen grundsätzlich zwei Optionen für eine Standortverlagerung:

- räumliche Angliederung an den ergänzenden Standortbereich An der alten Molkerei oder
- Verlagerung an die Bandstruktur Münsterstraße.

6.4.4 Gewerbegebiet Boschstraße

Das Gewerbegebiet Boschstraße wurde im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 als ergänzender Einzelhandelsstandort bezeichnet (vgl. BBE 2007). An diesem Standort befinden sich derzeit drei Einzelhandelsbetriebe: ein Getränkemarkt, ein Bekleidungsgeschäft und ein Fahrradhändler. Insgesamt wird dieses Gewerbegebiet von klassischen Gewerbebetrieben geprägt. Zudem plant der Fahrradhändler eine Standortverlagerung in den geplanten Standort Regional-Gut. Gemäß den gemeindeentwicklungspolitischen Zielvorstellungen und den Zielen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge sollen im Gewerbegebiet Boschstraße keine weiteren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, insb. zum Schutz der vorhandenen klassischen Gewerbebetriebe.

6.5 Fortschreibung der Sortimentsliste für Altenberge

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Altenberge als zentrenrelevant bzw. als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form dieser fortgeschriebenen Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

6.5.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere", „zum Beispiel" bzw. „beispielsweise" enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.[29]

6.5.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in dem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.[30] Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz

[29] Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

[30] Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Tabelle 14: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind i. d. R. Sortimente,

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

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind i. d. R. Sortimente,

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

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind i. d. R. Sortimente,

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Gegenüber der Sortimentsliste aus dem Jahr 2007 ergeben sich folgende allgemeine sowie sortimentsspezifische Änderungen:

- Die Sortimente werden mit Bezug auf das Warengruppenverzeichnis 2008 dargestellt (vormals Warengruppenverzeichnis 2003).
- Die fortgeschriebene Sortimentsliste führt zudem die nicht zentren- und die nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf, welches in der vorherigen Sortimentsliste überwiegend nicht der Fall gewesen ist. Dies sind namentlich die Sortimente Baumarktsortiment i.e.S., Bettwaren, Kfz-Zubehör, Kinderwagen, Möbel und Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln.
- In die Sortimentsliste wurden darüber hinaus zusätzlich die Sortimente Medizinische und orthopädische Geräte, Pharmazeutische Artikel (Apotheke) und Reitsportartikel aufgenommen.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Altenberge als sog. „Altenberger Liste“.

6.5.3 Fortschreibung der Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge („Altenberger Liste") - Stand: 19.12.2013

Tabelle 15: Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge („Altenberger Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[31]	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	*47.78.1*	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	*47.71*	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Blumen	*aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)*
Bücher	*47.61* *47.79.2*	*Einzelhandel mit Büchern* *Antiquariate*
Briefmarken/ Münzen	*aus 47.78.3*	*Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen*
Computer (PC-Hardware und - Software)	*47.41*	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software*
Elektrogroßgeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)*
Elektrokleingeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	*47.78.2*	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*

[31] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Glas/ Porzellan/ Keramik	*47.59.2*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)*
Hausrat	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)*
Heimtextilien/ Gardinen	*aus 47.53* *aus 47.51*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)* *Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)*
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)*
Leuchten/ Lampen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)*
Medizinische und orthopädische Geräte	*47.74*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	*47.59.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	*47.73*	*Apotheken*
Schuhe, Lederwaren	*47.72*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*47.65*	*Einzelhandel mit Spielwaren*

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Sportartikel (ohne Reitsportartikel und ohne Fahrräder und –zubehör; inkl. Sportbekleidung)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)*
Telekommunikationsartikel	*47.42*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Uhren/ Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	*47.43* *47.63*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik* *Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	*47.78.3* *aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren*
Zeitungen/ Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
~~Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (außer Heim- und Kleintierfutter)~~ *	~~*aus 47.76.2*~~	~~*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (ohne Heim- und Kleintierfutter)*~~
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Parfümerieartikel, Drogerieware und Kosmetika	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
~~Heim- und Kleintierfutter~~ *	~~*aus 47.76.2*~~	~~*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Heim- und Kleintierfutter)*~~
Nahrungs- und Genussmittel	*47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*

*Anpassung der Sortimentsliste:
Gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013 wurden die Sortimente "Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere" und "Heim- und Kleintierfutter" zu einem gemeinsamen nicht-zentrenrelevanten Sortiment "Zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter" zusammengefasst.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	*47.52* *aus 47.53* *aus 47.59.9* *aus 47.78.9*	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)* *Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)* *Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)*
Bettwaren	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)*
Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Campingartikeln*
Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	*aus 47.59.9* *aus 47.52.1*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)* *Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)*
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	*45.32* *45.40*	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör* *Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)*
Kinderwagen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)* [32]
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	*47.59.1* *47.79.1*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln* *Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Pflanzen/ Samen	*47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)*
Zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter*	*47.76.2*	*Zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter*

*Anpassung der Sortimentsliste:
Gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013 wurden die Sortimente "Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere" und "Heim- und Kleintierfutter" zu einem gemeinsamen nicht-zentrenrelevanten Sortiment "Zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter" zusammengefasst.

32 Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Reitsportartikel	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Reitsportartikel*
Teppiche (ohne Teppichböden)	*47.53*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)*
Waffen/ Jagdbedarf/Angeln	*aus 47.78.9* *aus 47.64.2*	*Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)* *Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)*

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2012.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.[33] Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.6 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Altenberge und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.6.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Nahversorgungskonzept und das Konzept für ergänzende Standorte sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher

[33] Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Altenberger Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtgemeindlich gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Altenberger Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Altenberge ansässiger Einzelhandelsbetriebe.[34]

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.6.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Altenberge empfohlen:

Leitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln[35].

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevanten) Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Damit kann der zentrale Versorgungsbereich in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter

[34] Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Altenberge, insbesondere des Innenstadtzentrums.

[35] Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber des zentralen Versorgungsbereichs sowie die potenzielle Gefährdung dessen verhindert.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im zentralen Versorgungsbereich nur als Leitlinie, dessen Überschreiten im zentralen Versorgungsbereich im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für den zentralen Versorgungsbereich daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich um einen gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Leitsatz II:

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und auszubauen.[34]

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte an den Nahversorgungsstandorten An der alten Molkerei und Münsterstraße im Bestand gesichert werden. Dabei sollte

- der zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt werden[34],
- aktuell ein restriktiver Umgang mit zusätzlichen Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an den Nahversorgungsstandorten An der alten Molkerei und Münsterstraße angestrebt werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in dem zentralen Versorgungsbereich haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden. An den Nahversorgungsstandorten An der alten Molkerei und Münsterstraße sollen die bestehenden Betriebe im Bestand gesichert werden, jedoch zusätzliche Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten restriktiv gehandhabt werden.

Leitsatz III:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment…

- **ist primär an der Bandstruktur Münsterstraße oder am ergänzenden Standortbereich An der Alten Molkerei anzusiedeln.**

- **kann auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.**

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen sie aber primär an der Bandstruktur Münsterstraße oder am ergänzenden Standortbereich An der Alten Molkerei angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Gemeindegebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich nahe zu legen ist.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen.

Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall[36] vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrele-

[36] Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

vanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtssprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im zentralen Versorgungsbereich* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Leitsatz IV:

Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben

Ausnahmsweise solle Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg"), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine einzelfallbezogene Bewertung der Verkaufsflächengröße erfolgt.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Gemeinde Altenberge künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

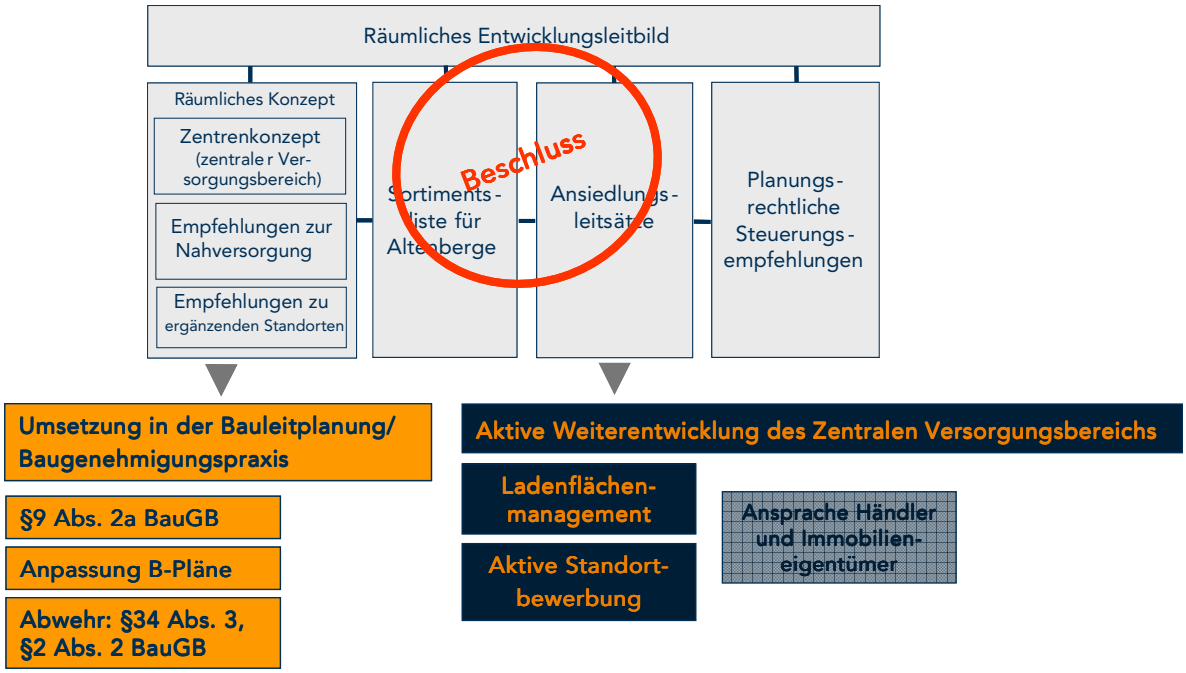
7 Schlusswort

Die Gemeinde Altenberge verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs. Das Ortszentrum wird im Rahmen weiterer Konzepte, beispielsweise im Rahmen des in Erstellung befindlichen Integrierten Handlungskonzepts für die Gemeinde Altenberge, weiter detailliert analysiert. In diesem Zusammenhang werden ergänzende Empfehlungen zur städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung des Zentrums ausgesprochen. Auch die geplante Ortsumgehung K 50n wird hier, ebenfalls wie in dem nun vorliegenden fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept, berücksichtigt. Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sind Impulse durch die positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 10 Jahren zu erwarten und auch das geplante Regional-Gut wird Impulse für die Entwicklung der Gemeinde Altenberge als Ganzes liefern.

Während der Erarbeitung dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 29: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (2007): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge. Münster

bds Kommunalberatung Dr. Schwarze (2011): Haushaltsbefragung 2011. Münster

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

EHI Handel aktuell 2008/2009. Köln

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

Gemeinde Altenberge: Einwohnerdaten Gemeinde Altenberge (Stand der Daten: 01.02.2012)

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2012: Bevölkerungsvorausberechnung (Trendvariante) auf Basis von Einwohnermeldedaten der Gemeinde Altenberge aus den Jahren 2007 – 2011. Dortmund

Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 17. April 2012

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

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Berlin

Sonstige Quellen

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: www.wegweiser-kommune.de, abgerufen am 08.02.2012;

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: www.it.nrw.de, abgerufen am 08.02.2012;

Website Soziale Stadt: www.sozialestadt.de/programm

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.03.2011: www.destatis.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) 6

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept 13

Abbildung 3: Lage in der Region 18

Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Gemeinde Altenberge 19

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich 21

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen 24

Abbildung 7: Lokale Einkaufsorientierung in Altenberge 25

Abbildung 8: Die Zentren- und Standortstruktur in Altenberge 30

Abbildung 9: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens 33

Abbildung 10: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Altenberge 35

Abbildung 11: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft 36

Abbildung 12: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010 37

Abbildung 13: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität 38

Abbildung 14: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Altenberge 42

Abbildung 15: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren 45

Abbildung 16: Zentren- und Standortstruktur in Altenberge (empfohlenes Zielkonzept) 46

Abbildung 17: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) im zentralen Versorgungsbereich Altenberge 48

Abbildung 18: Fristigkeitsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Altenberge 49

Abbildung 19: Innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs (Abgrenzung 2007) 50

Abbildung 20: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge (Zielkonzept) 54

Abbildung 21: Aktuell erkennbare Flächenpotentiale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge 56

Abbildung 22: Die Nahversorgungsstruktur im Kernort Altenberge im Überblick 59

Abbildung 23: Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei ____ 60
Abbildung 24: Nahversorgungsstandort Münsterstraße ____ 61
Abbildung 25: Strategie zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Altenberge ____ 63
Abbildung 26: Bandstruktur Münsterstraße ____ 66
Abbildung 27: Geplanter Standort Ragional-Gut ____ 67
Abbildung 28: Ergänzender Standortbereich An der Alten Molkerei ____ 68
Abbildung 29: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik ____ 83

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ____ 7

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ____ 8

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine ____ 14

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Altenberge ____ 20

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen ____ 22

Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen ____ 23

Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Altenberge ____ 28

Tabelle 8: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ____ 39

Tabelle 9: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Altenberge ____ 40

Tabelle 10: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge ____ 52

Tabelle 11: Erste Empfehlungen zur qualitativen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ____ 53

Tabelle 12: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Altenberge gesamt ____ 58

Tabelle 13: Empfehlungen zur Nahversorgung ____ 63

Tabelle 14: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten ____ 71

Tabelle 15: Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge („Altenberger Liste“) ____ 73

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebsschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentsspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Oulet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommener

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Ortsteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Ortsteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Ortsteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese" Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down" im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down" den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich" z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Stadt + Handel

Anpassung der Altenberger Sortimentsliste

Fokus: zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter

Im Auftrag:

Gemeinde Altenberge

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 25. November 2013

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis _____ i

1 Ausgangslage und Untersuchungsziel _____ 1

2 Einordung des Sortiments zoologischer Bedarf in die Altenberger Sortimentsliste _____ 3

1 Ausgangslage und Untersuchungsziel

Die Sortimente zoologischer Bedarf (und lebendige Tiere) sowie Heim- und Kleintierfutter sind in der Altenberger Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 73 – 77) derzeit getrennt ausgewiesen und hinsichtlich der Zentrenrelevanz unterschiedlich eingeordnet (s. folgende Abbildung).

Abbildung 1: Einordung Sortimentsliste Altenberge

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Sportartikel (ohne Reitsportartikel und ohne Fahrräder und -zubehör; inkl. Sportbekleidung)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)*
Telekommunikationsartikel	*47.42*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Uhren/ Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	*47.43* *47.63*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik* *Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	*47.78.3* *aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren*
Zeitungen/ Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (außer Heim- und Kleintierfutter)	*aus 47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (ohne Heim- und Kleintierfutter)*
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Heim- und Kleintierfutter	*aus 47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Heim- und Kleintierfutter)*
Nahrungs- und Genussmittel	*47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2013: S. 75.

Im Folgenden wird überprüft, inwieweit eine Zusammenfassung und perspektivische Einordnung dieses Sortiments (zukünftig als zoologischer Bedarf benannt) als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant zielführend erscheint. Es stehen folgende Fragen im Fokus der Betrachtung:

- Wie ist die Bestandssituation des Sortiments zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter in der Gemeinde Altenberge zu bewerten?
- Welche Entwicklungsperspektive ergibt sich für diesen Sortimentsbereich?
- Welche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge im Sortiment zoologischer Bedarf?
- Wie stellt sich die Einordnung hinsichtlich der Zentrenrelevanz gemäß allgemeiner Bewertungskriterien sowie den Vorgaben der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge* (Stadt + Handel 2013) dar?

2 Einordung des Sortiments zoologischer Bedarf in die Altenberger Sortimentsliste

Bewertung der Bestandssituation sowie der Zielperspektive in Altenberge

Im Folgenden wird die Bestandssituation im Sortimente zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter in Altenberge betrachtet. Des Weiteren wird auf die Entwicklungsperspektive im Zoosegment, insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge, eingegangen.

- Expansiv am Markt tätig sind derzeit vor allem Zoofachmarktkonzepte. Zudem wird zoologischer Bedarf und auch Heim- und Kleintierfutter oft als Randsortiment im ebenfalls in Teilen expansiven Markt der Bau- und Gartenmärkte (auch Raiffeisen) angeboten.
- Ein Zoofachmarkt bzw. ein –fachgeschäft ist in Altenberge, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Altenberge, nicht vorhanden. Die Sortimente zoologischer Bedarf sowie Heim- und Kleintierfutter werden derzeit ausschließlich als Randsortimente angeboten.
- Insofern kann dem Segment zoologischer Bedarf bzw. Heim- und Kleintierfutter keine strukturelle Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge zugewiesen werden.
- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für Altenberge in diesem Segment sind überwiegend ausgeschöpft (geringer Entwicklungsrahmen bis rd. 200 m² Verkaufsfläche, vgl. Stadt + Handel 2013: S. 40).
- Aufgrund fehlender größerer Entwicklungsflächen sowie der geringen Entwicklungspotenziale ist auch perspektivisch nicht von einer strukturprägenden Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Altenberge auszugehen.

Bewertungskriterien gemäß der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge* (Stadt + Handel 2013)

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit die Zentrenrelevanz des Sortiments zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter ausgehend von den allgemeinen Bewertungskriterien der Zentrenrelevanz sowie der speziellen Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts bewertet werden kann.

Abbildung 2: Bewertung der Zentrenrelevanz des Sortiments zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter

Kriterium	Bewertung	Spricht für		
		Zentren-relevanz	Uneinheitliche Bewertung	Nicht-Zentren-relevanz
Frequenzerzeugung	**nicht gegeben** geringe Kopplungswirkung			✓
gute Integrationsfähigkeit	**eingeschränkt gegeben** teilweise Sperrigkeit der Sortimente		✓	
hohe Kopplungswirkung mit anderen Sortimenten	**nicht gegeben** vornehmlich Zielpublikum			✓
„Handtaschensortiment"	**eingeschränkt gegeben** teilweise Sperrigkeit und Gewicht der Sortimente		✓	
Prägung eines zentralen Versorgungsbereichs	**nicht gegeben**			✓
städtebauliche Zielperspektive	**nicht gegeben** Schwerpunkt Fachmarktkonzepte			✓

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusammenfassend zeigt sich,

- **dass eine Nicht-Zentrenrelevanz des Sortiments zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter aufgrund der oben stehenden Bewertungskriterien durchaus begründbar ist.**