

Fachgutachterliche Stellungnahme zur
Erweiterung eines Lebensmittelvoll-
sortimenters im zentralen Versorgungs-
bereich Altenberge

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Torben Döring, M.Sc.
Dennis Hentschel, M.Sc.

Dortmund, 12. Mai 2015

Im Auftrag von:
Gemeinde Altenberge

Auftragnehmer
Stadt + Handel

Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11
44147 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42
0 341 92 72 39 43

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	2
2.1	Gemeinde Altenberge	2
2.2	Vorhabenstandort und Untersuchungsraum	4
2.3	Angebotsseitige Rahmenbedingungen in der Gemeinde Altenberge	6
2.4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen in der Gemeinde Altenberge	10
3	Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens	12
3.1	Vorhabendaten und Umsatzprognose	12
3.2	Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge (Stadt + Handel 2013)	15
3.3	Einordnung in die landesplanerische Vorgaben	19
3.4	Absatzwirtschaftliche und versorgungsstrukturelle Einschätzung	20
4	Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen	25
	Anhang	I
	Abbildungsverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis	I
	Literatur und sonstige Quellen	II

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Ortszentrum der Gemeinde Altenberge steht aktuell die Erweiterung des unmittelbar am Marktplatz ansässigen Lebensmittelvollsortimenters K+K von aktuell rd. 820 auf rd. 1.200 m² VKF in Rede. Das Vorhaben wird sich auch nach der Erweiterung aus Angeboten der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, ergänzt um einen geringen Anteil sonstiger Sortimente zusammensetzen.

Der Standort des K+K befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altenberge. Aktuell ist angedacht, die planungsrechtliche Zulässigkeit des in Rede stehenden Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ermöglichen. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der eine wichtige Funktion als Frequenzbringer für das Ortszentrum übernimmt und damit wesentlich zu dessen Funktionalität beiträgt.¹

Stadt + Handel ist angefragt worden, eine Stellungnahme bezüglich der Kongruenz zum bestehenden Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge², dem LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sowie eine Einschätzung absatzwirtschaftlicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen vorzunehmen.

Als untersuchungsrelevant sind die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel³ sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, welche beide als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nach Altenberger Sortimentsliste einzuordnen sind (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 75). Stadt + Handel liegt eine vollständige und aktuelle Bestandsliste aller untersuchungsrelevanten Betriebe innerhalb der Gemeinde Altenberge, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2013 vor, welche im Zuge laufender Projekte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen aktualisiert worden ist. Es ist festzustellen, dass sich gegenüber den Bestandsergebnissen des Einzelhandelskonzepts keine strukturprägenden Veränderungen ergeben haben.

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern sowie von der Gemeinde Altenberge veröffentlichten Einwohnerzahlen.

¹ Vgl. hierzu auch Kap. 3.2 sowie Stadt + Handel 2013.

² Stadt + Handel 2013: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge. Dortmund, Nachfolgend zur Vereinfachung als Einzelhandelskonzept bezeichnet.

³ Die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimente Nahrungsmittel, Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Sortimentsgruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

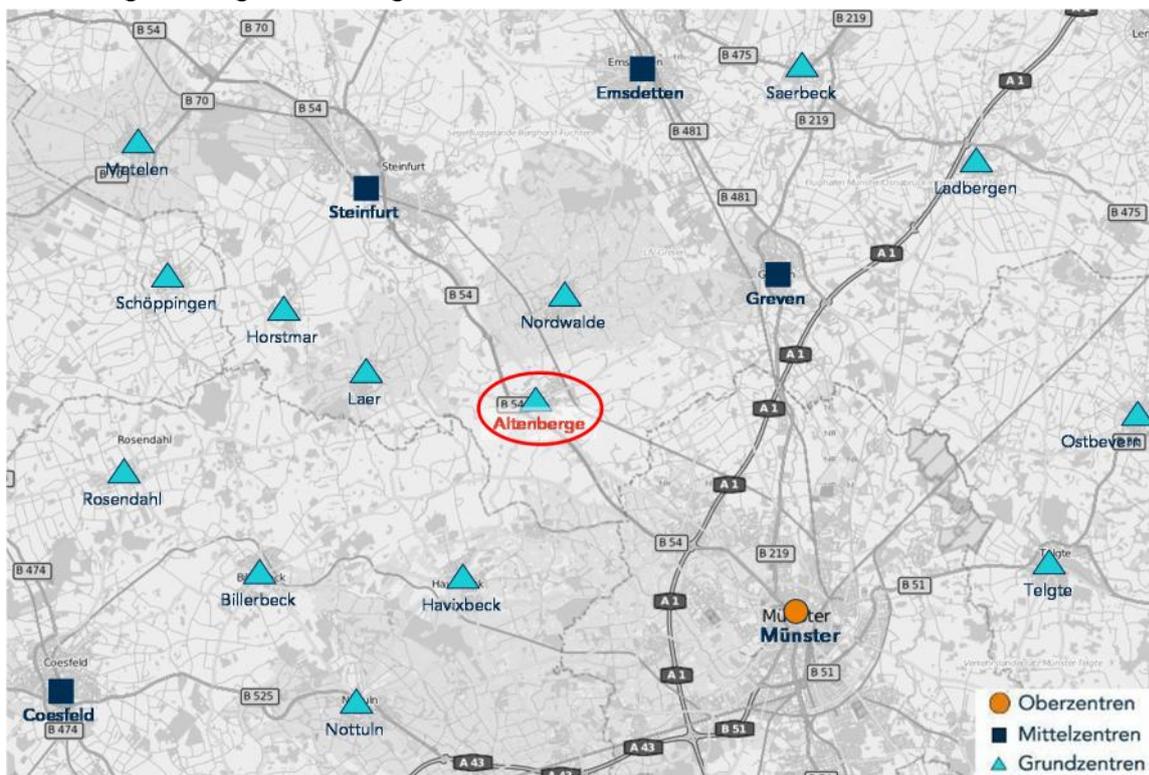
Im nachfolgenden Kapitel werden wesentliche Standortstrukturen für die Gemeinde Altenberge dargestellt.

2.1 Gemeinde Altenberge

„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 die Gemeinde 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).“

(vgl. Stadt + Handel 2013, S. 18)

Abbildung 1: Lage in der Region

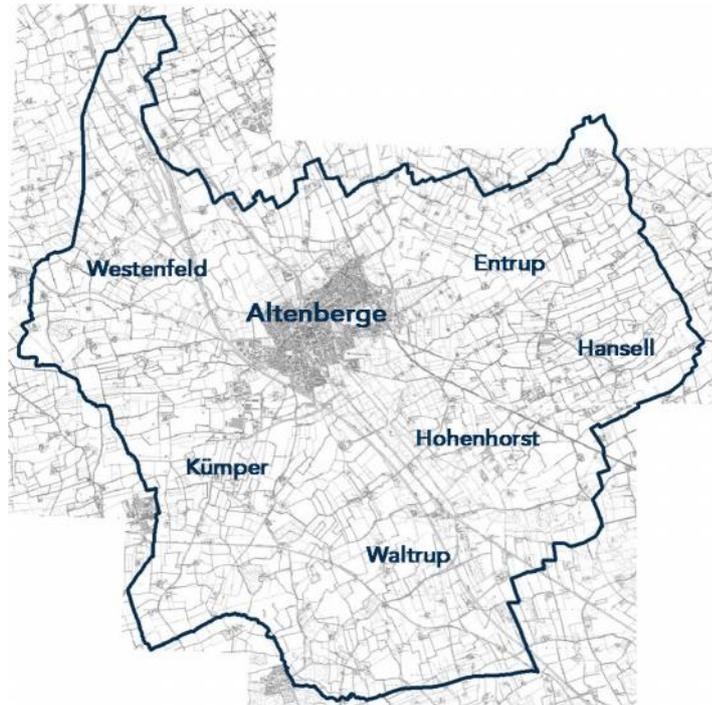


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL und LEP NRW.

Die Gemeinde Altenberge setzt sich aus dem Kernort Altenberge und den sechs Bauerschaften Entrup, Hansell, Hohenhorst, Kümper, Waltrup und Westenfeld zusammen (s. Abbildung 2).

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Altenberges, entsprechend der Angaben der Gemeinde Altenberge, zum Stichtag 31.12.2014, rd. 10.451 Einwohner (nur Hauptwohnsitz), davon leben rd. 80 % der Einwohner im Ortskern Altenberge, welcher den Siedlungsschwerpunkt bildet. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die Bauerschaften, welche sich in abgesetzter Lage vom Kernort befinden.⁴

Abbildung 2: Siedlungsstruktur der Gemeinde Altenberge



Quelle: Stadt + Handel 2013, S. 19.

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 süd-östlich 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.“

(vgl. Stadt + Handel 2013, S. 19)

⁴ Vgl. Internetauftritt der Gemeinde Altenberge.

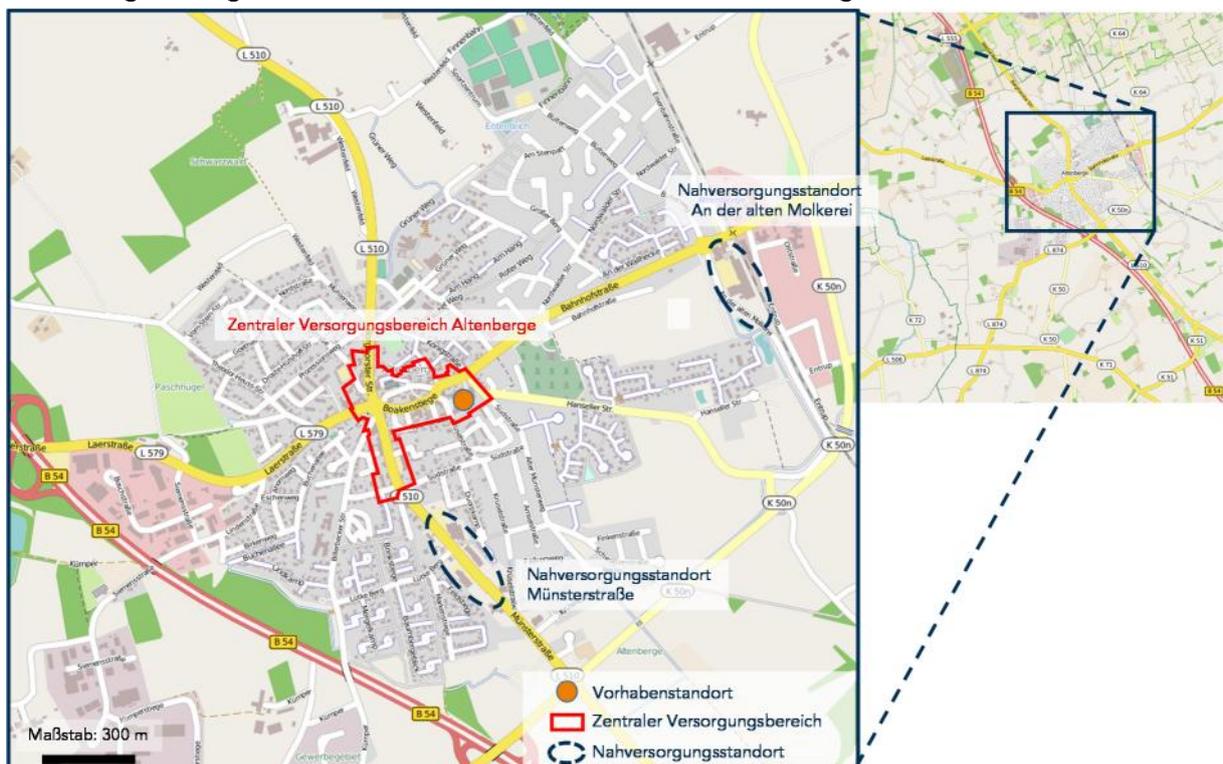
2.2 Vorhabenstandort und Untersuchungsraum

Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich direkt am Marktplatz innerhalb des Ortszentrums der Gemeinde Altenberge und damit auch innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Altenberge. Eine Anbindung für den MIV besteht über die Königsstraße, K 67 oder den Alten Münsterweg, die ebenfalls eine Verbindung zu den übrigen Siedlungsbereichen und Ortsteilen der Gemeinde sicherstellen. Die nächstgelegene Haltestelle mit Anschluss an das regionale Busnetz befindet sich in einer Entfernung von rd. 400 m an der Münsterstraße.

Der zentrale Versorgungsbereich Altenberge erstreckt sich beidseitig entlang der Münsterstraße/Borghorsterstraße (L 510) und schließt ebenfalls den östlich davon befindlichen historischen Ortskern, rund um die Kirchstraße, Bahnhofstraße und den Marktplatz mit ein (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Lage des Vorhabenstandortes im Ortsteil Altenberge



Quelle: Stadt + Handel 2013, S. 46ff; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der K+K-Vollsortimenter stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar. Hinsichtlich seiner aktuellen Verkaufsflächenausstattung von rd. 820 m² ist der Betrieb, gerade im Vergleich zu aktuellen Flächenkonzepten von Vollsortimentern, die regelmäßig Gesamtverkaufsflächen von deutlich über 1.200 m² aufweisen, als nicht mehr marktgängig einzuschätzen. Der Bestandsbetrieb übernimmt dennoch eine wichtige Funktion als Frequenzbringer für den gesamten zentralen

Versorgungsbereich Altenberge sowie als Nahversorger für die nord-westlichen Siedlungsbereiche. Innerhalb des Einzelhandelskonzepts wird der Betrieb im Nahversorgungskonzept wie folgt bewertet: „Der K+K Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich besitzt für diesen eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer, hier sind jedoch Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen erkennbar“ (Stadt + Handel 2013, S. 59).

Darüber hinaus bestehen noch zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelvollsortimenter als strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Altenberge, die in Nahversorgungsstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind und sich als marktgängig darstellen (zur weitere Analysen vgl. Kap. 2.3).

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in vollständig städtebaulich integrierter Lage innerhalb des ZVB und ist zudem im Regionalplan Münsterland⁵ als ASB ausgewiesen. Nördlich und westlich schließen sich Geschäftsgebäude an, in deren Erdgeschosslagen ebenfalls Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen, wie z.B. Dienstleistungs- oder Gastronomieeinrichtungen, ansässig sind. Östlich und südlich schließt sich der weitere Siedlungskörper des Ortsteils Altenberge mit überwiegender Wohnnutzung an.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist auf das Gemeindegebiet von Altenberge beschränkt und stellt damit hinsichtlich seiner Ausdehnung einen städtebaulichen Worst Case dar, da die Einschätzung der absatzwirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen nur die Standorte in Altenberge – und nicht darüber hinaus – berücksichtigt. Zudem erscheint es aus fachgutachterlicher Sicht, vor dem Hintergrund des anzunehmenden Einzugsgebietes des Bestandsbetriebs eher unwahrscheinlich, dass die Erweiterung nennenswerte absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Lagen außerhalb des Gemeindegebietes auslöst.

Der nachfolgende zentrale Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungsstandorte sind somit mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- ZVB Altenberge
- Nahversorgungsstandort Münsterstraße
- Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei.

⁵ Vgl. Regionalplan Münsterland 2014, zeichnerische Darstellung Blatt 7.

2.3 Angebotsseitige Rahmenbedingungen in der Gemeinde Altenberge

Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel

Im Rahmen aktueller Projekte ist die für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durchgeführte Bestandserhebung des Einzelhandelsbestands in der Gemeinde Altenberge aktualisiert worden, so dass eine aktuelle vollumfängliche Bestandserhebung für die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik vorliegt.

In der Gemeinde Altenberge wird das Warenangebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Wesentlichen durch die vier im Kernort angesiedelten Lebensmittelmärkte bereitgestellt. Aktuell bieten diese auf rd. 3.400 m² Nahrungs- und Genussmittel dar. Darüber hinaus sind drei Getränkemarkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.400 m² in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe in der Gemeinde Altenberge ansässig. Folglich wird ein hoher Anteil der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel in Getränkemarkten dargeboten. Ergänzt wird dieses Angebot durch weitere Fachgeschäfte, z.B. in Form von Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerkern. Nachfolgend werden die relevanten Lagebereiche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel näher dargestellt.

Der systemgleiche Lebensmittelvollsortimenter Edeka **Am Nahversorgungsstandort Münsterstraße** verfügt über eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung und stellt sich insgesamt als vollumfänglich marktgängig dar. Es befinden sich ebenfalls ein noch marktgängig aufgestellter Lebensmitteldiscounter Aldi, mit einer Verkaufsfläche knapp über der Schwelle der Großflächigkeit, sowie ein Getränkemarkt in räumlicher Nähe zum Vollsortimenter, so dass Kopplungspotenziale zwischen den Märkten bestehen. Darüber hinaus befindet sich ebenfalls ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit am selbigen Standort. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel am Nahversorgungsstandort Münsterstraße beträgt, unter Berücksichtigung der dargestellten strukturprägenden Betriebe sowie vier kleinteiliger Anbieter, rd. 2.700 m². Der Nahversorgungsstandort Münsterstraße stellt somit leistungsstärksten lebensmittelmarktbezogenen Standort in der Gemeinde Altenberge dar.

Am **Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei** befinden sich ein Lebensmitteldiscounter Aldi, welcher als aktuell vollumfänglich marktgängig zu bewerten ist sowie ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Folglich bestehen auch an diesem Standort gewisse Kopplungspotenziale. Insgesamt besteht eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 m² in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel am Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei, wobei neben den zwei strukturprägenden Betrieben auch zwei kleinteilige Lebensmittelanbieter am Nahversorgungsstandort ansässig sind.

Innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge wird für die beiden Nahversorgungsstandorte die Empfehlung ausgesprochen, dass diese in ihrem Bestand zu sichern sind und, aufgrund der marktgängigen Ausstattung der bestehenden Lebensmittelmärkte,

keine weiteren Ansiedlungen von zusätzlichen Nahversorgungsangeboten zugelassen werden sollen.⁶

Der **zentrale Versorgungsbereich Altenberge** weist, neben dem Vorhabenbetrieb, aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsangebote auf. Ergänzende Angebote neben dem aktuell nicht marktgängig aufgestellten Vollsortimenter stellen lediglich fünf Lebensmittel-fachgeschäfte (darunter ein Biolebensmittelfachgeschäft) bereit, so dass insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel besteht. Damit verfügt der zentrale Versorgungsbereich über die geringste Ausstattung der drei dargestellten Lagebereiche.

Im aktuellen Einzelhandelskonzept wird die Bedeutung des Vollsortimenters, sowohl für die Funktionalität des Ortszentrums insgesamt als bedeutender Frequenzbringer⁷, als auch zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung innerhalb des nördlichen Siedlungsbereiches des Kernortes⁸, hervorgehoben. Innerhalb des Einzelhandelskonzepts werden folgende zu berücksichtigende Empfehlungen im Detail für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge formuliert:

- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion: Standortsicherung (mindestens) eines Lebensmittelmarkts im Zentrum⁹
- 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.¹⁰
- Innerhalb des Nahversorgungskonzepts wird zudem die Priorität empfohlen nahversorgungsrelevante Angebote im zentralen Versorgungsbereich Altenberge zu sichern bzw. das Angebot zu optimieren.¹¹

⁶ Vgl. Stadt + Handel 2013, S. 64 - 65.

⁷ Vgl. Stadt + Handel 2013, S. 47.

⁸ Vgl. Stadt + Handel 2013, S. 59, Abbildung 22: Nahversorgungsstruktur im Überblick.

⁹ Vgl. Stadt + Handel 2013, S. 52.

¹⁰ Vgl. Stadt + Handel 2013, S. 52.

¹¹ Vgl. Stadt + Handel 2013, S. 63.

Abbildung 4: Übersicht über strukturprägende Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Altenberge



Quelle: Stadt + Handel 2013, S. 46ff; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Verkaufsflächenausstattung und Betriebsanzahl mit untersuchungsrelevantem Hauptsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Betriebszahl in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Altenberge

Lage	Betriebe mit unter-suchungsrelevantem Hauptsortiment***	Verkaufsfläche
Zentraler Versorgungsbereich Altenberge*	6	rd. 1.000 m ²
Nahversorgungsstandort Münsterstraße	7	rd. 2.700 m ²
Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei	4	rd. 1.600 m ²
sonstige Standorte	4	rd. 200 m ²
Gesamt**	21	rd. 5.500 m²

Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013 und 2015; Werte gerundet auf 100 m²; *inkl. Bestandsbetrieb K+K; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; ***inkl. kleinteiliger Lebensmittelfachgeschäfte.

Insgesamt verfügt die Gemeinde Altenberge demnach über rd. 5.500 m² Verkaufsfläche¹² in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, wovon ein überwiegender Anteil auf die Nahversorgungsstandorte entfällt. Außerhalb der empfohlenen Standortbereiche bestehen demnach nur geringfügige Angebote, so dass eine sehr gute siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels zu konstatieren ist.

Gemessen an der aktuellen Bevölkerungszahl ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,53 m²/ EW. Diese liegt über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m²/ EW, was auch auf die vergleichsweise hohen Ausstattungswerte von Verkaufsflächen in Getränkemarkten zurückzuführen ist.

Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik

Im Bereich der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik wird das bestehende Angebot insbesondere durch einen Drogeriefachmarkt Rossmann am Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei sowie durch die Randsortimentsangebote der Lebensmittelmärkte bereitgestellt. Insgesamt bestehen in der Gemeinde Altenberge Verkaufsflächen im Umfang von rd. 900 m². Auf den zentralen Versorgungsbereich Altenberge entfallen rd. 100 m², die vor allem als Randsortiment dem bestehenden Vollsortiment zuzuordnen sind. Der Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei verfügt mit rd. 600 m² über das bedeutendste Standortgewicht aufgrund des hier angesiedelten Drogeriefachmarkts und am Nahversorgungsstandort Münsterstraße bestehen Verkaufsflächen im Umfang von rd. 200 m², ebenfalls als Randsortiment der ansässigen Lebensmittelmärkte. Außerhalb dieser Standorte bestehen keine untersuchungsrelevanten Angebote.

¹² Ohne Aktionswarenangebote.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Betriebszahl in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik in der Gemeinde Altenberge

Lage	Betriebe mit unter-suchungsrelevantem Hauptsortiment	Verkaufsflächen
Zentraler Versorgungsbereich Altenberge*	-	rd. 100 m ²
Nahversorgungsstandort Münsterstraße	-	rd. 200 m ²
Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei	1	rd. 600 m ²
sonstige Standorte	-	-
Gesamt**	1	rd. 900 m²

Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2014; Werte gerundet auf 100 m², bzw. 0,1 Mio. Euro; *inkl. Bestandsbetrieb K+K; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bezüglich der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik bestehen keine spezifischen Empfehlungen im Detail innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge. Als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment wird im Rahmen des Nahversorgungskonzepts sowie des Zentrenkonzepts allerdings eine Ansiedlung/Sicherung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches – analog zur Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel – empfohlen.¹³

2.4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen in der Gemeinde Altenberge

Für die Bewertung des Planvorhabens sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der in der Gemeinde Altenberge lebenden Bevölkerung und den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten (IFH 2015) lässt sich das vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Gemeinde Altenberge weist eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 105,8 (IFH 2015) auf, welche damit oberhalb des Bundesdurchschnitts von 100,0 liegt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die untersuchungsrelevante Kaufkraft (Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik) der Einwohner im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

¹³ Vgl. Ausführungen oben.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro p.a. im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel	Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik
Gemeinde Altenberge	10.450	~ 25,4	~ 3,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IFH 2015; Werte gerundet; Einwohner nach Internetauftritt der Gemeinde Altenberge.

Die sortimentspezifischen Zentralitäten liegen, entsprechend der aktualisierten Angaben des Einzelhandelskonzepts für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 102 % und für die Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik bei rd. 113 %. In der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel bestehen demnach im Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse, welche u.a. auch auf die Angebote der Getränkemarkte zurückzuführen sind (insg. rd. 1.360 m² Verkaufsfläche, bzw. ein Anteil von rd. 25 % der Sortimentsgruppe in Getränkemarkten). Die relativ hohen Kaufkraftzuflüsse in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik begründen sich insbesondere durch das Angebot des bestehenden Drogeriefachmarkts am Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei.

3 Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Altenberge (Stadt + Handel 2013), eine Einordnung des Planvorhabens in den LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie eine fachgutachterliche Einschätzung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, welche durch die Erweiterung ausgelöst werden.

3.1 Vorhabendaten und Umsatzprognose

Vorhabendaten

Das in Rede stehende Vorhaben umfasst die Verkaufsflächenerweiterung des im Ortszentrum Altenberge ansässigen K+K-Vollsortimenters von derzeit rd. 820 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m². Von den geplanten zusätzlichen rd. 380 m² Verkaufsfläche entfällt der überwiegende Anteil auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die geplante Erweiterung soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. In diesem soll die Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m² festgesetzt werden. Neben der Gesamtverkaufsfläche sollen auch Maximalwerte für die sortimentspezifischen Verkaufsflächen festgesetzt werden, welche – aufgrund der Lage innerhalb des ZVB Altenberge – dem Vorhabenträger ausreichend Flexibilität bieten, um damit den langfristigen Verbleib des einzigen Lebensmittelmarktes innerhalb des ZVBs zu gewährleisten.

Das Flächenprogramm des Lebensmittelmarktes stellt sich demnach heute wie folgt dar und bietet zukünftig im Sinne einer möglichen flexiblen Ausnutzung der Gesamtverkaufsfläche die nachfolgenden Spannweiten, wobei eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten wird.

Tabelle 4: Flächenprogramm des Vorhabens (Bestand und Erweiterung)

Sortimentsgruppe	VKF in m ² - Bestand -	VKF in m ² - nach Erweiterung -	VKF-Änderung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	690	bis zu 1.200	maximal + 510
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	70	bis zu 300	maximal + 230
Sonstige zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	60	bis zu 240	maximal + 180
Gesamt*	820	1.200	+ 380

Quelle: Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Das Sortimentskonzept sowie die Verkaufsflächenanteile in den Sortimentsgruppen orientieren sich an aktuell üblichen Konzepten von Lebensmittelvollsortimentern. Diese umfassen allerdings für das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben jeweils einen gewissen Spielraum in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik zur Gewährleistung der oben begründeten Flexibilität.

Entsprechend der Annahmen handelt es sich um ein Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Haupt- und Randsortiment sowie einem Anteil zentrenrelevanter Randsortimente entsprechend der Altenberger Liste.

Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Gemeinde Altenberge und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das in Rede stehende Vorhaben abgeleitet.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- eine bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für Lebensmittelvollsortimenter zwischen rd. 4.000 – 4.500 Euro/m² VKF p.a.,
- die Verkehrsanbindung und Außenwirkung des Vorhabenstandortes, im zentralen Versorgungsbereich Altenberge (Kopplungsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben) sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind als gut einzuschätzen und
- das Wettbewerbsumfeld im Untersuchungsraum ist, entsprechend der Angebotsanalyse in Kap. 2.3, als ausgeprägt einzustufen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute eine leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Diese wird für den Bestandsbetrieb mit rd. 4.300 Euro/m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Vorhabens kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um rd. 380 m² Verkaufsfläche.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung in dem vorliegenden Maßstab u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsbereichs durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

und der Dimensionierung der Verkaufsflächenerweiterung jedoch nicht ausgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die lineare Fortschreibung der Flächenproduktivität mit 4.300 Euro/m² VKF aus gutachterlicher Sicht als zu ambitioniert zu bewerten.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine geringere Flächenproduktivität von rd. 3.800 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² VKF angenommen.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 4,6 – 4,8 Mio. Euro prognostiziert. Unter Berücksichtigung der flexiblen Verkaufsflächenobergrenze je Sortimentsgruppe können diese vollumfänglich auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen (s. folgende Tabelle).

Es ergeben sich somit für die Varianten nachfolgend dargestellte sortimentspezifische Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case). Dabei ist innerhalb der einzelnen Sortimente jeweils der maximal mögliche Umsatz dargestellt, welcher in der Summe allerdings nicht erreicht werden kann, da die Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m² begrenzt ist.

Tabelle 5: Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung)

Sortimentsgruppe	Umsatz Bestand in Mio. Euro p.a.	Umsatzprognose in Mio. Euro p.a.*	Mehrumsatz in Mio. Euro p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	3,0	4,6 – 4,8 (bei max. 1.200 m ² VKF)	max. 1,6 – 1,8
Drogeriewaren, weitere nahversorgungrelevante Sortimente	0,3	1,1 – 1,2 (bei max. 300 m ² VKF)	max. 0,8 – 0,9
Sonstige zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	0,3	0,9 – 1,0 (bei max. 240 m ² VKF)	max. 0,6 -0,7
Gesamt**	3,5	4,6 - 4,8	1,1 – 1,3

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzprognose: laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * unter Berücksichtigung der maximalen Obergrenze je Sortimentsgruppe nach Tabelle 4; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

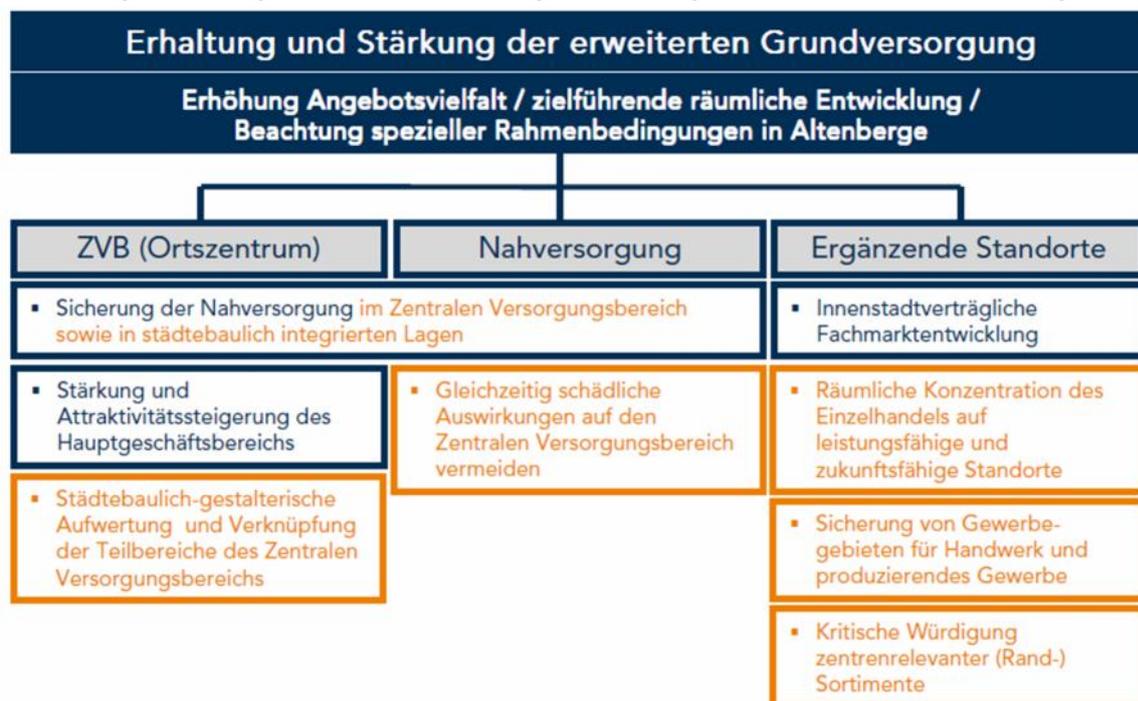
Als nicht untersuchungsrelevant stellt sich die Gruppe der sonstigen Sortimente dar. Hier verteilt sich die Verkaufsfläche auf verschiedene Sortimente, so dass je Sortiment nur eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche in Anspruch genommen wird, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.2 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge (Stadt + Handel 2013)

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Das Einzelhandelskonzept benennt zunächst übergeordnete allgemeingültige Entwicklungsleitlinien:

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Gemeinde Altenberge



blaue Schrift = Ziele aus dem EHK 2007,
orange Schrift: im Rahmen dieser Fortschreibung ergänzte/ konkretisierte Ziele.

Quelle: Stadt + Handel 2013, S. 42.

Das Planvorhaben stellt sich insbesondere als kongruent zu den Zielstellungen:

- Sicherung der Nahversorgung im Zentralen Versorgungsbereich sowie in den städtebaulich integrierten Lagen,
- Stärkung und Attraktivierung des Hauptgeschäftsbereiches und
- Schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich vermeiden dar.

Dem gegenüber sind keine übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Altenberge ersichtlich, welche durch das Vorhaben konterkariert werden könnten.

Das Vorhaben Erweiterung des K+K Vollsortimenters, mit Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altenberge, stellt sich als kongruent zu den übergeordneten Entwicklungszielstellungen der Gemeinde Altenberge dar.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzepts für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge

Innerhalb des Zentrenkonzepts werden die nachfolgenden konkreten Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die weitere Entwicklung des ZVB Altenberge empfohlen:

Tabelle 6: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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: Stadt + Handel 2013, S. 52.

Das in Rede stehende Vorhaben trägt einerseits zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes bei, da ein wichtiger Frequenzbringer des zentralen Versorgungsbereiches Altenberge eine Verkaufsflächenerweiterung auf eine aktuell marktgängige Dimensionierung erfährt und in Folge dieser Attraktivierung als „Frequenz-Motor“ für die übrigen Nutzungen im Zentrum fungieren kann. Zudem trägt das Vorhaben zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bei und führt zur langfristigen Standortsicherung des einzigen Lebensmittelmarktes. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, dass das Vorhaben Entwicklungszielstellungen des ZVB Altenberge oder sonstiger Einzelhandelslagen (insb. der beiden Nahversorgungsstandorte) entgegensteht.

Das Vorhaben Erweiterung des K+K Vollsortimenters stellt sich als kongruent zu den übergeordneten Entwicklungszielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge dar.

Nahversorgungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge:

Innerhalb des Nahversorgungskonzepts werden die nachfolgenden Empfehlungen getroffen:

Tabelle 7: Empfehlungen zur Nahversorgung in der Gemeinde Altenberge

Altenberge
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: Stadt + Handel 2013, S. 63.

Dass sich das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altenberge und trägt damit zur Sicherung und Optimierung des Angebots im zentralen Versorgungsbereich bei. Zudem stellt der zentrale Versorgungsbereich den für Nahversorgungsangebote prioritären Ansiedlungsraum dar.

Das Vorhaben Erweiterung des K+K Vollsortimenters stellt sich als kongruent zu den Empfehlungen des Nahversorgungskonzepts dar.

Ansiedlungsleitsätze:

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze werden die übergeordneten Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der Ziele und Empfehlungen untereinander. Hinsichtlich des in Rede stehenden Vorhabens, einer Erweiterung eines Betriebes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ist der Ansiedlungsleitsatz II zu beachten:

Leitsatz II:

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

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,
- aktuell ein restriktiver Umgang mit zusätzlichen Betrieben 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 nahversorgungsrelevantem 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.

(Stadt + Handel 2013, S. 79).

Der Standort des Erweiterungsvorhabens befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altenberge und damit innerhalb des im Ansiedlungsleitsatz II festgelegten Positivraums in der Gemeinde Altenberge.

Das Vorhaben Erweiterung des K+K Vollsortimenters stellt sich als kongruent zu den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts dar.

Zusammenfassende Darstellung

Das Erweiterungsvorhaben entspricht vollumfänglich den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge und stärkt darüber hinaus den Zentralen Versorgungsbereich Altenberge insgesamt.

3.3 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben

Vor dem Hintergrund des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist das Hauptsortiment des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant, entsprechend der Anlage 1 des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, einzuschätzen. Da das Vorhaben, wie in Kap. 1 und 3 dargestellt, die Schwelle der Großflächigkeit übersteigt, ist eine Kongruenzprüfung zu den Zielen und Grundsätzen durchzuführen. Der LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze:

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (vgl. Regionalplan Münsterland 2014, zeichnerische Darstellung Blatt 7).

„2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).“*

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Das Vorhaben verfügt sowohl gegenwärtig als auch zukünftig über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge.

„3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Da die Gemeinde Altenberge lediglich einen zentralen Versorgungsbereich aufweist, in dem sich der Vorhabenstandort befindet und zudem das Vorhaben den einzigen Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs darstellt, sind Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde Altenberge nicht zu erwarten. Weiterhin sei an dieser Stelle auf die Einschätzung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in Kapitel 3.4 verwiesen. Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung des K+K Marktes zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen außerhalb der Gemeinde Altenberge mehr als nur unwesentlich betroffen sein werden.

Zusammenfassende Darstellung

Insgesamt kann dem Erweiterungsvorhaben soweit eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel attestiert werden.

3.4 Absatzwirtschaftliche und versorgungsstrukturelle Einschätzung

Im Rahmen der nachfolgenden absatzwirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Einschätzung werden die durch das Erweiterungsvorhaben ausgelösten Auswirkungen für die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik argumentativ dargelegt.

In der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im ersten Schritt der absatzwirtschaftlichen Einschätzung das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial für die Gemeinde Altenberge im Bereich vollsortimentierter Lebensmittelmärkte bestimmt, im zweiten Schritt erfolgt dann eine fachgutachterliche Einschätzung der absatzwirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen.

In der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik erfolgt, vor dem Hintergrund des aktuell geringen Verkaufsflächenumfangs, ausschließlich die fachgutachterliche Einschätzung möglicher absatzwirtschaftlicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen.

Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel

Entsprechend der Ergebnisse aus Kap. 2.4 ist festzustellen, dass in der Gemeinde Altenberge aktuell ein Kaufkraftpotenzial in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd.

25,4 Mio. Euro p.a. zur Verfügung steht¹⁴. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Funktionszuweisung der Gemeinde Altenberge als Grundzentrum ist anzunehmen, dass auch perspektivisch die Zielzentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich bei rd. 100 %¹⁵ liegen soll, so dass die zur Verfügung stehende Kaufkraft vollständig innerhalb der Gemeinde gebunden wird. Aus fachgutachterlicher Sicht kann angenommen werden, dass rd. 40 % der Kaufkraft in Lebensmittelvollsortimentern, rd. 40 % in Lebensmitteldiscountern und die übrigen rd. 20 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Getränkemarkten, im Lebensmittelhandwerk und in sonstiger Lebensmittelhandel gebunden werden. Somit ergibt sich in der Gemeinde Altenberge ein Kaufkraftpotenzial von rd. 10,2 Mio. Euro p.a., welches durch Lebensmittelvollsortimenter abgeschöpft werden kann.

Unter Berücksichtigung einer für Lebensmittelvollsortimenter leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m² ergibt sich für die Gemeinde Altenberge ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 2.600 m² in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Bereich von Lebensmittelvollsortimentern. Bei Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens, wobei die Erweiterung ausschließlich auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt (vgl. Tabelle 4), bestünden in der Gemeinde Altenberge rd. 2.500 m² Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Bereich vollsortimentierter Anbieter. Aus fachgutachterlicher Sicht ist allerdings anzunehmen, dass gewisse Verkaufsflächenanteile des Erweiterungsvorhabens ebenfalls die Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sowie Randsortimente umfassen werden. Ersichtlich ist damit, dass ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Altenberge zur Verfügung steht, welches das Bestehen von zwei marktgängig aufgestellten Lebensmittelvollsortimentern mit einer Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel von maximal rd. 2.500 m² begründet.

Nachfolgend wird das Erweiterungsvorhaben einer absatzwirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Einschätzung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel unterzogen, wobei ebenfalls der Worst Case zugrunde gelegt wird, dass die Erweiterung ausschließlich auf diese Sortimentsgruppe entfällt.

Entsprechend Tabelle 5 ist in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel ein umverteilungsrelevanter Mehrumsatz von rd. 1,6 – 1,8 Euro zu erwarten (bei Unterstellung, dass die gesamte VKF von 1.200 m² für diese Sortimentsgruppe genutzt wird).

Von dem Erweiterungsvorhaben können keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf strukturprägende Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ausgehen, da es sich bei dem Vorhabenbetrieb um den einzigen Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Altenberge handelt. Dass das

¹⁴ Vgl. IFH 2015, Einwohnerzahl entsprechend des Internetauftritts der Gemeinde Altenberge.

¹⁵ Vgl. Stadt + Handel 2013, S. 38.

Erweiterungsvorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf sonstige Lebensmittelanbieter im **zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Altenberge** (Lebensmittelhandwerk, Biofachgeschäft) entfaltet, kann aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls ausgeschlossen werden. Vielmehr ist anzunehmen, dass die marktgängige Aufstellung des einzigen Lebensmittelmarkts eine Erhöhung des Kundenaufkommens nach sich ziehen wird und damit sogar eher zur Stärkung des Gesamtstandorts beiträgt. Zudem ist das Erweiterungsvorhaben – wie in Kap. 3.2 dargestellt – vollständig kongruent zu den Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts. Ausgehend von der vorliegenden Untersuchung sind Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Altenberge nicht zu erwarten.

Es kann weiterhin aus fachgutachterlicher Sicht angenommen werden, dass der im **Nahversorgungsstandort Münsterstraße** angesiedelte Vollsortimenter, der sich als insgesamt vollumfänglich marktgängig aufgestellt darstellt, aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung erbringt. Durch die Erweiterung des systemgleichen Wettbewerbers im Ortszentrum wird wahrscheinlich eine gewisse Rückbindung von Kaufkraft ins Ortszentrum Altenberge zu erwarten sein. Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben wird somit zu einer Senkung der bisher überdurchschnittlichen Flächenleistung des Lebensmittelvollsortimenters führen. Aus fachgutachterlicher Sicht wird diese – auch unter Berücksichtigung der Kopplungsattraktivität des Gesamtstandortes sowie des Flächenumfanges des Erweiterungsvorhabens – allerdings keine Betriebsaufgaben im Nahversorgungsstandort Münsterstraße nach sich ziehen. Wie oben dargestellt, besteht ein hinreichendes Potenzial für den Betrieb zweier marktgängig aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter in Altenberge.

Die Betriebe am **Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei** dürften aus fachgutachterlicher Sicht eher nachrangig von durch das Erweiterungsvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffen sein. So stellt sich der Lebensmittelmarkt als marktgängig dar und es handelt sich um keinen systemgleichen Wettbewerber, sondern um einen Lebensmitteldiscounter. Zudem dürfte, gerade im Vergleich zum Nahversorgungsstandort Münsterstraße, eine eher geringe Überschneidung der Kerneinzugsbereiche festzustellen sein. Im Rahmen dieser fachgutachterlichen Einschätzung ist somit ebenfalls nicht von Betriebsaufgaben in Folge der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters auszugehen.

Außerhalb dieser Lagebereiche bestehen keine relevanten strukturprägenden Wettbewerber, mit Ausnahme eines Getränkemarkts an der Boschstraße. Da es sich um keinen systemgleichen Wettbewerber handelt, ist auch hier aus fachgutachterlicher Sicht nicht von einer Betriebschließung aufgrund des Erweiterungsvorhabens auszugehen.

Ausgehend von der vorliegenden Untersuchung kann ebenso davon ausgegangen werden, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen **auf Lagebereiche außerhalb der Gemeinde Altenberge** ausgelöst werden. So erfährt der K+K-Vollsortimenter zwar eine Attraktivierung, diese begründet hinsichtlich ihrer Dimensionierung aber keinesfalls Umsatzumverteilungen zu Lasten von Nahversorgungsstrukturen oder zentralen Versorgungsbereichen in den angrenzenden Kommunen.

Aus fachgutachterlicher Sicht sind demnach im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausgehend von der vorliegenden Untersuchung keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Weiterhin sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten.

Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik

Auf eine Potenzialberechnung wird an dieser Stelle verzichtet, da es sich bei den bestehenden Angeboten überwiegend um Randsortimente handelt, deren Flächenleistung je nach Betrieb, Angebotsumfang und Standort sehr differenziert einzuschätzen sind. Die Zentralität von rd. 113 % in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik in der Gemeinde Altenberge deutet darauf hin, dass für die Sortimentsgruppe lediglich geringe Verkaufsflächenpotenziale anzunehmen sind. Aus fachgutachterlicher Sicht ist in der Sortimentsgruppe kein ausreichendes Kaufkraftpotential für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts gegeben. Umso bedeutender ist ein angemessenes Drogeriewarenangebot des Erweiterungsvorhabens, um so auch im ZVB Altenberge ein gewisses Grundangebot in einer angemessenen Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich vorzuhalten.

Entsprechend Tabelle 5 ist in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik ein umverteilungsrelevanter Mehrumsatz von rd. 0,8 – 0,9 Euro zu erwarten (bei Unterstellung, dass eine Verkaufsfläche von insgesamt 300 m² für diese Sortimentsgruppe genutzt wird).

Die Einschätzung der versorgungsstrukturellen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens stellen sich damit wie folgt dar:

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Erweiterungsvorhaben maximal 230 m² zusätzliche Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik umfassen wird. Damit wird auch bei voller Ausschöpfung der Verkaufsfläche nur ein geringfügiger Anteil des Gesamtumsatzes des erweiterten Vorhabenbetriebs auf die Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik zurückgehen. Vor dem Hintergrund der Angebotsstrukturen in der Gemeinde Altenberge kann damit angenommen werden, dass eine Umsatzumverteilung eine vergleichsweise große Anzahl an Bestandsbetrieben (insb. Lebensmittelmärkte) betrifft und damit die Umsatzumverteilung je Betrieb nur eine geringe Höhe erreicht.

Im **zentralen Versorgungsbereich Altenberge** bestehen, mit Ausnahme des Bestandsbetriebes, lediglich nachgeordnete Randsortimentsangebote in einem Bio-Lebensmittelfachgeschäft. Aus fachgutachterlicher Sicht begründet das Erweiterungsvorhaben damit keinesfalls negative Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Der einzige strukturprägende Anbieter in der Sortimentsgruppe ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt, so dass eine Erweiterung des Angebots der Sortimentsgruppe im Bestandsbetrieb, und damit die Bereitstellung eines Grundangebotes, zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt führt. Es

ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich ebenfalls die Erweiterung im Bereich der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik vollumfänglich kongruent zu den Empfehlungen und Zielen des Einzelhandelskonzepts darstellt und eine aus stadtentwicklungspolitischer Sicht gewünschte Attraktivierung des Ortszentrums nach sich ziehen wird.

Es ist anzunehmen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann im **Nahversorgungsstandort An der Alten Molkerei** betreffen werden. Aus fachgutachterlicher Sicht kann allerdings angenommen werden, dass der Umfang des Angebots im Erweiterungsbetrieb eher auf Mitnahmekäufe abzielt, während der Drogeriefachmarkt weiterhin überwiegend von Zieleinkäufern aufgesucht werden wird. Zudem stellt sich der Drogeriefachmarkt als aktuell vollumfänglich marktgängig aufgestellt dar und der Standort ist als attraktiver Kopplungsstandort einzuschätzen. Die insgesamt als geringfügig einzuschätzende Erweiterung wird somit keinesfalls die Betriebsaufgabe des Fachmarktes nach sich ziehen.

Am **Nahversorgungsstandort Münsterstraße** bestehen ebenfalls ausschließlich Verkaufsflächenangebote in Form von Randsortimenten der hier ansässigen Lebensmittelmärkte. Es ist davon auszugehen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen vorwiegend den systemgleichen Vollsortimenten betreffen werden, wobei aus fachgutachterlicher Sicht auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel keine Höhen erreicht werden, die eine Betriebsschließung zur Folge haben werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung sind demnach im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Weiterhin sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten.

Zusammenfassende Darstellung

Im Rahmen dieser absatzwirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Einschätzung ist davon auszugehen, dass das Erweiterungsvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht weder in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel noch in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nach sich ziehen wird. Durch das Erweiterungsvorhaben findet vielmehr eine Rückbindung der Kaufkraft in den einzigen zentralen Versorgungsbereich in Altenberge statt und zudem erfährt das Ortszentrum eine stadtentwicklungspolitisch gewünschte – und im Rahmen des Einzelhandelskonzepts als Zielstellung empfohlene – Attraktivierung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Gemeinde Altenberge – bspw. in Form von Betriebsaufgaben an den Nahversorgungsstandorten – sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

4 Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen

Im Ortszentrum der Gemeinde Altenberge, innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches, steht die Erweiterung des einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieters K+K in Rede. Geplant ist, den momentan nicht marktgängig aufgestellten Vollsortimenter, der als wichtiger Frequenzbringer für das Ortszentrum fungiert, auf eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 m² zu erweitern. Aktuell steht in Rede diese Erweiterung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren, in welchem dem Vollsortimenter gewisse Ausgestaltungsspielräume in Bezug auf die Verkaufsfläche je Sortiment gelassen werden (vgl. Tabelle 4).

Auf Basis der vorliegenden fachgutachterlichen Stellungnahme können die folgenden sortimentspezifischen maximalen Verkaufsflächenangaben als Grundlage für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans empfohlen werden¹⁶:

- Anlagenbeschreibung: hier z. B. Lebensmittelmarkt.
- Angabe der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche: z.B. 1.200 m².
- Angabe der innerhalb der angegebenen Gesamtverkaufsfläche maximal zulässigen sortimentspezifischen Verkaufsflächen:
 - bis zu 1.200 m² Nahrungs- und Genussmittel,
 - bis zu 300 m² Drogerie/Parfümerie/Kosmetik,
 - bis zu 240 m² sonstige zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

So kann die Erweiterung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel maximal zusätzliche 510 m² Verkaufsfläche, in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik maximal zusätzliche 230 m² und in den übrigen zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten maximal zusätzlich 180 m² umfassen, wobei eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten wird.

Im Rahmen der vorliegenden fachgutachterlichen Stellungnahme erfolgte insbesondere die Prüfung der Kongruenz des Erweiterungsvorhabens zu den bestehenden Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge sowie zum LEP NRW Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel. Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen fand zudem eine absatzwirtschaftliche und versorgungsstrukturelle Einschätzung der Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens statt.

¹⁶ Stadt + Handel weist darauf hin, dass es sich bei den Ausführungen um fachgutachterliche Empfehlungen für eine verträgliche Steuerung der geplanten Einzelhandelsentwicklung handelt. Die von Stadt + Handel formulierten Festsetzungsempfehlungen sollten demnach im Hinblick auf ihre Rechtssicherheit durch ein Stadtplanungsbüro oder einen Juristen überprüft werden.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der fachgutachterlichen Stellungnahme zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 8: Ergebniszusammenfassung

Untersuchungsgegenstand	Ergebnis	
Kongruenz zum Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 3.2)	vollumfänglich kongruent Es sind keine Ziele, Grundsätze oder Empfehlungen ersichtlich, die durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens konterkariert werden könnten. Zudem wird explizit die Empfehlung, eine Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters zu ermöglichen ausgesprochen.	
Kongruenz zum LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (vgl. Kap. 3.3)	1 Ziel	kongruent Standort innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)
	2 Ziel	kongruent Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
	3 Ziel	kongruent Ausgehend von der vorliegenden Untersuchung sind keine negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen bzw. negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.
Absatzwirtschaftliche und versorgungsstrukturelle Einschätzung (vgl. Kap. 3.4)	Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel	keine Hinweise auf negative Auswirkungen Aus fachgutachterlicher Sicht sind demnach im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Weiterhin sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten.
	Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	keine Hinweise auf negative Auswirkungen Aus fachgutachterlicher Sicht sind demnach im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Weiterhin sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten.

Quelle: Eigene Darstellung.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region _____	2
Abbildung 2:	Siedlungsstruktur der Gemeinde Altenberge _____	3
Abbildung 3:	Lage des Vorhabenstandortes im Ortsteil Altenberge _____	4
Abbildung 4:	Übersicht über strukturprägende Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Altenberge _____	8
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Gemeinde Altenberge _____	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Betriebszahl in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Altenberge _____	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Betriebszahl in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik in der Gemeinde Altenberge _____	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro p.a. im Untersuchungsraum _____	11
Tabelle 4:	Flächenprogramm des Vorhabens (Bestand und Erweiterung) _____	12
Tabelle 5:	Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung) _____	14
Tabelle 6:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Altenberge _____	16
Tabelle 7:	Empfehlungen zur Nahversorgung in der Gemeinde Altenberge _____	17
Tabelle 8:	Ergebniszusammenfassung _____	26

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

Stadt + Handel (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Altenberge, Dortmund.

Sonstige Quellen

Statista GmbH (EHI handelsdaten.de)

Factbook Einzelhandel

Gemeinde Altenberge Bevölkerungsentwicklung (Stichtag: 31.12.2014). Online unter: <http://www.altenberge.de/2005/infos/entwicklung.asp>

Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel