

**Fachgutachterliche Stellungnahme
zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit/
zulässigkeit im Bereich der Altenberger
Nahversorgungsstandorte
- Städtebauliche Einordnung -**

14. Januar 2015

Im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafestraße 11
44263 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

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.Sc. Torben Döring

Dortmund, 14. Januar 2015

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

1	Ausgangslage und Zielstellung _____	1
2	Gesetzliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen _____	3
3	Ansiedlungspotentiale Nahversorgungsstandorte _____	7
4	Verkaufsflächenbestand der Nahversorgungsbetriebe _____	8
5	Städtebauliche Gefährdungsabschätzung _____	11
6	Empfehlungen _____	14

1 Ausgangslage und Zielstellung

Im Zusammenhang mit der in Altenberge derzeit diskutierten Frage zur Zulässigkeit bestimmter Randsortimente in einem Drogeriefachmarkt hat der Gemeinderat am 12.05.2014 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

„Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Antrag wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche Sortimentserweiterungen im Bereich Altenberger Nahversorgungsstandorte unter Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben, insbesondere ohne wesentliche Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches, denkbar sind“

Die Gemeinde Altenberge hat Stadt + Handel beauftragt die vorgenannte Fragestellung zu prüfen und eine Stellungnahme hierzu zu verfassen.

Im Rahmen der vorliegenden fachgutachterlichen Stellungnahme sollen die folgenden Fragestellungen beantwortet werden:

1. Welche gesetzlichen und konzeptionellen Rahmenbedingungen sind relevant im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung (LEP NRW, EHK, BauNVO)?
2. Welche Ansiedlungsmöglichkeiten für zentrenrelevante Sortimente als eigenständige Fachgeschäfte/-märkte im Bereich der Nahversorgungszentren ergeben sich auf Basis vorheriger Erörterung der gesetzlichen/konzeptionellen Rahmenbedingungen?
3. Wie stellt sich der aktuelle sortimentspezifische Einzelhandelsbestand an den Nahversorgungsstandorten dar?
4. Konfliktabschätzung: In welchen zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen ergeben sich Konflikte im Kontext des Einzelhandelskonzeptes, des LEP? Liegen diese in möglichen Auswirkungen auf den ZVB oder in der Zuordnung zum Hauptsortiment begründet? *Auswirkungsdarstellung (absatzwirtschaftlich/weitere Parameter wie VKF Relation/ Angebotsqualität) und Prüfung der möglichen Zuordnung zum Hauptsortiment sowie Gesamtdimension der RS.*
5. Empfehlungen für hinsichtlich der Größenordnung verträgliche zentrenrelevante Randsortimente (gem. EHK und LEP NRW) und Hinweise zu möglichen Argumenten im Hinblick auf die Zuordnung zum Hauptsortiment (gem. LEP NRW)
6. Hinweise für mögliche bauleitplanerische Festsetzungen (bspw. Benennung des Anlagentypus)

Die Fragestellung wird insbesondere aus der städtebaulichen Perspektive betrachtet und im Sinne einer städtebaulichen Gefährdungsabschätzung Empfehlungen zum städtebaulichen Umgang aufbereitet. Auch die ergänzende Betrachtung um die landesplanerische Perspektive und entsprechende Empfehlungen werden nachfolgend aufbereitet.

Aktualisierende Einzelhandelsbestandserhebung

Im Sinne der vorliegenden Untersuchungsfragestellung wurde eine aktuelle Vor-Ort-Verkausflächenerhebung auf Ebene der Sortimente gemäß der Altenberger Sortimentsliste in den vier Nahversorgungsbetrieben (Drogeriefachmarkt Rossmann und Lebensmitteldiscounter Lidl am NVS An der alten Molkerei und Lebensmitteldiscounter Aldi und der Vollsortimenter Edeka am NVS Münsterstraße) im August 2014 durchgeführt.

Alle weiteren genannten Verkaufsflächen in diesem Gutachten basieren auf der Einzelhandelsbestandserhebung, welche im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts im Mai 2012, ermittelt wurden.

2 Gesetzliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen

Das Baurecht (hier das BauGB sowie die BauNVO) unterscheidet zunächst nur zwischen großflächigem und kleinflächigem Einzelhandel. Kleinflächiger Einzelhandel ist in den Baugebietskategorien WA, MI und im GE zulässig, wohingegen großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sonder- bzw. Kerngebieten zulässig ist.

Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden untersuchungsrelevanten und für die Bauleitplanung verbindlichen Ziele aufgestellt:

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.

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).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

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.

7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Gemäß LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sind demnach an den Nahversorgungsstandorten in Altenberge keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment zuzulassen. Weiterhin ist dem Entstehen von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten (auch Nahrungs- und Genussmittel), die zentrale Versorgungsbereiche im Wesentlichen beeinträchtigen können, entgegenzuwirken. Für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und

nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ist entsprechend die Ausnahmeregelung des 2. Ziel zu beachten.

Innerhalb der derzeit gültigen Bebauungspläne der Nahversorgungsbetriebe in Altenberge werden die folgenden untersuchungsrelevanten Festsetzungen getroffen:

- Bebauungsplan Nr. 75 „Münsterstraße Teil III“ am NVS Münsterstraße setzt innerhalb seines Geltungsbereiches ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, welches einen Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelnahversorgung mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche beinhaltet, fest. Das Angebot zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
- Die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Lütke Berg“ am Nahversorgungsstandort Münsterstraße setzt ebenfalls für den Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, welches einen Discounter mit 1.000 m² Verkaufsfläche mit einem integriertem Bäckereigeschäft mit einer Verkaufsfläche von 200 m² sowie einem integrierten Dienstleistungsbetriebe, fest. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Discounters dürfen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden.
- Die fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Bahnhofstraße/ Hanseller Straße“ am NVS An der alten Molkerei setzt für den Geltungsbereich sieben Sondergebiete für Einzelhandelsnutzungen sowie ein Mischgebiet fest. Als untersuchungsrelevante Festsetzungen sind ein Lebensmittelnahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m², wovon 50 m² für zeitlich begrenzte Aktionswareangebote des Spotsortiments genutzt werden dürfen, sowie ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m², für welchen keine zentrenrelevanten Warensortimente zulässig sind, zu beachten.

Ersichtlich ist somit, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Festsetzungen für die untersuchungsrelevanten Nahversorgungsbetriebe lediglich auf einem untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche die Möglichkeit zur Darbietung von zentrenrelevanten Sortimenten besteht. Eine Ausnahme bildet der Drogeriefachmarkt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 „Bahnhofstraße/ Hanseller Straße“, welcher entsprechend der Festsetzungen keine zentrenrelevanten Warensortimente aufweisen darf.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge trifft zu den beiden Nahversorgungsstandorten An der Alten Molkerei und Münsterstraße die folgenden Zielstellungen:

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

Weiter ist der Ansiedlungsleitsatz 1 des Einzelhandelskonzepts zu beachten:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln¹.

Demnach ist gemäß Einzelhandelskonzept an den Nahversorgungsstandorten lediglich die Bestandsicherung der bereits heute ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zulässig. Die Neuansiedlung von Fachgeschäften mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß Einzelhandelskonzept nur im zentralen Versorgungsbereich möglich.

Innerhalb der Fachgeschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment können jedoch auf einer bestimmten Fläche auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden. Hierbei ist jedoch die Rechtsprechung zur Definition des Randsortiments zu beachten: „Als Randsortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die - wie schon aus dem Wortlaut ‚Rand’sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein.“²

¹ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

² OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 26. Januar 2000, 7 B 2023/99.

3 Ansiedlungspotentiale Nahversorgungsstandorte

In der vorliegenden Begutachtung soll herausgestellt werden, welche Ansiedlungsmöglichkeiten für zentrenrelevante Sortimente als eigenständige Fachgeschäfte/-märkte im Bereich der Nahversorgungszentren sich auf Basis der gesetzlichen/ konzeptionellen Rahmenbedingungen ergeben.

Wie die obenstehenden Erläuterungen verdeutlichen, sind aufbauend auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge und auch unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben an den Nahversorgungsstandorten keine Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig. Lediglich die bestehenden Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Die Ansiedlungsleitsätze treffen keine Aussage zu entsprechenden Randsortimenten bei Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die Entwicklungsziele für die Nahversorgungsstandorte der Gemeinde Altenberge benennen jedoch ausdrücklich das Ziel der Sicherung der bestehenden Nahversorgungsbetriebe. Im Bestand weisen diese Betriebe bereits heute entsprechende Randsortimente auf. Aus fachgutachterlicher Sicht sollten demnach auch entsprechende Randsortimentsverkaufsflächen in den Nahversorgungsbetrieben vorgehalten werden können – stets unter Berücksichtigung möglicher negativer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altenberge.

Im Rahmen eines Vermerks der Bezirksregierung Münster wurde zu der Randsortimentsfrage wie folgt Stellung genommen:

- Die zentrenrelevanten Randsortimente innerhalb der Nahversorgungsbetriebe sind auf max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen
- Ein Bezug des jeweiligen Randsortiments zum Hauptsortiment ist nicht erforderlich.

Die bestehenden Bebauungspläne ermöglichen diese Randsortimentsverkaufsflächen bei drei der vier untersuchten Nahversorgungsbetriebe bereits heute, in jeweils unterschiedlicher Ausprägung (siehe Ausführungen oben).

4 Verkaufsflächenbestand der Nahversorgungsbetriebe

Zunächst wird nachfolgend dargestellt, wie sich der aktuelle sortimentspezifische Einzelhandelsbestand in den vier untersuchungsrelevanten Nahversorgungsbetrieben darstellt.

Tabelle 1: Sortimentsausstattung der Nahversorgungsbetriebe an den Nahversorgungsstandorten An der Molkerei und Münsterstraße

Sortimente	NVS An der alten Molkerei				NVS Münsterstraße			
	Rossmann		Lidl		Edeka		Aldi	
	VKF in m ²	Anteil	VKF in m ²	Anteil	VKF in m ²	Anteil	VKF in m ²	Anteil
Drogeriewaren	443	63 %	78	8 %	83	6 %	85	10 %
Nahrungs- und Genussmittel	115	16 %	846	83 %	1.314	89 %	618	73 %
zentren- und nahversorgungsrelevant	558	80 %	924	91 %	1.397	94 %	703	83 %
Augenoptik	4	1 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Bekleidung	13	2 %	17	2 %	11	1 %	37	4 %
Bücher	5	1 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Einrichtungszubehör	9	1 %	1	0 %	1	0 %	0	0 %
Elektrokleingeräte	3	0 %	6	1 %	1	0 %	10	1 %
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	13	2 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Glas/ Porzellan/ Keramik	2	0 %	1	0 %	1	0 %	3	0 %
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	0 %	4	0 %	1	0 %	3	0 %
Hausrat	19	3 %	1	0 %	11	1 %	3	0 %
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	3	0 %	0	0 %	2	0 %	0	0 %
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	27	4 %	5	0 %	7	0 %	8	1 %
Schuhe und Lederwaren	4	1 %	3	0 %	1	0 %	7	1 %
Spielwaren	0	0 %	3	0 %	4	0 %	5	1 %
Sportartikel	0	0 %	3	0 %	1	0 %	5	1 %
Uhren/ Schmuck	3	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	7	1 %	8	1 %	3	0 %	22	3 %
Zeitungen/ Zeitschriften	7	1 %	3	0 %	7	0 %	3	0 %
Blumen	0	0 %	0	0 %	0	0 %	4	0 %
Bettwaren	0	0 %	0	0 %	0	0 %	3	0 %
zentrenrelevant	121	17 %	55	5 %	51	3 %	113	13 %

Baumarktsortiment i.e.S.	2	0 %	6	1 %	2	0 %	10	1 %
Fahrräder und Zubehör	2	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	2	0 %	12	1 %	14	1 %	14	2 %
zoologischer Bedarf	15	2 %	11	1 %	15	1 %	10	1 %
Möbel	0	0 %	8	1 %	0	0 %	0	0 %
nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant	21	3 %	37	4 %	31	2 %	34	4 %
Gesamt	700		1.016		1.479		850	

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2014.

Die oben stehende Tabelle belegt, dass alle vier untersuchungsrelevanten Nahversorgungsbetriebe ihren jeweiligen Sortimentsschwerpunkt, mit Verkaufsflächenanteilen zwischen rd. 80 % und 94 % im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warenangebote aufweisen. Diese gehen insbesondere auf das jeweilige Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zurück. Eine Ausnahme hiervon stellt allerdings der Rossmann dar, dessen Hauptsortiment sich aus Warenangeboten des Sortimentes Drogeriewaren zusammensetzt. Demzufolge kann allen Nahversorgungsbetrieben die Darbietung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unterstellt werden. Die Randsortimente³ werden demnach auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche angeboten.

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente ist den Lebensmittelmärkten Lidl und Edeka, mit einem Anteil von jeweils unter 10 % der Verkaufsfläche, eine Konformität zu den in Kap. 2 dargestellten gesetzlichen und konzeptionellen Rahmenbedingungen zu bescheinigen. Der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Drogeriefachmarkt Rossmann weisen hingegen mit einem Verkaufsflächenanteilen von rd. 13 bzw. 17 % im Bereich zentrenrelevanter Sortimente eine deutlich höhere Gewichtung der Randsortimente auf. Diese Anteile resultieren innerhalb des Drogeriefachmarktes schwerpunktmäßig aus rd. 27 m² Verkaufsfläche im Sortiment „Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf“, rd. 19 m² Verkaufsfläche im Sortiment „Hausrat“ sowie jeweils rd. 13 m² in den Sortimenten „Bekleidung“ und „Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör“. Der Lebensmitteldiscounter weist hingegen Schwerpunkte bei den zentrenrelevanten Randsortimenten in dem Sortiment „Bekleidung“ mit rd. 37 m² und „Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)“ mit rd. 22 m² auf.

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind hingegen mit Anteilen von jeweils unter 5 % der Verkaufsfläche keine Sortimentsschwerpunkte ersichtlich und im Sinne der o.g. Untersuchungsfragestellung von untergeordneter Bedeutung.

³ Diese Randsortimente werden u.a. auch in Form teils wechselnder Aktionswarenangebote dargeboten.

Aus den obigen Darstellungen und Bewertungen ist ersichtlich, dass sowohl der Drogeriefachmarkt Rossmann als auch der Lebensmitteldiscounter Aldi nicht unerhebliche Anteile ihrer Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen. Nachfolgend wird zu bewerten sein, inwiefern von diesen möglicherweise negative Auswirkungen auf den ZVB Altenberge ausgehen könnten. Darüber hinaus soll geprüft werden, wie die summierenden Verkaufsflächen der vier Nahversorgungsstandorte gegenüber dem Angebot im ZVB Altenberge einzustufen sind.

5 Städtebauliche Gefährdungsabschätzung

Wie zuvor dargestellt, werden in den Nahversorgungsbetrieben jeweils auf rd. 10 – 20 % der Gesamtverkaufsfläche neben den zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zusätzlich Randsortimente angeboten. In diesem Kapitel erfolgt daher eine städtebauliche Gefährdungsabschätzung, insb. unter Berücksichtigung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge und zum LEP NRW dargestellt werden.

Zur Darlegung des städtebaulichen Gewichts der Randsortimentsverkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Nahversorgungsbetriebe in Altenberge werden die summierten Verkaufsflächenanteile der Randsortimente mit den Strukturen des ZVB Altenberge und der Gemeinde gegenübergestellt.

Tabelle 2: Sortimentsausstattung der relevanten Nahversorgungsbetriebe insgesamt, des ZVB Altenberge sowie der Gemeinde Altenberge

Sortimente	Relevante Nahversorgungsbetriebe insgesamt			ZVB Altenberge	Gemeinde Altenberge Gesamt	
	VKF in m ²	Anteil	im Vergleich zum ZVB	Vorhandene VKF in m ²	Vorhandene VKF in m ²	Anteil innerhalb des OZ*
Drogeriewaren	689	17 %	82 %	81	833	10 %
Nahrungs- und Genussmittel	2.893	72 %	308 %	938	5.513	17 %
zentren- und nahversorgungsrelevant	3.582	89 %	352 %	1.019	6.346	16 %
Augenoptik	4	0 %	5 %	80	80	100 %
Bekleidung	78	2 %	33 %	240	1.358	18 %
Bücher	5	0 %	7 %	71	84	85 %
Einrichtungszubehör	11	0 %	18 %	60	70	86 %
Elektrokleingeräte	20	0 %	50 %	40	40	100 %
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	13	0 %	43 %	30	37	81 %
Glas/ Porzellan/ Keramik	7	0 %	27 %	26	68	38 %
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	10	0 %	im ZVB nicht vorhanden	0	12	0 %
Hausrat	34	1 %	567 %	6	63	10 %
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	5	0 %	28 %	18	40	45 %
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47	1 %	73 %	64	136	47 %
Schuhe und Lederwaren	15	0 %	7 %	206	223	92 %

Spielwaren	12	0 %	11 %	106	186	57 %
Sportartikel	9	0 %	im ZVB nicht vorhanden	0	26	0 %
Uhren/ Schmuck	3	0 %	100 %	3	12	25 %
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	40	1 %	69 %	58	64	91 %
Zeitungen/ Zeitschriften	20	0 %	51 %	39	105	37 %
Blumen	4	0 %	im ZVB nicht vorhanden	0	15	0 %
Bettwaren	3	0 %	im ZVB nicht vorhanden	0	0	0 %
zentrenrelevant	340	8 %	32 %	1.047	2.619	40 %
Baumarktsortiment i.e.S.	20	0 %	im ZVB nicht vorhanden	0	120	0 %
Fahrräder und Zubehör	2	0 %	im ZVB nicht vorhanden	0	900	0 %
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	42	1 %	im ZVB nicht vorhanden	0	121	0 %
zoologischer Bedarf	51	1 %	510 %	10	199	5 %
Möbel	8	0 %	im ZVB nicht vorhanden	0	291	0 %
nicht nahversorgungs- und zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant	123	3 %	1230 %	10	1.631	1 %
Gesamt	4.045			2.076	10.596	

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2014; *ZVB = ZVB Altenberge.

Wie die Tabelle zeigt, stellen sich die Verkaufsflächenanteile in den einzelnen Märkten als auch summierend betrachtet gegenüber den Flächen innerhalb des ZVB Altenberge insgesamt als relativ überschaubar dar, so dass das Gefahrenpotential für den ZVB Altenberge zunächst als überschaubar zu bewerten ist.

Lediglich bei den Sortimenten „Bekleidung“, „Elektrokleingeräte“, „Foto und optische Erzeugnisse“, „Hausrat“, „Unterhaltungselektronik“ und „PBS, Zeitungen/ Zeitschriften“ ist ein hohes Standortgewicht der Nahversorgungsbetriebe gegenüber dem ZVB Altenberge zu unterstellen. Das Sortiment Uhren/ Schmuck entfaltet zwar relativ ein hohes Gewicht gegenüber den Angeboten in dem ZVB, jedoch muss dieses deutlich relativiert werden, da sowohl das Angebot im ZVB als auch das Angebot in der Summe der vier Nahversorgungsbetriebe mit 3 m² als sehr gering bewertet werden kann.

Im Sortimentsbereich „Bekleidung“ muss das hohe Gewicht des Angebots der vier Nahversorgungsbetriebe gegenüber dem ZVB Altenberge dahingehend relativiert werden, dass die Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung lediglich zu einem Anteil von rd. 18 % im ZVB Altenberge verortet ist und demnach das größte Angebot sowohl außerhalb des ZVB Altenberge als auch außerhalb der Nahversorgungsstandorte dargeboten wird.

Ebenso bestehen hinsichtlich der Sortimente „Elektrokleingeräte“, „Foto und optische Erzeugnisse“ und „Hausrat“ im Vergleich zum ZVB Altenberge vergleichbare oder sogar größere Verkaufsflächendimensionierungen. Diese gehen aber in allen Fällen darauf zurück, dass die Warenangebote dieser Sortimentsbereiche im ZVB Altenberge deutlich unter 50 m² liegen und somit bereits bei vergleichsweise geringfügigen Angeboten an den Nahversorgungsstandorten hohe Werte erreicht werden.

Den Sortimenten „Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf“ und „Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)“ sind mit rd. 47 m² bzw. 40 m² Verkaufsfläche an den beiden Nahversorgungsstandorten und rd. 64 m² bzw. 58 m² im ZVB Altenberge recht hohe Verkaufsflächenrelationen zuzuschreiben. Hier ist ein gewisses Gefährdungspotenzial zu erkennen.

Bei der Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente, die nicht innerhalb des ZVB Altenberge dargeboten werden, ist die höchste summierte Verkaufsfläche im Sortiment „Haus-/ Bett-/ Tischwäsche“ mit rd. 10 m² zu konstatieren. In dieser Sortimentsgruppe ist demnach das Angebot in den Nahversorgungsbetrieben als insgesamt gering zu bewerten, so dass das Entwicklungspotential des ZVB Altenberge nicht beeinträchtigt wird.

Die Verkaufsflächenrelationen der vier Nahversorgungsbetriebe gegenüber dem ZVB Altenberge verdeutlichen, dass gewisse Sortimentsüberschneidungen bestehen, diese jedoch ganz überwiegend als überschaubar bewertet werden können und lediglich in einzelnen Sortimente nennenswerte Relationen erreichen.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist demnach kein erhebliches Gefahrenpotential ausgehend von der Ausstattung der Nahversorgungsbetriebe für die Bestandsstrukturen des ZVB Altenberge zu erwarten. Dennoch ist insbesondere unter Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven des ZVB Altenberge zu empfehlen, über die pauschale Begrenzung der Randsortimentsverkaufsfläche hinaus eine sortimentspezifische Verkaufsflächenbegrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Altenberge – insbesondere auf die Entwicklungsperspektive – auszuschließen.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird durch diese sortimentspezifische Verkaufsflächenbegrenzung auch die Kongruenz mit den landesplanerischen Zielen erreicht, da somit keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altenberge zu erwarten sind.

6 Empfehlungen

Aus fachgutachterlicher Sicht ist insb. aufgrund der oben dargestellten Verkaufsflächenrelationen insgesamt kein nennenswertes städtebauliches Gefahrenpotential ausgehend von der Ausstattung der Nahversorgungsbetriebe für die Bestandstrukturen des ZVB Altenberge zu erwarten. Dennoch ist unter Beachtung der Entwicklungsperspektive des ZVB Altenberge zu empfehlen, über die pauschale Begrenzung der Randsortimentsverkaufsfläche hinaus eine sortimentspezifische Verkaufsflächenbegrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen insb. auf die Entwicklungsperspektive des ZVB Altenberge auszuschließen.

Unter Berücksichtigung, dass die Bebauungspläne bereits für drei der vier Nahversorgungsbetriebe entsprechende Festsetzungen enthalten (vgl. 2), wird empfohlen für alle Nahversorgungsbetriebe einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente auszuweisen und zu ermöglichen. Durch diese Begrenzung wird darüber hinaus die Kongruenz zu den landesplanerischen Vorgaben gewährleistet.

Um jedoch das Gewicht bzw. die Attraktivität der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente gegenüber dem ZVB Altenberge möglichst einzuschränken und demnach mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Altenberge zu verhindern, wird empfohlen über die Begrenzung des Verkaufsflächenanteils für die Randsortimente auch Obergrenzen für die sortimentspezifischen Verkaufsflächen zu definieren.

Für diese Begrenzung wird die strukturelle Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich von Altenberge gewürdigt, um die Verträglichkeit der Dimensionierung der Einzelrandsortimente gewährleisten zu können.

Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsbetriebe (ohne den großflächigen Lebensmittelsupermarkt K+K) im zentralen Versorgungsbereich von Altenberge beträgt rd. 100 m², wobei der Durchschnittswert durch einige wenige Betriebe nach oben angehoben wird. Tabelle 3 verdeutlicht, dass rd. 50 % der Betriebe im ZVB Altenberge größer sind als 75 m². Diese Betriebe machen über 80 % der Verkaufsfläche im ZVB Altenberge aus. Folglich kann diese Verkaufsflächengröße als die strukturprägende Ladenlokalgröße des ZVB Altenberge bewertet werden.

Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe in unterschiedlichen Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Altenberge

Verkaufsfläche unterteilt in Größenklassen (VKF in m ²)	Prozentuale Verteilung der Einzelhandelsbetriebe
0 – 25:	8 %
26 – 50:	19 %
51 – 75:	23 %
76 – 100:	27 %
> 100:	23 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2012.

Die sortimentspezifische Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente in den geprüften Nahversorgungsbetrieben an den Nahversorgungsstandorten sollte daher in der Summe der vier Nahversorgungsbetriebe für jedes zentrenrelevante Randsortiment die 75 m²-Größenordnung nicht deutlich überschreiten, so dass das Angebot in den Nahversorgungsbetrieben in der Summe keine zu hohe Attraktivität gegenüber dem ZVB Altenberge entfaltet. Diese Größenordnung wurde im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung in der Gemeinde Altenberge bereits auch bei anderen Sortimentsbegrenzungen zu Grunde gelegt, so dass insgesamt eine stringente Herangehensweise zum Schutz der Strukturen im ZVB Altenberge zu attestieren ist.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird demnach empfohlen, die bestehenden Festsetzungen der relevanten Bebauungspläne insoweit zu ändern, dass je Nahversorgungsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden können. Darüber hinaus ist die Verkaufsfläche des jeweiligen zentrenrelevanten Randsortiments auf 2 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zu begrenzen um die Auswirkungen auf den ZVB Altenberge zu minimieren. So wird gewährleistet, dass die sortimentspezifische Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe der Nahversorgungsbetriebe insgesamt maximal rd. 81 m² erreichen und somit die Größenordnung der 75m²-Größenordnung nicht deutlich überschritten wird.

Tabelle 4: Darstellung der je Nahversorgungsbetrieb zu empfehlenden sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen der zentrenrelevanten Randsortimente

Nahversorgungsbetrieb	Gesamtverkaufsfläche (GVKF)	Maximale Randsortimentsverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente je Betrieb (10 % der GVKF)	Maximale Verkaufsfläche jedes zentrenrelevanten Randsortiments (2 % der GVKF)
Aldi	850	85	17
Edeka	1.480	148	30
Lidl	1.015	102	20
Rossmann	700	70	14
Summe	4.045	405	81

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2012 sowie auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2014; Werte in m² VKF.

Im Ergebnis werden hierdurch weder die Bestandsstrukturen noch die Entwicklungsperspektive des ZVB Altenberge nennenswert beeinträchtigt.

In Ergänzung hierzu wird empfohlen, dass je Nahversorgungsbetrieb auf weiteren maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden können. Durch die Begrenzung auch der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente soll gewährleistet werden, dass die vier Nahversorgungsbetriebe weiterhin einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweisen. Weiterhin wird hierdurch eine gesteigerte Standortattraktivität der genannten Nahversorgungsstandorte gegenüber anderen Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde Altenberge entgegengewirkt.

Diese unter Berücksichtigung der Empfehlungen dieses Gutachtens resultierenden Bebauungsplanänderungen sind als mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge und mit den landesplanerischen Vorgaben kongruent zu bewerten.