

**Gutachterliche Voreinschätzung
zur Konformität der Planungen des
„Regionalgutes“ in Altenberge mit den
kommunalen städtebaulich-funktionalen
Zielvorstellungen**

im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Stadt + Handel

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

Huckarder Straße 12

44147 Dortmund

fon 0231.8626890

fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

fon 0721.14512262

fax 0721.14512263

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

Verfasser:

Dipl.- Ing. Marc Föhrer
Dipl. Geogr. Steffen Böttger

Dortmund, 23. Juli 2012

Einleitung und Zielstellung

Die Gemeinde Altenberge plant am südlichen Abzweig der Ortsumgehung von der B54 unter der Sammelbezeichnung „Regionalgut“ die Entwicklung eines Areals mit gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen. Die übergeordnete thematische Klammer des Vorhabens bildet ein regionaler Bezug zum Münsterland, der sich u. a. in der baulichen Gestaltung als westfälische Gutshofanlage niederschlägt. Darüber hinaus sollen nur Firmen mit einem Bezug zum Münsterland angesiedelt werden, welche Produkte und Dienstleistungen mit regionalem Ursprung für einen begrenzten regionalen Einzugsbereich anbieten. Entsprechend der gegenwärtigen Konzeptionalisierung sind die folgenden Nutzungen vorgesehen:

- Verkaufseinrichtung für Reitsportartikel (als Einzelhandel i. e. S.)
- Fahrradmanufaktur mit Verkauf
- Überwiegend kleinteiliges produzierendes Gewerbe mit untergeordnetem Verkauf (u. a. Destillerie, Imker)
- Gastronomische Einrichtungen

Das Gutachterbüro Stadt + Handel wurde beauftragt eine grundlegende einzelhandelsbezogene Voreinschätzung zu dem Vorhaben als Grundlage für die Begründungsinhalte des Bebauungsplans vorzunehmen.

Konzeptionelle Einordnung und Empfehlungen

Der Vorhabenstandort befindet sich in nicht integrierter Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgungsstandorte der Gemeinde Altenberge. Gemäß bisher gültigem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2007¹ sind im Sinne des Leitbilds einer räumlich-funktionalen Aufgabenteilung Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an derart gelagerten Standorten zu konzentrieren, sofern sie über eine günstige Verkehrszentralität verfügen. Diese konzeptionellen Zielstellungen dürften auch im aktuell aktualisierten Einzelhandelskonzept Niederschlag finden. Die genannten Anforderungen erfüllt der Standort aufgrund seiner Nähe zur Bundesstraße und der Ortsumgehung. Im Sinne einer gesamtgemeindlichen Standortbalance und des Einzelhandelskonzeptes ist das Areal dementsprechend für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit überdurchschnittlichem Flächenverbrauch, enger gewerblicher Verflechtung oder für Betriebe mit Sortimenten, welche die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen, prinzipiell geeignet. In diesem Kontext erfolgt eine tiefergehende Vorbewertung der geplanten Sortimente/ Betriebsformen

¹ Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge befindet sich gegenwärtig in Fortschreibung.

Reitsportfachmarkt/ Reitsportartikel

Möglichkeiten eines regional einheitlichen und verträglichen Umgangs mit Reit- oder Pferdesportartikeln wurde im Jahre 2010 aufgrund einer Vielzahl von Ansiedlungsanfragen im Auftrag der IHK unter Beteiligung der Bezirksregierung und des Einzelhandelsverbandes von einem Gutachterkonsortium aufgezeigt. Die Ergebnisse dienen seither als regionale Handlungsleitlinie bei der Bewertung entsprechender Vorhaben.

Gemäß der Expertise „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ (Junker + Kruse, Dortmund; BBE Handelsberatung, Münster; Stadt + Handel, Dortmund. 2010) gilt das Münsterland mit mehr als 100.000 Pferden als eine der pferdereichsten Regionen Europas. Von 1,5 Millionen Einwohnern in der Pferderegion Münsterland betreiben rund 80.000 Reit- und Fahrsport, voltigieren etc. Darüber hinaus gibt es in den Kreisen Borken, Coesfeld, Recklinghausen, Steinfurt und Warendorf sowie in Münster derzeit über 1.000 Pferdehöfe. Insgesamt ist dem Münsterland somit eine überdurchschnittliche regionale Kompetenz für und Strukturprägung durch den Pferdesport zu unterstellen. Der Pferdesport ist als Stück regionaler Identität zu sehen. So sprechen die regionalen Spezifika gemäß Aussagen der Studie für eine Feindifferenzierung des Leitsortiments Sportartikel mit einer konkreten Nennung und Bestimmung der Untergruppe „Pferdesportartikel“.

Vor diesem Hintergrund ist die Integration eines Reitsportfachmarktes in das Regionalgut aus gemeindeentwicklungspolitischer und regionaler Sicht durchaus zu begrüßen, wenn gewisse Grundvoraussetzungen hinsichtlich des kommunalen planerischen Umganges und der Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit gegeben sind, dazu zählen:

- Ausweisung des Sortiments Pferde- oder Reitsportartikel als nicht-zentrenrelevant in der Altenberger Sortimentsliste.
- Nachweis der regionalen Verträglichkeit.
- Ausweisung eines Sondergebiets.
- Kongruenz zu den raumordnerischen Normen

Fahrradmanufaktur/ Fahrräder

Das Münsterland ist eine Fahrradregion. Insofern ist die Integration einer Fahrradmanufaktur in das Regionalgut aus gemeindeentwicklungspolitischer und regionaler Sicht ebenfalls als passendes Element zur Bereicherung der Attraktivität des Regionalgutes zu bezeichnen, zumal Fahrradgeschäfte im Altenberger Ortszentrum nicht ansässig sind und der einzige Anbieter ohnehin bereits in einer gewerblichen Lage ansässig ist. Es sollten allerdings - vergleichbar mit dem Bereich Pferdesport - gewisse Grundvoraussetzungen hinsichtlich des kommunalen planerischen Umganges und der Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit erfüllt sein:

- Ausweisung des Sortiments Fahrräder als nicht-zentrenrelevant in der Altenberger Sortimentsliste.

- Nachweis der regionalen Verträglichkeit.
- Ausweisung eines Sondergebiets.
- Kongruenz zu den raumordnerischen Normen

Weitere Nutzungen

Die im Weiteren vorgesehene Nutzungsmischung Gastronomie und gewerblichen Betrieben mit nachgelagertem Verkauf gestaltet sich im Sinne der Zielstellungen für das Regionalgut und dem gesamtgemeindlichen Leitbild einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sinnvoll. Um eine Überdimensionierung der einzelnen Verkaufsstellen zu vermeiden, sollten diese verkaufsflächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet zum Hauptbetrieb sein und im Vergleich zu Strukturen im Ortszentrum angemessen sein; insofern sollten die Größenordnungen von Einzelhandelsbetrieben des zentralen Versorgungsbereichs als Orientierungsgröße für eine sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden.

Fazit

Zusammenfassend ist somit eine positive Einordnung des Vorhabens Regionalgut in die entwicklungspolitischen Zielsetzungen und Leitbilder der Gemeinde gegeben. Hinsichtlich städtebaulichen, regionalen und raumordnerischen Verträglichkeit und der konkreten verträglichen Größenordnung/ Flächenprogramme ist eine konkretisierte Verträglichkeitsbetrachtung des Vorhabens erforderlich. Eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse wurde bereits beauftragt und wird im Herbst 2012 vorgelegt.