

# Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im  
Bereich des „Regional-Guts“ in Altenberge  
(Fokus: großflächiger Pferdesportfachmarkt und  
Fahrradfachmarkt)

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff  
Dipl.-Geogr. Raphael Tombergs

Dortmund, 26. November 2012

---

Im Auftrag von:

**Gemeinde Altenberge**

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str.12 44147 Dortmund

Tel: 0231.8626890 Fax: 0231.8626891

Hirschstraße 89 76137 Karlsruhe

Tel: 0721.14512262 Fax: 0721.14512263

Markt 9 04109 Leipzig

Tel: 0341.92723942 Fax: 0341.92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Anlass und Untersuchungsziel</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Vorhabenstandort</b>	<b>6</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>7</b>
4.1 Untersuchungsrelevante Sortimentsgruppen	7
4.2 Wettbewerbssituation und Untersuchungsraum	8
4.3 Angebotsanalyse	11
4.4 Nachfrageanalyse	12
4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	14
4.6 Zusammenfassende Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	16
<b>5 Projektdaten</b>	<b>17</b>
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>20</b>
6.1 Kommunalplanerische Rahmenbedingungen: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge	20
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen – Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung	21
6.2.1 Gemeinde Havixbeck	23
6.2.2 Coesfeld	25
6.2.3 Münster-Nienberge	27
6.2.4 Nordwalde	29
6.3 Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten und dem Annexhandel	32
6.4 Landesplanerische Rahmenbedingungen: LEP NRW – Sachlicher Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘	32
<b>7 Zusammenfassung</b>	<b>36</b>
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
ASB	.....	Allgemeiner Siedlungsbereich
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
bspw.	.....	Beispielsweise
bzgl.	.....	bezüglich
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	dass heißt
EH	.....	Einzelhandel
etc.	.....	et cetera
EW	.....	Einwohner
GE	.....	Gewerbegebiet
ggf.	.....	gegebenenfalls
HZ	.....	Hauptzentrum
i. d. R.	.....	in der Regel
i. e. S.	.....	im engeren Sinn
i. H. v.	.....	in Höhe von
inkl.	.....	Inklusive
insb.	.....	insbesondere
i. S.	.....	im Sinne
i. S. v.	.....	im Sinne von
i. V. m.	.....	in Verbindung mit
jew.	.....	Jeweils
km	.....	Kilometer
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS	.....	Nahversorgungsstandort
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
o. g.	.....	oben genannt
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per anno
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
SPNV	.....	Schienenpersonennahverkehr
u. ä.	.....	und ähnliches
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht

VGH .....	Verwaltungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche
v. H. ....	von Hundert
VKF .....	Verkaufsfläche
VV .....	Verwaltungsvorschrift
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil



## 1 Anlass und Untersuchungsziel

Die Gemeinde Altenberge plant am südlichen Abzweig der Ortsumgehung von der B54 unter der Sammelbezeichnung Regional-Gut die Entwicklung eines Areals mit gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen. Die übergeordnete thematische Klammer des Vorhabens bildet einen regionalen 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.) (1.100 m<sup>2</sup> VKF),
- Fahrradmanufaktur mit Verkauf (1.500 m<sup>2</sup> VKF),
- Überwiegend kleinteiliges produzierendes Gewerbe mit untergeordnetem Verkauf (u. a. Destillerie, Imker),
- Gastronomische Einrichtungen.

Die geplante Entwicklung des Regional-Gutes macht eine Änderung des FNP und des B-Plans erforderlich. Der Fokus liegt auf den großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Fahrrad und Reitsportartikel. Die Fläche wird im Rahmen des derzeit fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge<sup>1</sup> berücksichtigt. In diesem wird die Fläche als geeignete Entwicklungsfläche für die angedachten Nutzungen erachtet (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 67). Sowohl Reitsportartikel als auch Fahrräder und Zubehör werden in der Fortschreibung des EHK als nicht-zentrenrelevant eingestuft (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 76 f.). Eine nicht-zentrenrelevante Einstufung des Sortiments Reitsportartikel als Untergruppe der Sortimentsgruppe Sportartikel wurde im Rahmen einer regionalen Untersuchung zu dem Themenbereich<sup>2</sup> als möglich erachtet.

Wenngleich eine demnach positive gemeindeentwicklungspolitische Bewertung der Fläche vorliegt, sind aufgrund der Großflächigkeit der Planvorhaben und der grundsätzlich möglichen Zentrenrelevanz der geplanten Sortimente in Nachbarkommunen die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Entwurfs zum LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger EH zu überprüfen.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel 2012: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge im Entwurf, Dortmund.

<sup>2</sup> Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010: Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland, S. 13

Im Rahmen dieser Verträglichkeitsanalyse wird überprüft,

- ob die Vorhaben kongruent zu dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde sind (hier vor allem Umfang des Randsortiments/ Umfang des untergeordneten Verkaufs in dem produzierenden/ verarbeitenden Gewerbebetrieben),
- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind,
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen (Entwurf LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) gegeben ist.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Reitsportfachmarkt sind zudem die Thematik der zentrenrelevanten Randsortimente und hier insbesondere die Abgrenzbarkeit zu dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment von besonderer Relevanz. Auch zu diesem Thema liegen Hinweise und Ansätze im Rahmen der bereits o.g. Expertise (vgl. Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010) vor. Stadt + Handel lässt diese bei der Bewertung des vorliegenden Flächenprogramms miteinfließen.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### **Einzelhandelsbestandserhebung**

Die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortimente wurden von Stadt + Handel im September 2012 erfasst. Als relevant im Sinne der Untersuchungsfragestellung wurden folgende Strukturen erfasst:

- Strukturprägende Betriebe mit dem Hauptsortiment Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel (Fachmärkte) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche,
- Alle Betriebe mit den Hauptsortimenten Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel in zentralen Versorgungsbereichen.

Die sortiments- und verkaufsflächengenaue Erfassung fand in dem hergeleiteten Untersuchungsraum (siehe Kapitel 4.2) statt. Dieser umfasst die Kommunen Altenberge, Coesfeld, Nottuln, Billerbeck, Emsdetten, Greven, Havixbeck, Horstmar, Laer, Münster, Nordwalde, Saerbeck und Steinfurt. Für die Kommunen Altenberge (2012), Coesfeld (2010), Saerbeck (2011/12) und Nottuln (2009) wurden vorhandene Datengrundlagen (Erfassung durch Stadt + Handel im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte) aktualisiert.

### **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)**

Aufbauend auf den vorliegenden Datengrundlagen zum Einzelhandelsbestand und der Aktualisierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, laufende Auswertung LM-Zeitung) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenaufteilung sowie der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IBH-Kaufkraftkennziffern<sup>3</sup> aus dem Jahr 2011 für den Untersuchungsraum und auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2011).

### **Städtebauliche Analyse**

Stadt + Handel greift, soweit vorliegend, auf städtebauliche Analysen zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aus den kommunalen Konzepten zurück, die durch Vor-Ort-Analysen im Sinne der Untersuchungsfragestellung ergänzt werden. Als Grundlage werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus diesen Konzepten he-

---

<sup>3</sup> Kaufkraftkennziffern IBH Köln 2011.

rangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB sowie der BauNVO.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden. Eine detaillierte Darstellung der städtebaulichen Analysen erfolgt für diejenigen zentralen Versorgungsbereiche, die durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen am stärksten tangiert werden.

## **Absatzwirtschaftliche Einordnung (Umsatzumverteilungen)**

Die Quantifizierung der durch die Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesen wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraumes (Altenberge, Billerbeck, Coesfeld, Emsdetten, Greven, Havixbeck, Horstmar, Laer, Münster, Nordwalde, Nottuln, Saerbeck und Steinfurt) zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen der geplanten Vorhaben, wie eingangs genannt. Dieses wurde für den Fahrrad- und Reitsportfachmarkt in plausibel erreichbaren Umsatzspannen anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen ermittelt. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird – auch mit Blick auf die Rechtsprechung – eine fundierte Abwägungsgrundlage geschaffen.

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- Spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- Sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;
- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;
- Die zu erwartenden Umsätze der Planvorhaben in realistischen Spannweiten;
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen in der Gemeinde Altenberge.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Verkaufsflächenausstattung, verkehrlichen Erreichbarkeit, Entfernung zum Vorhabenstandort und der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz („Systemähnlichkeit“) der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten differenziert – aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Sofern es sich bei den Vorhaben um Verlagerungen handelt, wird dies entsprechend berücksichtigt. Insbesondere für den Fahrradfachmarkt ist dies von hoher Relevanz, da der bisherige Standort im GE Boshstraße nach der Verlagerung nicht mehr für Einzelhandel nutzbar gemacht werden soll.

## **Städtebauliche Auswirkungen der Vorhaben**

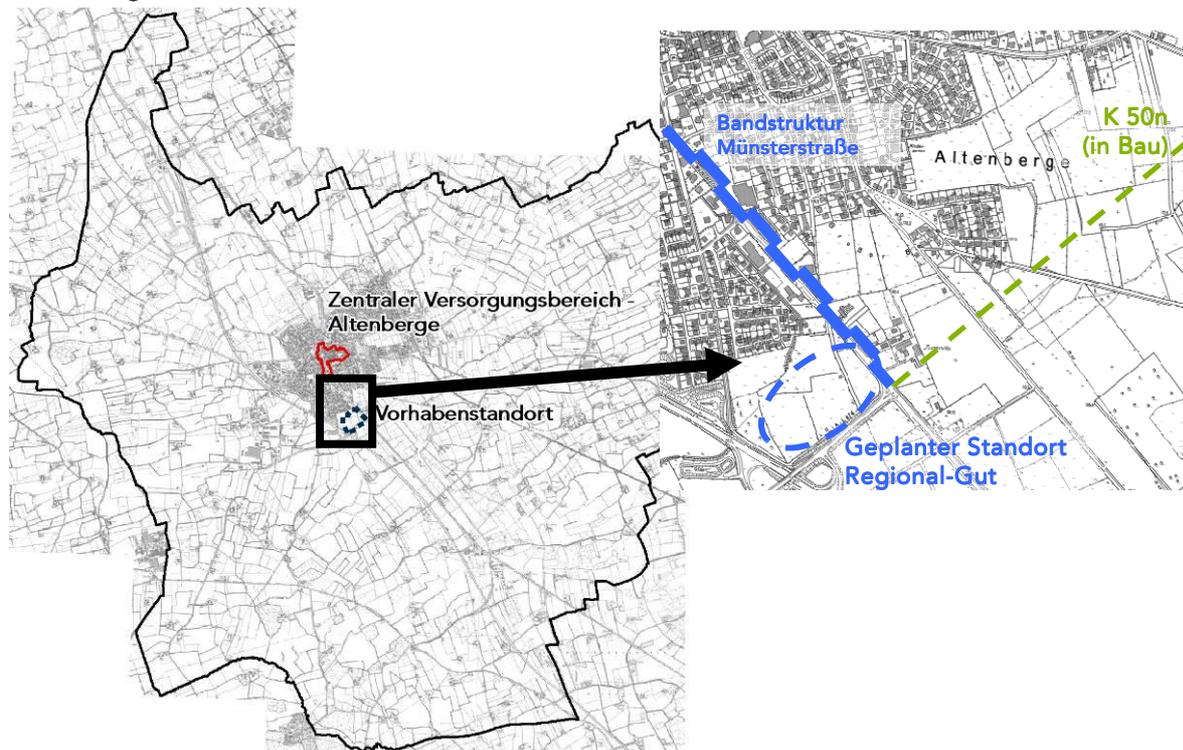
Die durch die Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die sonstigen städtebaulichen Lagen im potenziellen Einzugsbereich im Untersuchungsraum in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist in diesem Zusammenhang sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext, jedoch auch im Einzelfall, bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

## 3 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort liegt am Kreuzungsbereich L510 und L874 am südlichen Abzweig der Ortsumgehung der B 54. Er befindet sich in nicht integrierter Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgungstandorte der Gemeinde Altenberge.

Abbildung 1: Vorhabenstandort



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

„Der geplante Standort ist durch eine sehr gute Erreichbarkeit (insb. nach Fertigstellung der Umgehungsstraße K 50n) und durch eine gute Außenwirkung am Ortseingang Altenberges geprägt. Die Ausweisung der Fläche im Regionalplan als ASB befindet sich in Arbeit. [...] Das vorgesehene Areal ist grundsätzlich für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel insb. mit Bezug zum Themengebiet ‚Regional-Gut‘ geeignet und entspricht dem Ziel, den Einzelhandel räumlich auf wenige, leistungsstarke Standorte zu konzentrieren. Zudem grenzt dieser Standort unmittelbar an die als ergänzenden Standortbereich ausgewiesene Bandstruktur Münsterstraße an. [...]“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 67).

## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraumes aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf die Vorhaben bewertet.

### 4.1 Untersuchungsrelevante Sortimentsgruppen

Untersuchungsrelevant im Sinne der Untersuchungsfragestellung sind aus fachgutachterlicher Sicht im Kern die Warengruppen Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel. Für die übrigen Sortimente, die entweder als Randsortiment oder als „Annexhandel“ angeboten werden sollen, erfolgen entsprechend verbal-argumentative Einordnungen, welche sich primär aus einem Abgleich mit der strukturellen Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich von Altenberge ableiten.

In dem geplanten Fahrradfachmarkt wird das Sortiment Fahrräder und Zubehör rd. 90 % der Verkaufsfläche einnehmen. Die übrige Verkaufsfläche entfällt anteilig auf die Sortimente Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren<sup>4</sup>, welche in engem Bezug zu Fahrrad- und Freizeitaktivitäten stehen wird. Eine entsprechend hohe Produktspezialisierung ist zu erwarten.

Auch für den Reitsportfachmarkt lässt sich eine Einteilung in Haupt- und Randsortimente vorsehen.

Gemäß eines Gutachtens zur Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel (Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010), können nachfolgende Kernsortimente eindeutig abgegrenzt werden und von Kommunen im Rahmen der kommunalen Sortimentslisten als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

*„Es sind dies insbesondere die nachfolgenden Kernsortimente eines entsprechenden Fachmarktes:*

- *Sättel und Zubehör,*
- *Zaumzeug, Geschirre, Halfter, Beinschutz u. ä.,*
- *Pferdedecken,*
- *Futtermittel und -zusätze,*
- *Pferdepflegeartikel, Putzzeug,*
- *Stall- und Weidebedarf“ (Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010, S. 16).*

Diese nehmen gemäß der Angaben des Vorhabenträgers in dem geplanten Reitsportfachmarkt 90 % der Gesamtverkaufsfläche ein.

Eine eindeutige Abgrenzbarkeit des zentrenrelevanten Randsortiments kann für Reitsportfachmärkte entsprechend der Ausführungen des genannten regionalen Gutachtens

---

<sup>4</sup> Angaben des Betreibers.

ebenfalls vorgenommen werden. Nach Auskunft des Vorhabenträgers sind dies im speziellen Vorhaben eben die Sortimente, welche auch im Gutachten zur Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel (vgl. Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010) benannt wurden:

Als Randsortimente werden insbesondere angeboten:

- Bekleidung,
- Schuhe, Lederwaren,
- Wäsche,
- Heimtextilien/ Gardinen,
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf,
- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger),
- Sonstige Randsortimente (Geschenkartikel, Bücher ...) (vgl. Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010, S. 16).

Aufgrund der Beschaffenheit sowie der Funktion lassen sich einige Teilsortimente insb. Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren von ansonsten handelsüblichen Sortimenten deutlich unterscheiden und sind aus der daraus abzuleitenden Relevanz als nicht zentrenrelevant einzuordnen (vgl. Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010, S. 19 ff.).

Im geplanten Reitsportfachmarkt werden diese, in Altenberge zentrenrelevante Randsortimente, einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Untersuchungsraum

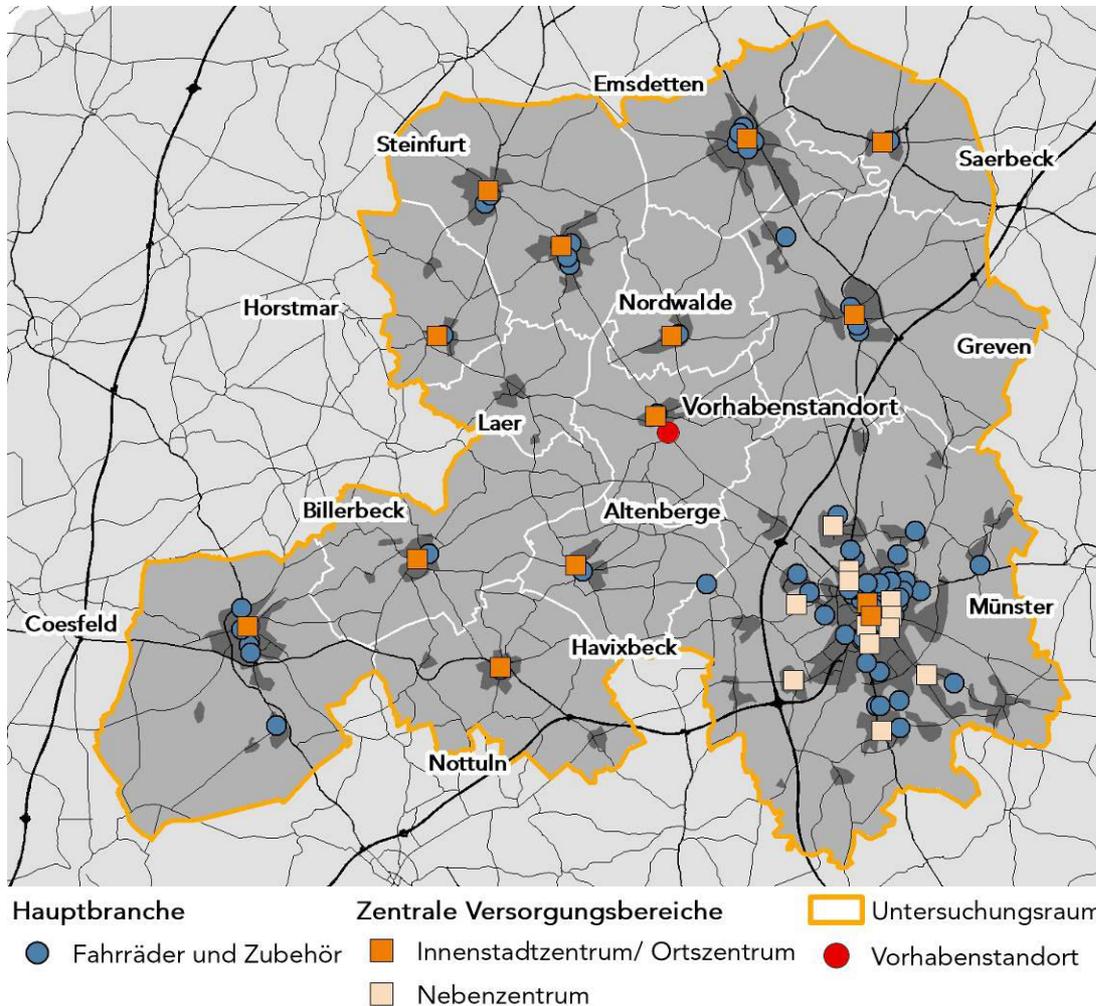
Unter Berücksichtigung der Verkehrslage, der Ausprägung des Erweiterungsvorhabens sowie der Wettbewerbsstruktur kann für die Vorhaben der in Abbildung 2 und Abbildung 3 dargestellte Untersuchungsraum abgegrenzt werden.

Dieser umfasst die umliegenden Kommunen von Altenberge zwischen Coesfeld und Münster im Süden und Emsdetten und Saerbeck im Norden. Den Bereich begrenzen insbesondere die nahegelegnen Mittelzentren Emsdetten, Steinfurt, Greven und Coesfeld sowie das Oberzentrum Münster. Da die Fachmärkte im Bereich Reitsportartikel aufgrund der weniger dichten Wettbewerbsstrukturen größere Einzugsbereiche realisieren können, werden in diesem Sortimentsbereich auch weiter entfernte größere Wettbewerbsstandorte außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums mit in die Betrachtung einbezogen.

Der Untersuchungsraum umfasst die umliegenden Kommunen von Altenberge zwischen Coesfeld und Münster im Süden und Emsdetten und Saerbeck im Norden. Da die Fachmärkte im Bereich Reitsportartikel aufgrund der weniger dichten Wettbewerbsstrukturen größere Einzugsbereiche realisieren können, werden in diesem Sortimentsbereich auch weiter entfernte Wettbewerbsstandorte mit in die Betrachtung einbezogen (z. B. Loesdau in Recklinghausen, Equiva in Osnabrück und Gronau), da davon auszugehen ist, dass es zu

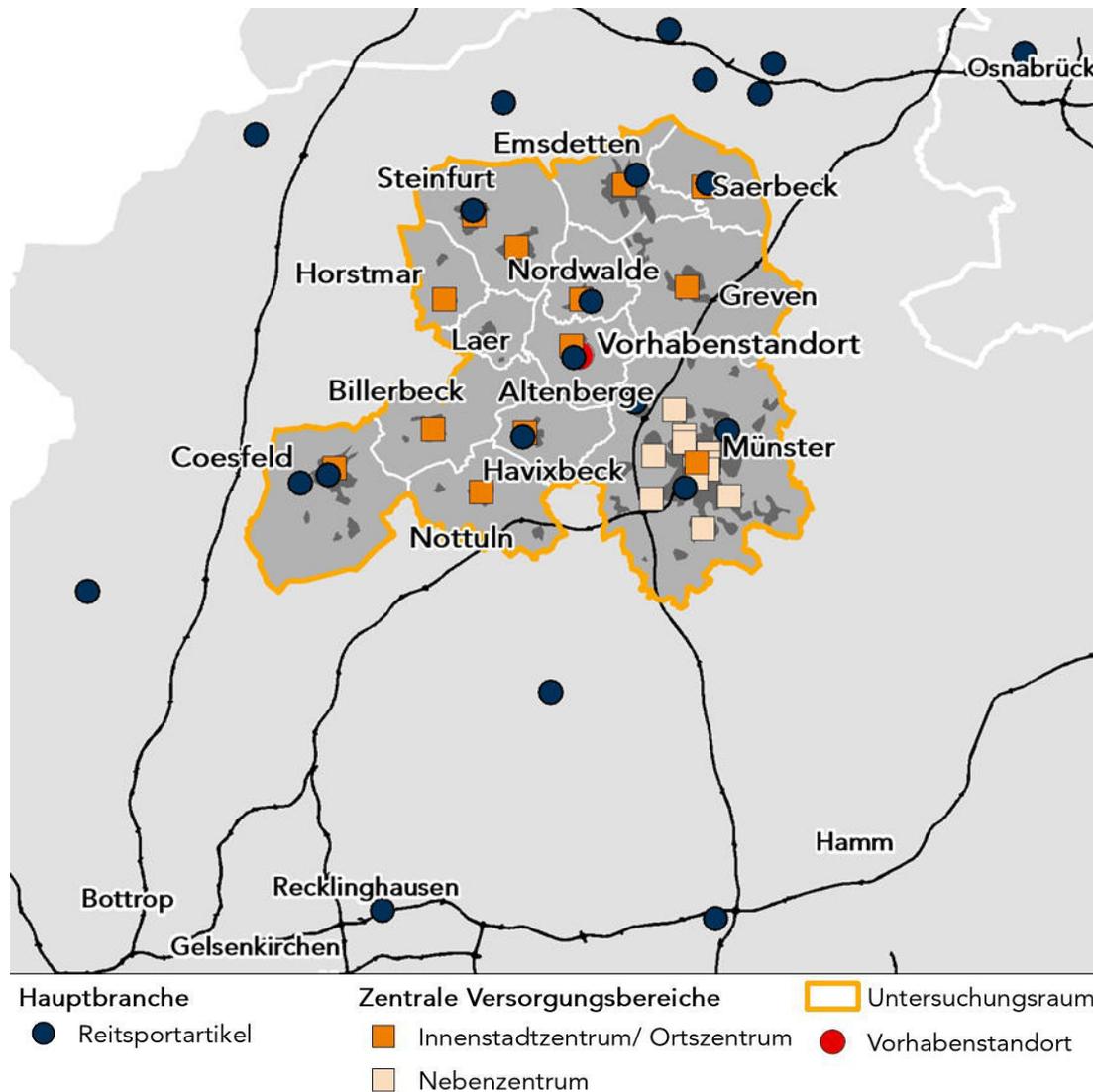
gewissen Auswirkungen auch auf diese Standorte kommen wird, denn die Einzugsbereiche von großen Reitsportfachmärkten erreichen eine Ausdehnung von bis zu 50 km.

**Abbildung 2: Wettbewerbsstrukturen Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2012; Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2010).

Abbildung 3: Wettbewerbsstrukturen Reitsportartikel im Untersuchungsraum und im weiteren Umland



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2012; Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2010).

### 4.3 Angebotsanalyse

Die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortimente wurden von Stadt + Handel im September 2012 erfasst. Als relevant im Sinne der Untersuchungsfragestellung wurden folgende Strukturen erfasst:

- Strukturprägende Betriebe mit dem Hauptsortiment Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel (Fachmärkte) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche,
- Alle Betriebe mit den Hauptsortimenten Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel in zentralen Versorgungsbereichen.

Die sortiments- und verkaufsflächengenaue Erfassung fand in dem hergeleiteten Untersuchungsraum (siehe Kapitel 4.2) statt. Dieser umfasst die Kommunen Altenberge, Coesfeld, Nottuln, Billerbeck, Emsdetten, Greven, Havixbeck, Horstmar, Laer, Münster, Nordwalde, Saerbeck und Steinfurt. Für die Kommunen Altenberge (2012), Coesfeld (2010), Saerbeck (2011/12) und Nottuln (2009) wurden vorhandene Datengrundlage (Erfassung durch Stadt + Handel im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte) aktualisiert.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche im Untersuchungsraum ergeben sich folgende Verkaufsflächen sowie darauf basierende Umsatzschätzungen.

**Tabelle 1: Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel im Untersuchungsraum**

Lage	Fahrräder und Zubehör		Reitsportartikel	
	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.
Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	2.400	4,2	1.400	2,5
Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	10.000	15,3	1.200	2,1
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	12.400	19,5	2.600	4,6

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel sowie eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung.

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH Unternehmensberatung (Köln) sowie der BBE im Rahmen einer Studie zum Reitsport in der Region Münsterland<sup>5</sup> zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der o. g. Studie wurde für den Sortimentsbereich Reitsportartikel eine Verbrauchsausgabe pro Kopf im bundesdeutschen Durchschnitt ermittelt. Für den Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass für die sortimentspezifische Verbrauchsausgabe pro Kopf aufgrund der Strukturprägung des Münsterlandes durch den Pferdesport mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft zu rechnen ist.

Im dargestellten Untersuchungsraum stellt sich die Kaufkraft für Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel wie folgt dar:

---

<sup>5</sup> Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010: Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland, S. 13

**Tabelle 2: Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Kaufkraftniveau	Kaufkraft in Mio. Euro	
			Fahrräder und Zubehör	Reitsportartikel
Altenberge	10.300	106,5	0,3	0,2
Billerbeck	11.500	101,8	0,3	0,2
Coesfeld	36.200	102,2	0,9	0,4
Emsdetten	35.400	100,5	0,9	0,4
Greven	36.100	100,5	0,9	0,4
Havixbeck	11.800	104,3	0,3	0,2
Horstmar	6.400	97,3	0,2	0,1
Laer	6.300	102,3	0,2	0,1
Münster	291.800	104,7	7,7	2,1
Nordwalde	9.300	98,4	0,2	0,1
Nottuln	19.800	103,8	0,5	0,3
Saerbeck	7.200	99,8	0,2	0,1
Steinfurt	33.700	98,1	0,8	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>515.800</b>	<b>103,8</b>	<b>13,4</b>	<b>4,9</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH Köln 2011 und BBE 2008 Einwohnerangaben IT NRW Stand 31.12.2011; Werte gerundet.

## 4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Stadt + Handel greift, soweit vorliegend, auf städtebauliche Analysen zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aus den kommunalen Konzepten zurück, die durch Vor-Ort-Analysen im Sinne der Untersuchungsfragestellung ergänzt werden. Als Grundlage werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus diesen Konzepten herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB sowie der BauNVO.

Folgende Übersicht verdeutlicht zunächst, dass die geplanten Hauptsortimente im Untersuchungsraum z. T. als zentrenrelevant eingestuft werden. Für das Sortiment Reitsportartikel fehlt eine explizite Auseinandersetzung bzw. Detaildarstellung in einigen Sortimentslisten. Hier ist das Sortiment zunächst dem Sortiment Sportartikel zuzuordnen, wobei dem Sortimentsbereich Reitsportartikel in diesen Kommunen faktisch kaum eine bedeutende funktionale und städtebauliche Bedeutung zukommt. Im Hinblick auf Nordwalde stellt sich dies zunächst anders dar, wobei eine entsprechende städtebauliche Detailanalyse und Bewertung (vgl. Kapitel 6.2.4) aufzeigen wird, dass auch hier eine Entwicklungsperspektive für Reitsportartikel im zentralen Versorgungsbereich realistischerweise kaum gegeben ist.

**Tabelle 3: Einordnung der Sortimentsbereiche Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel im Rahmen der kommunalen Sortimentslisten**

Kommune	Einordnung im Rahmen der kommunalen Sortimentsliste	
	Fahrräder und Zubehör	Reitsportartikel
Altenberge	nicht-zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Billerbeck	zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant
Coesfeld	nicht-zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant
Emsdetten	nicht-zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant
Greven	nicht-zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant
Havixbeck	zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant
Horstmar	nicht-zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant
Laer	-	-
Münster	zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant
Nordwalde	-	-
Nottuln	zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant
Saerbeck	zentrenrelevant	zentrenrelevant
Steinfurt	nicht-zentrenrelevant	integriert in Sportartikel, diese zentrenrelevant

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden. Eine detaillierte Darstellung der städtebaulichen Analysen erfolgt in Kapitel 6.2 für diejenigen zentralen Versorgungsbereiche, die durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen am stärksten tangiert werden.

## 4.6 Zusammenfassende Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen ergibt sich folgendes Bild:

- Der Vorhabenstandort Regional-Gut befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge, ist jedoch an die Bandstruktur Münsterstraße, die die Verbindungsachse zum zentralen Versorgungsbereich Altenberge darstellt, angeschlossen.
- Das Areal Regional-Gut wird im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge als Vorhabenstandort für die beiden Fachmärkte empfohlen, da diese Vorhaben dem Ziel entsprechen den Einzelhandel räumlich auf wenige, leistungsstarke Standorte zu konzentrieren (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 67). *„Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sind Impulse durch die positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 10 Jahren zu erwarten und auch das geplante Regional-Gut wird Impulse für die Entwicklung der Gemeinde Altenberge als Ganzes liefern“* (Stadt + Handel 2012, S. 82).
- Im Untersuchungsraum beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Warengruppe Fahrräder und Zubehör rd. 13,4 Mio. Euro und für Reitsportartikel rd. 4,9 Mio. Euro.
- Es gibt 75 Betriebe mit dem Hauptsortiment Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum (bezogen auf die untersuchungsrelevanten Lagen). Die Sortimentsgruppe Fahrräder und Zubehör wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 12.400 m<sup>2</sup> angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 19,5 Mio. Euro generiert.
- Es gibt 11 Betriebe mit dem Hauptsortiment Reitsportartikel im Untersuchungsraum (bezogen auf die untersuchungsrelevanten Lagen). Die Sortimentsgruppe Reitsportartikel wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.600 m<sup>2</sup> angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 4,6 Mio. Euro generiert.
- Die geplanten Hauptsortimente werden im Untersuchungsraum z. T. als zentrenrelevant eingestuft. Für das Sortiment Reitsportartikel fehlt eine explizite Auseinandersetzung bzw. Detaildarstellung in vielen Sortimentslisten. Hier ist das Sortiment zunächst dem Sortiment Sportartikel zuzuordnen, wobei dem Sortimentsbereich Reitsportartikel in diesen Kommunen faktisch kaum eine bedeutende funktionale und städtebauliche Bedeutung zukommt. Im Hinblick auf Nordwalde stellt sich dies zunächst anders dar, wobei eine entsprechende städtebauliche Detailanalyse und -bewertung (vgl. Kapitel 6.2.4) aufzeigen wird, dass auch hier eine Entwicklungsperspektive für Reitsportartikel im zentralen Versorgungsbereich realistischere Weise kaum gegeben ist.

## 5 Projektdaten

Die Gemeinde Altenberge plant im Kreuzungsbereich L510 und L874 unter der Sammelbezeichnung „Regional-Gut“ die Entwicklung eines Areals mit gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen. Vorgesehen sind u. a. zwei großflächige Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Fahrräder und Zubehör sowie Reitsportartikel. Geplant ist eine Verlagerung des Fahrradfachmarktes AT Zweirad von seinem derzeitigen Standort an der Boschstraße in Altenberge zum Standortbereich „Regional-Gut“. Diese Verlagerung soll mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> einhergehen. Zudem plant der derzeit in Nordwalde ansässige Reitsportfachmarkt Horse-Equipe ebenfalls, seinen Betrieb zum Standortbereich „Regional-Gut“ zu verlagern und seine Verkaufsfläche von rd. 900 auf 1.100 m<sup>2</sup> zu vergrößern.

**Tabelle 4: Verkaufsflächenausprägung Bestand/ Planung**

Betriebe	VKF in m <sup>2</sup>		
	Bestand	Planung	Veränderung zum Bestand
Reitsportfachmarkt	900	1.100	+ 200
Fahrradfachmarkt	900	1.500	+ 600

Quelle: Angaben des jeweiligen Betreibers sowie Erhebung Stadt + Handel 10/2012; Werte auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Für die geplanten Fachmärkte sind neben dem jeweiligen Hauptsortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche weitere zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. Im geplanten Reitsportfachmarkt wird das untersuchungsrelevante Sortiment Reitsportartikel demnach auf 990 m<sup>2</sup> VKF angeboten, die Verkaufsfläche für Fahrräder und Zubehör beträgt im Fahrradfachmarkt 1.350 m<sup>2</sup>.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen<sup>6</sup> sowie unter Beachtung der folgenden standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Gemeinde Altenberge können aktuelle Flächenproduktivitäten für den bestehenden Reitsportfachmarkt und Fahrradfachmarkt abgeleitet werden. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Eine durchaus ausgeprägte Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsraum, wobei im Bereich der Reitsportangebote großformatige Fachmarktangebote bisher fehlen (Ausnahme Nordwalde; hier aber Verlagerung angestrebt),
- Ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau im größten Teil des Untersuchungsraums,

<sup>6</sup> EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung) sowie Unternehmensveröffentlichungen.

- Eine als sehr gut zu bezeichnende Erschließung/ Verkehrslage des Vorhabenstandorts im Kreuzungsbereich L510 und L874.

Beim geplanten Fahrradfachmarkt handelt es sich um eine Verlagerung innerhalb der Gemeinde Altenberge, so dass hier die Gesamtwirkung des neuen, vergrößerten Betriebs unter Berücksichtigung der bisherigen Auswirkungen des bestehenden Betriebes in die Auswirkungsanalyse einfließt. Nach Auskunft des Vorhabenträgers/ der Gemeinde soll eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des derzeitigen Standortes der Fa. AT im GE Boschstraße ausgeschlossen werden.

Die Betrachtung der Auswirkungen des Pferdesportfachmarktes erfolgt in zwei Varianten: Es werden zum einen ebenfalls die Auswirkungen einer Verlagerung von Nordwalde nach Altenberge geprüft. Zum anderen wird auch der theoretische Fall einer Neuansiedlung in der Gemeinde Altenberge bei gleichzeitigem Fortbestehen des Marktes in Nordwalde betrachtet. Dieser Fall ist als theoretischer und gleichermaßen sehr unwahrscheinlicher Fall zu bezeichnen, da die Berechnungen zeigen werden, dass der Fortbestand zweier Märkte in räumlicher Nähe aufgrund des begrenzten Kaufkraftpotenzials (siehe Kapitel 4.4) und der ermittelten Auswirkungen als nicht tragfähig erachtet wird.

**Tabelle 5: Umsatzprognose Bestand und Planung in Spannweiten (jew. Hauptsortiment)**

Sortimente	Bestand		Planung	
	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.
<b>Reitsportfachmarkt (Variante Verlagerung)</b>				
Reitsportartikel	1.700	~1,4	1.700 – 1.900	1,7 – 1,9
<b>Reitsportfachmarkt (Variante Neuansiedlung)</b>				
Reitsportartikel	1.700	~1,4	1.200 – 1.300	1,2 – 1,3
<b>Fahrradfachmarkt</b>				
Fahrräder und Zubehör	1.000	~ 0,8	1.000 – 1.300	1,4 – 1,8

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Angaben Vorhabenträger, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die vorgesehenen Verlagerungen und Verkaufsflächenerweiterungen der Fachmärkte wird es zu einer Modernisierung und Anpassung der Vorhaben an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass beide Vorhaben nach der Erweiterung einen Mehrumsatz generieren werden. Nach der Verlagerung des Fahrradfachmarkts bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche kann im moderate case die bisherige Flächenproduktivität, im worst case eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt werden. Daher wird als Flächenproduktivität für den Fahrradfachmarkt eine Spannweite von rd. 1.000 bis 1.300 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen (vgl. Tabelle 5).

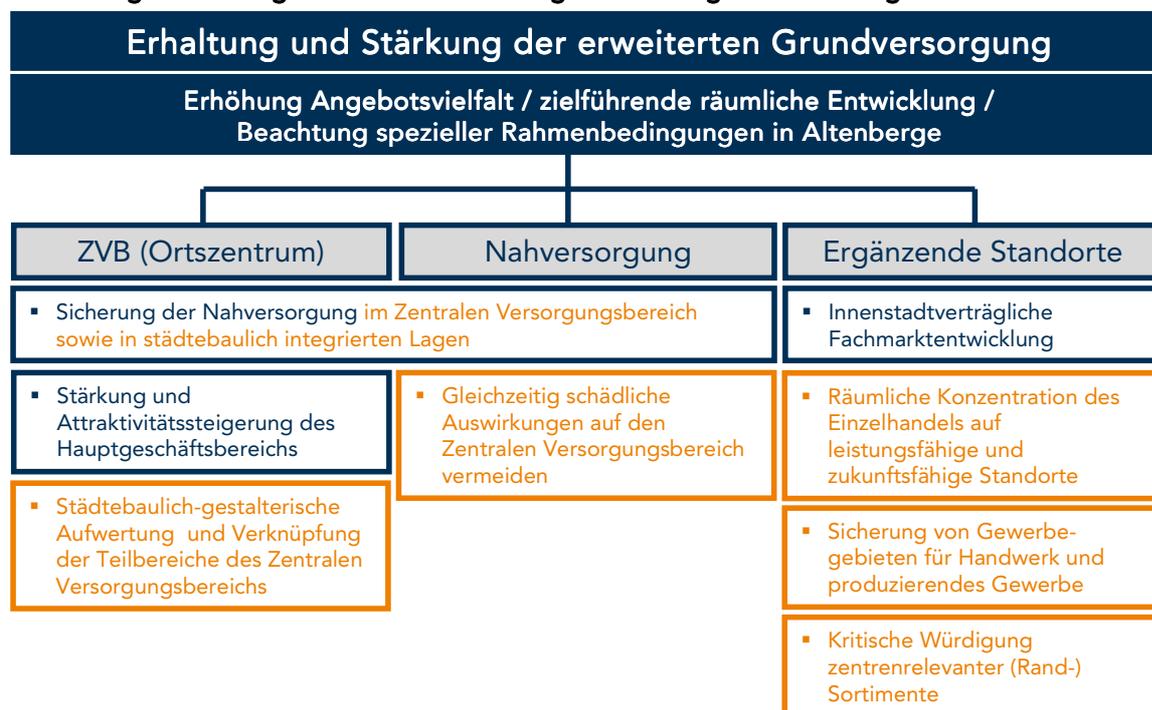
Für den Reitsportfachmarkt werden zwei verschiedene Varianten dargestellt. Bei einer Verlagerung des Reitsportfachmarktes wird davon ausgegangen, dass er einen Mehrumsatz erzielen kann, so dass im moderate case die bisherige Flächenproduktivität, im worst case eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt werden kann. Die Spannweite der Flächenproduktivität dieses Szenarios liegt zwischen 1.700 bis 1.900 Euro/ m<sup>2</sup> VKF. In einer weiteren Variante wird davon ausgegangen, dass der Reitsportfachmarkt in Nordwalde bestehen bleibt und sich zusätzlich ein Reitsportfachmarkt in Altenberge ansiedelt. In diesem Fall wird der Betrieb aufgrund des verschärften Wettbewerbs und der zu erwartenden Kannibalisierungseffekte sowohl im moderate case als auch im worst case eine niedrige Flächenproduktivität als im Bestand erzielen. Die Spannweite der Flächenproduktivität dieser Variante liegt daher zwischen 1.200 bis 1.300 Euro/ m<sup>2</sup> VKF.

## 6 Auswirkungsanalyse

### 6.1 Kommunalplanerische Rahmenbedingungen: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Altenberge im Entwurf (Stadt + Handel, 2012) werden übergeordnete Ziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Altenberge



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

Unter Berücksichtigung dieser übergeordneten Entwicklungszielstellungen werden ein räumliches Zentrenkonzept für die Gemeinde Altenberge entwickelt sowie Leitsätze zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert.

Im Hinblick auf die vorliegende Analyse ist insbesondere Leitsatz III von Bedeutung (vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge – Endbericht im Entwurf 2012, S. 79 f.). Danach können Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen sie aber primär an der Bandstruktur Münsterstraße oder am ergänzenden Standortbereich An der Alten Molkerei angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer

Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

Das vorgesehene Areal Regional-Gut ist grundsätzlich für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit Bezug zum Themengebiet Regional-Gut geeignet. Zudem entsprechen die Vorhaben dem Ziel, den Einzelhandel räumlich auf wenige, leistungsstarke Standorte zu konzentrieren. Des Weiteren grenzt dieser Standort unmittelbar an die als ergänzenden Standortbereich ausgewiesene Bandstruktur Münsterstraße an. Die Hauptsortimente der geplanten Vorhaben zählen gemäß der Altenberger Sortimentsliste zu den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Stadt + Handel 2012, S. 73 ff.).

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

Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 79 ff.).

Insgesamt ist das Vorhaben demnach in seinen Grundzügen kongruent zu den Zielstellungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge. Diesbezüglich sei ergänzend auf die Empfehlungen zum Umgang mit den geplanten zentrenrelevanten Randsortimenten und dem geplanten Annexhandel hingewiesen (siehe Kapitel 6.3).

## **6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen – Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung**

Für beide Märkte wird davon ausgegangen, dass es jeweils zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft kommt. Für das Sortiment Fahrräder und Zubehör ist dies auf die Betriebstypik des geplanten Marktes (Manufaktur) mit einem weiten Streubereich der Kunden zurückzuführen. Hier wird im Sinne eines worst case eine Umsatzumverteilung zu Lasten von Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes in Höhe von 20 % angenommen. Der Kerneinzugsbereich des geplanten Reitsportfachmarktes in Altenberge wird durch ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld im Münsterland begrenzt. Da jedoch Fachmärkte mit Reitsportartikeln grundsätzlich Einzugsbereiche von bis zu 50 km erreichen können, ist von Einzugsbereichsüberschneidungen mit Märkten außerhalb des Untersuchungsraumes auszugehen (z. B. Loesdau in Recklinghau-

sen, Equiva in Osnabrück und Gronau). Es wird daher für die Variante der Verlagerung eine Umsatzumverteilung zu Lasten von Fachmarktstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes in Höhe von 40 % angenommen.

**Tabelle 6: Umsatzumverteilung in den Sortimenten Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel**

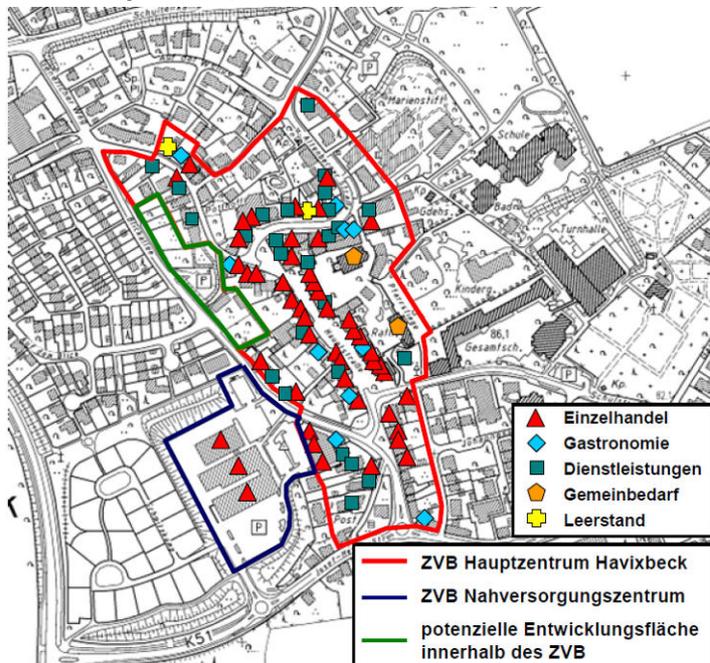
Lage	Fahrräder und Zubehör		Reitsportartikel			
			Variante 1: Verlagerung		Variante 2: Neuansiedlung	
	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %
Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	~ 0,1	1 – 2	~ 0,1	5 – 8	0,7 – 0,8	31 – 33 (vor allem Nordwalde)
Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Untersuchungsraum	0,4 – 0,7	3 – 5	0,1 – 0,2	6 – 10	~ 0,2	10 - 11
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	0,4 – 0,8	-	0,2 – 0,3	-	~ 1,0	-
Außerhalb des Untersuchungsraumes	0,1 – 0,2	-	0,1 – 0,2	-	0,2 – 0,3	-
<b>Gesamt</b>	0,6 – 1,0	-	0,3 – 0,5	-	1,2 – 1,3	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2012, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Umsatzumverteilungen verdeutlichen, dass die prozentualen und monetären Umsatzumverteilungswerte in der Summe außerordentlich gering ausfallen. Die Auswirkungen auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche sind empirisch kaum mehr darstellbar. Sie liegen in allen Fällen deutlich unterhalb von rd. 0,05 Mio. Euro. Sie betreffen in aller Regel Einzelbetriebe, welche keine strukturprägende Bedeutung für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche einnehmen. Dies sei für die Fälle dokumentiert, für welche aufgrund der Nähe zum Planstandort und der Überschneidung der Angebotsstrukturen Auswirkungen – trotz der standortbezogen sehr geringen monetären Höhe – zumindest anzunehmen sind.

## 6.2.1 Gemeinde Havixbeck

Abbildung 5: Hauptzentrum Havixbeck



Quelle: BBE 2008, S. 42.

### Lage und Anbindung

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 12 km
- Lage im Siedlungsschwerpunkt des Kernortes Havixbeck
- Anbindung ÖPNV: über lokale und regionale Buslinien; Buslinie vom Ortszentrum zum Bahnhof
- Anbindung MIV: L 250, L 281, K 51, Nähe zur B 54

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Linearer Verlauf entlang der Hauptstraße, ergänzt um den Bereich am Potthoff und Blickallee
- Der Einzelhandel konzentriert sich bandartig entlang der Hauptachse des zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße
- Überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz
- Sortimente des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs verfügbar
- Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Für die Aufenthaltsqualität im Zentrum sorgt der Kirchplatz und die z. T. verkehrsberuhigte Hauptstraße
- Kaum Leerstände vorhanden

### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Hauptzentrum mit Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde Havixbeck
- Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich

- 1 Fahrradfachgeschäft, 1 Pferdesportfachgeschäft
- Magnetbetriebe i. V. m. dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Nahversorgungszentrum, das unmittelbar an das Hauptzentrum Havixbeck angrenzt: Edeka, Aldi, K & K

## **Erhaltungs- und Fortentwicklungsziele für das Hauptzentrum Havixbeck**

- Sicherung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Havixbeck
- Für zukünftige Ansiedlungen sind Entwicklungsflächen ausgewiesen

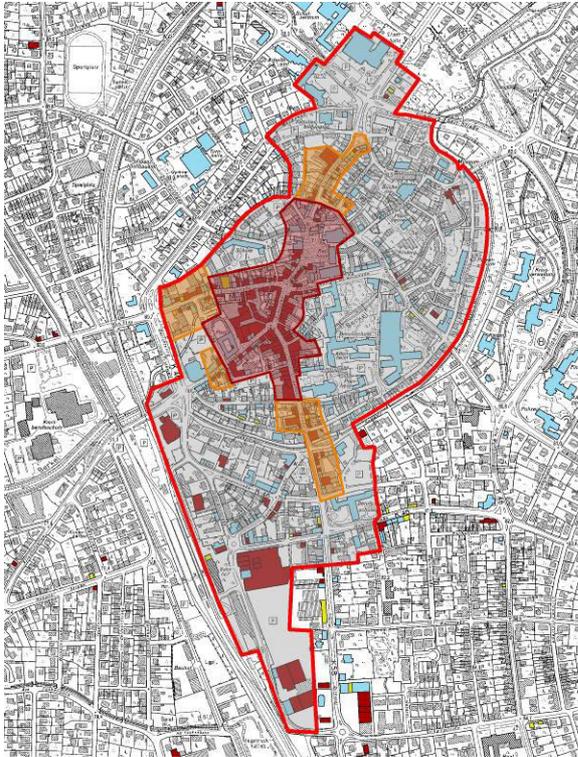
## **Städtebauliche Einordnung**

Im zentralen Versorgungsbereich sind ein Fahrradfachgeschäft und ein Pferdesportgeschäft ansässig. Aufgrund der sehr geringen monetären sowie prozentualen Umverteilungswerte sind vorhabenbedingte Marktaufgaben als nicht wahrscheinlich zu erachten. Die Frequenzen des ZVB werden ohnehin primär im kurzfristigen Bedarfsbereich erzeugt. Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Ausweisung von Ergänzungsflächen gegeben.

Das Umschlagen der (sehr geringen bzw. kaum nachweisbaren) Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevante oder gar negative Auswirkungen ist demnach nicht zu erwarten.

## 6.2.2 Coesfeld

Abbildung 6: Innenstadtzentrum Coesfeld



#Quelle: Stadt + Handel 2011, S. 98.

### Lage und Anbindung

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 27 km
- Lage im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Coesfeld
- Anbindung ÖPNV: Einbindung in den SPNV durch Haltepunkt Bahnhof Coesfeld; lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: mehrere Kreis- und Landstraßen, die die Innenstadt mit den B 525 und B 474 verbinden; BAB 31 und 43

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Das Innenstadtzentrum erstreckt sich hauptsächlich innerhalb des alten Stadtringes und beinhaltet die Fußgängerzonenbereiche sowie den Marktplatz
- Eine überaus hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine noch deutlich hohe Einzelhandelsdichte in den Nebenlagen
- Mehrere große Magnetbetriebe und gleichzeitig Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte
- Sortimente des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs verfügbar
- Ein besonders einladendes Ambiente im Stadtkern, eine überwiegend sehr ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume und eine hohe Aufenthaltsqualität
- Zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe

## Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Hauptzentrum mit Versorgungsfunktion für die Stadt Coesfeld und umliegende Gemeinden
- Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
- 1 Reitsportfachgeschäft
- Magnetbetriebe: u. a. H & M, dm, Netto, Woolworth, Kaufland, Aldi

## Erhaltungs- und Fortentwicklungsziele für das Innenstadtzentrum Coesfeld

- Sicherung der Magnetbetriebe
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Mittel- bis langfristig: Ansiedlung neuer Magnete/ bisher fehlender Angebotsformen

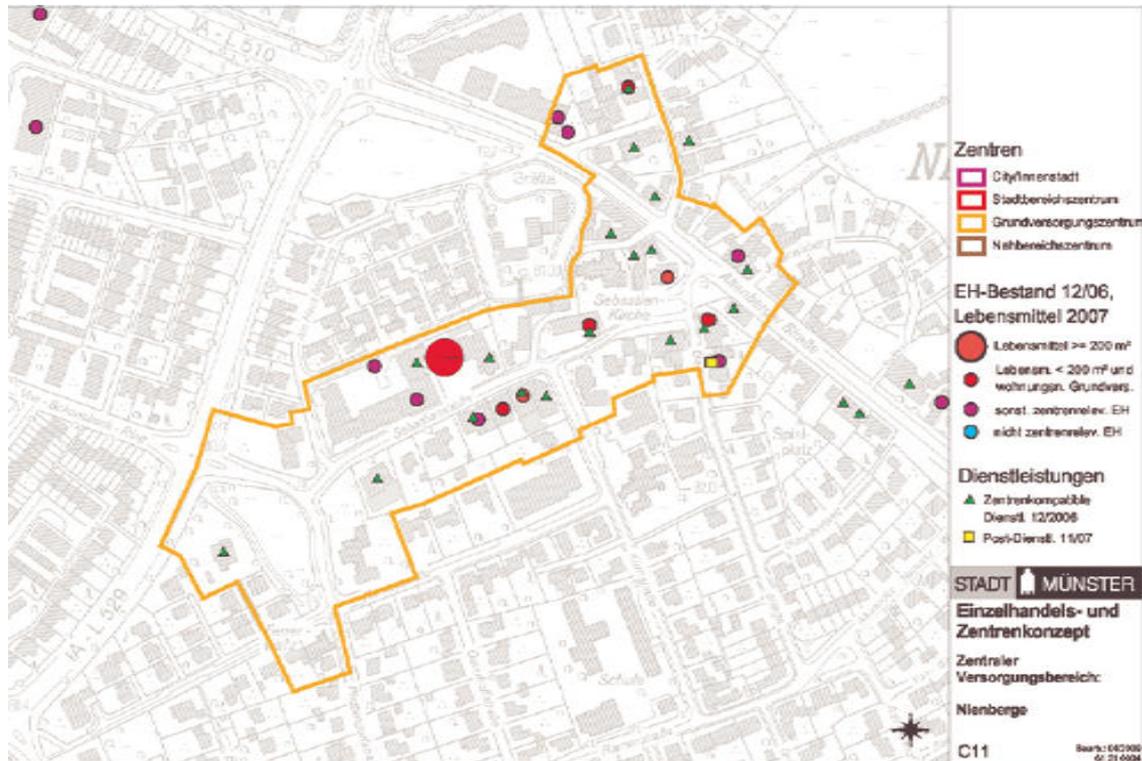
## Städtebauliche Einordnung

Im zentralen Versorgungsbereich ist ein Pferdesportgeschäft ansässig. Aufgrund der sehr geringen monetären sowie prozentualen Umverteilungswerte ist eine vorhabenbedingte Marktaufgabe als nicht wahrscheinlich zu erachten. Das Sortiment Fahrräder und Zubehör wird nicht im Hauptsortiment angeboten und ist zudem als nicht zentrenrelevant in Coesfeld eingeordnet. Die Frequenzen des ZVB werden in allen Bedarfsbereichen erzeugt. Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums sind durch die Ausweisung von Ergänzungsflächen gegeben. Das Zentrum stellt sich als sehr stabil und attraktiv dar.

Das Umschlagen der (sehr geringen bzw. kaum nachweisbaren) Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevante oder gar negative Auswirkungen ist demnach nicht zu erwarten.

### 6.2.3 Münster-Nienberge

Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Münster-Nienberge



Quelle: Stadt Münster 2009, S. 118.

#### Lage und Anbindung

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 7 km
- Lage im Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Münster-Nienberge
- Anbindung ÖPNV: lokale und regionale Buslinien, Buslinie vom Ortszentrum zur Bahnhaltestelle
- Anbindung MIV:L 510, L 529; Nähe zur BAB 1 und B 54

#### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Ausdehnung vom Kreuzungsbereich Altenberger Straße im Nordosten bis zum unbebauten Bereich im Westen, unter Einbindung der Flächen beidseits der Sebastianstraße
- Der Einzelhandel konzentriert sich zum einen auf den Kreuzungsbereich Altenberger Straße/ Sebastianstraße und zum anderen auf den mittleren Abschnitt der Sebastianstraße
- Überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz
- Überwiegend Sortimente des kurzfristigen Bedarfs verfügbar
- Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Für Aufenthaltsqualität sorgt der historische gewachsene Bereich um den Nienberger Kirchplatz

## **Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen**

- Grundversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Münster-Nienberge
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- 1 Fahrradfachgeschäft
- Magnetbetriebe: Lebensmitteldiscounter Netto

## **Erhaltungs- und Fortentwicklungsziele für das Grundversorgungszentrum Nienberge**

- Sicherung und Erhaltung der Nahversorgungsfunktion
- Schaffung von Investitionssicherheit für Unternehmen und Absicherung städtebaulich erwünschter Investitionen
- Sicherung und Entwicklung der Multifunktionalität und Identität der Stadtbereiche- und Stadtteilzentren
- Sicherung von Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

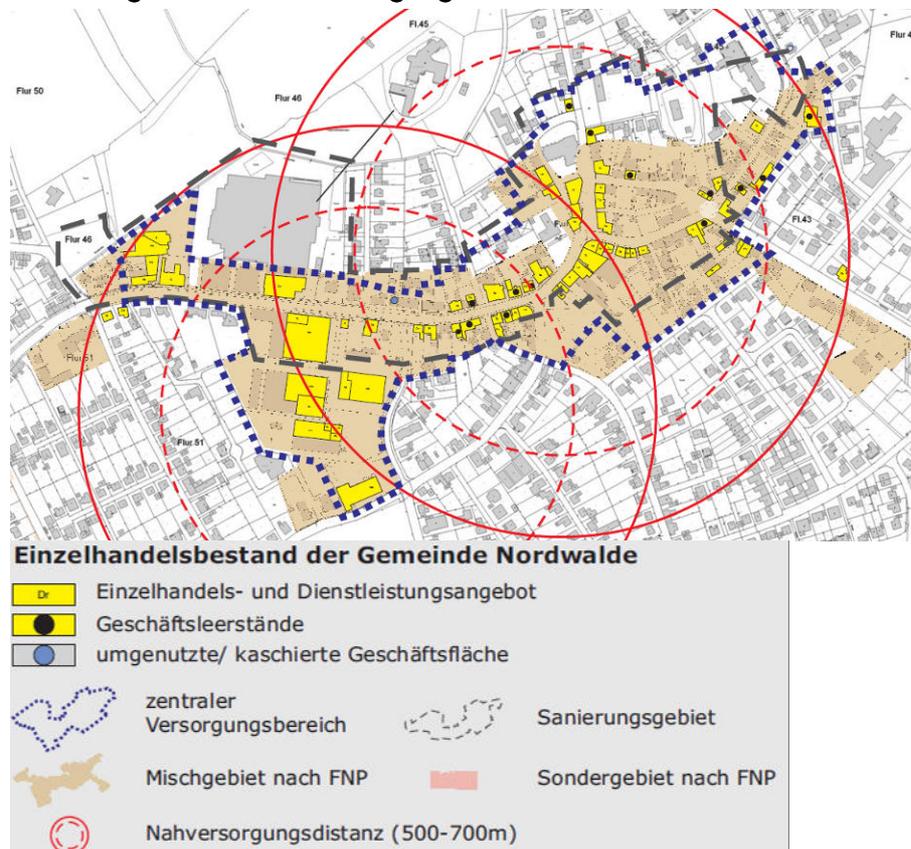
## **Städtebauliche Einordnung**

Im zentralen Versorgungsbereich ist ein Fahrradfachgeschäft ansässig. Aufgrund der sehr geringen monetären sowie prozentualen Umverteilungswerte sind vorhabenbedingte Marktaufgaben als nicht wahrscheinlich zu erachten. Die Frequenzen des Grundversorgungszentrums werden und sollen primär im kurzfristigen Bedarfsbereich erzeugt (werden).

Das Umschlagen der (sehr geringen bzw. kaum nachweisbaren) Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevante oder gar negative Auswirkungen ist demnach nicht zu erwarten.

## 6.2.4 Nordwalde

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich Nordwalde



Quelle: bds 2006 im Anhang.

### Lage und Anbindung

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 8 km
- Lage im Siedlungsschwerpunkt des Kernortes Nordwalde
- Anbindung über lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 555, L 5594; Nähe zur B 54 und BAB 1

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Linearer Verlauf entlang der Bahnhofstraße, ergänzt um den Bereich zwischen der Kirchstraße und der Emsdettener Straße sowie um den Bereich Felix-Frangling-Straße
- Der Einzelhandel konzentriert sich bandartig entlang der Bahnhofstraße zwischen der Pröbstingstraße und Amtmann-Daniel-Straße Hauptachse und an dem Standort Felix-Frangling-Straße
- Überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, ergänzt durch großflächige Angebotsformen
- Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs verfügbar
- Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes durch Dienstleistungsbetriebe
- Relativ viele Leerstände vorhanden

## Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Hauptzentrum mit Versorgungsfunktion für die Gemeinde Altenberge
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- 1 Pferdesportfachmarkt (in Rede stehender potenzieller Verlagerungsfall)
- Magnetbetriebe: Lidl, Aldi, Dänisches Bettenlager

## Erhaltungs- und Fortentwicklungsziele für das Hauptzentrum Havixbeck

- Keine Aussagen

## Städtebauliche Einordnung

Bei einer Neuansiedlung eines Pferdesportfachmarktes in Altenberge ist innerhalb des Untersuchungsraums vor allem der zentrale Versorgungsbereich Nordwalde mit dem in Rede stehenden potenziellen Verlagerungsfall des Pferdesportfachmarktes betroffen. Wie oben dargestellt ist es aus Tragfähigkeitsgesichtspunkten irrelevant, ob es direkt zu einer Verlagerung oder zu einer Neuansiedlung kommen wird, da aus fachgutachterlicher Sicht künftig nur Potenzial für einen größeren Reitsportfachmarkt im Standortumfeld bestehen wird. Dies verdeutlicht die zur Verfügung stehende Kaufkraft einerseits, zum anderen die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Nordwalder Reitsportfachmarkt (im Falle einer Neuansiedlung in Altenberge).

Es stellt sich daher die Frage, welche Auswirkungen mit einer Betriebsaufgabe auf den Bestand des zentralen Versorgungsbereiches in Nordwalde einhergehen würden. Eine Betriebsaufgabe ist dann möglicherweise als städtebaulich schädlich zu bewerten, wenn die im Betrieb angebotenen Sortimente eine hohe Zentrenrelevanz aufweisen und der Betrieb als bedeutender Frequenzbringer für weitere Betriebe innerhalb des Zentrums fungiert. In nachstehender Tabelle wird die Zentrenrelevanz für das Sortiment Reitsportartikel in Nordwalde anhand mehrerer Merkmale geprüft.

**Tabelle 7: Bewertung Zentrenrelevanz des Sortiments Reitsportartikel in Nordwalde**

Eigenschaft/ Merkmal Reitsportartikel	Bewertung	Spricht für		
		Zentrenrelevanz	Uneinheitliche Bewertung	Nicht-Zentrenrelevanz
Prägung eines Zentrums/ Bedeutsamkeit für ein intaktes Zentrums	gegeben	✓		
Eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten	nicht gegeben			✓
Eine hohe Flächenproduktivität	nicht gegeben			✓
Eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrwirkung, so dass sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind	nicht gegeben			✓
Zielperspektive: Marktentwicklung und Standortverfügbarkeit in den jew. Sortimentsbereichen	für Fachmarkt-konzepte in ZVB kaum gegeben (beachten: Testfläche/ Reitflächen)			✓
Frequenzerzeugung	Kaum gegeben		✓	

Quelle: Eigene Darstellung.

Es zeigt sich, dass eine Zentrenrelevanz von Reitsportartikeln in Nordwalde derzeit fast nur aus dem Bestand heraus begründbar wäre; alle anderen Merkmale deuten darauf hin, dass Reitsportartikel durchaus als nicht zentrenrelevant eingestuft werden können/sollten.

Die Einordnung verdeutlicht ebenfalls, dass der derzeit existente Standort im Nordwalder ZVB aufgrund der Marktentwicklung und der Standortanforderungen der Betreiber von Reitsportfachmärkten auch ohne das spezielle Vorhaben in Altenberge eine sehr ungewisse Perspektive aufweisen würde. Aufgrund der Anforderungen an Testflächen/ Reitflächen und ergänzenden Präsentationsflächen bspw. für Pferdeanhänger etc. ist ein deutlich umfangreicher Flächenbedarf angesagt. Dieser kann in zentralen Versorgungsbereichen i.d.R. nicht vorgehalten werden. Im regionalen Gutachten „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ wird diese Thematik ebenfalls aufgegriffen und eine nicht-zentrenrelevante Einordnung als möglich und regional abgestimmt dargestellt.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Aspekte ist eine Marktaufgabe demnach für den zentralen Versorgungsbereich Nordwalde als nicht städtebaulich schädlich zu erachten. Dies betrifft sowohl die Bestandssituation als insbesondere auch die Entwicklungsperspektive des ZVB, welche sich absehbar einem entsprechenden ‚Marktabgang‘ des Reitsportfachmarktes stellen müsste.

## 6.3 Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten und dem Annexhandel

Der Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten regelt sich gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge wie folgt (Stadt + Handel 2012, S. 80):

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

Die geplanten Flächenprogramme erfüllen diese Regelung. Im Hinblick auf eine sortimentsbezogene Feinsteuerung empfiehlt Stadt + Handel folgende Ergänzung, welche sich aus den ortsspezifischen städtebaulich-funktionalen Strukturen ableitet:

Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsbetriebe (ohne den großflächigen Lebensmittelsupermarkt K + K) im zentralen Versorgungsbereich von Altenberge beträgt rd. 100 m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert durch einige wenige Betriebe nach oben angehoben wird. Tabelle 8 verdeutlicht, dass rd. 50 % der Betriebe im Ortszentrum größer sind als 75 m<sup>2</sup>. Diese Betriebe machen über 80 % der Verkaufsfläche im ZVB Altenberge aus.

**Tabelle 8: Einzelhandelsbetriebe in unterschiedlichen Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Altenberge**

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

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Erhebung Stadt + Handel 05/2012

Auf Grundlage der dargestellten innerstädtischen Strukturen wird eine Obergrenze für die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente von jeweils max. 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche empfohlen, da dann

- mindestens die Hälfte der Betriebe im Ortszentrum größer sind als der festzusetzende Wert und

- die durchschnittliche Betriebsgröße von rd. 100 m<sup>2</sup> im zentralen Versorgungsbereich Altenberge damit recht deutlich unterschritten wird
- und letztlich eine sortimentsbezogene Verkaufsfläche von 75 m<sup>2</sup> im Vorhaben keine überdurchschnittliche Attraktivität im Vergleich zu den Strukturen im Ortszentrum entwickeln dürfte.

Insofern sollte bei einer maximalen Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente von 150 m<sup>2</sup> VKF im Reitsportfachmarkt und 110 m<sup>2</sup> VKF im Fahrradfachmarkt ergänzend eine Obergrenze für die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente von 75 m<sup>2</sup> VKF „eingezogen“ werden.

Eine entsprechende Argumentation gilt auch für den geplanten Annexhandel der Destillerie und der Imkerei, für welche eine Verkaufsfläche von jeweils max. 75 m<sup>2</sup> aus den oben genannten Begründungszusammenhängen heraus empfohlen wird.

## 6.4 Landesplanerische Rahmenbedingungen: LEP NRW – Sachlicher Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘

### 1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

→ Die Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich ist vorgesehen.

### 4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

→ Der perspektivische Umsatz der Vorhaben wird die sortimentspezifische Kaufkraft der Einwohner in Altenberge jeweils deutlich überschreiten. Allerdings sind in beiden Fällen der Betriebstypenbezug und regionale Besonderheiten zu beachten:

- Der geplante **Fahrradfachmarkt** weist insofern Besonderheiten auf, als dass er neben der Verkaufsfläche einen großen Anteil an Ausstellungsflächen aufweisen wird und sich der Vertrieb zu einem großen Teil an Händler richtet.
- Zudem bietet die Verlagerung die Chance einen Einzelhandelsbetrieb aus dem Gewerbegebiet Boschstraße in einen (geplanten) Allgemeinen Siedlungsbereich zu verlagern. Dies entspricht explizit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge.
- Der Mehrumsatz fällt aufgrund der Verlagerung moderat aus.

- Zudem sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Bestandsstrukturen in Umlandkommunen zu erwarten.
- Im Sortiment **Reitsportartikel** erscheint die Vermutungsregel des LEP allenfalls sehr eingeschränkt zielführend. So würde die Umsatz-Kaufkraftrelation bereits bei einem noch kleinflächigen Markt vermutlich auch in Mittelzentren „nicht eingehalten“, da nur eine begrenzte Kaufkraft zur Verfügung steht und Pferdesportfachmärkte auf einen sehr weiten Einzugsbereich abzielen.
- Der Trend in diesem Segment geht eindeutig zu leistungsstarken Fachmärkten. Jeder dieser Fachmärkte wird künftig einen (teil)regionalen Versorgungsauftrag erfüllen (vgl. auch Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel 2010).
- Bei dem Vorhaben handelt es sich absehbar um eine Betriebsverlagerung, so dass der tatsächliche Umsatzzuwachs eher gering ausfällt. Die Verlagerung findet zwar überörtlich statt, allerdings verdeutlicht die städtebauliche Bewertung (vgl. Kapitel 6.2.4), dass mit der Verlagerung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Nordwalde einhergehen. Unter Tragfähigkeitsaspekten ist künftig ein Reitsportfachmarkt im Standortumfeld denkbar, so dass die dargestellten kumulierten Auswirkungen zweier Fachmärkte unrealistisch sind. Zudem würden auch die nicht zu Funktionseinschränkungen zentraler Versorgungsbereiche führen.
- Es sind demnach in beiden Varianten keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Bestandsstrukturen in Umlandkommunen zu erwarten (vgl. Kapitel 6.2).

## **2 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

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

→ Es ist für beide Vorhaben von einem zentrenrelevanten Randsortimentsanteil von max. 10 % auszugehen<sup>7</sup>. Die Verlagerung der Betriebe vorausgesetzt beträgt der Flächenzuwachs der Randsortimente beim geplanten Fahrradfachmarkt max. rd. 60 m<sup>2</sup>, beim Reitsportfachmarkt rd. 20 m<sup>2</sup>. Bei einer reinen Neuansiedlung läge sie bei 150 m<sup>2</sup> VKF. Die Sortimente verteilen sich auf unterschiedliche Sortimente, von denen keines mehr als 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen wird (vgl. Kapitel 6.3). Aufgrund dieses insgesamt geringen Verkaufsflächenzuwachses im Randsortimentsbereich und der geringen Verkaufsflächen-

---

<sup>7</sup> Flächenprogramme liegen für beide Einzelhandelsbetriebe vor.

dimensionierung einzelner Randsortimente ist nicht von Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in Gemeinden auszugehen.

## **6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

→ Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m<sup>2</sup> wird entsprochen.

## 7 Zusammenfassung

Die geplanten Ansiedlungen am Standort Regional-Gut in Altenberge (Reitsportfachmarkt, Fahrradfachmarkt, Annexhandel) wurden hinsichtlich der Korrespondenz mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Altenberge (im Entwurf), den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Zielen, sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum untersucht. In diesem Kontext sind folgende Untersuchungsergebnisse hervorzuheben:

- Die geplanten Betriebe an dem Vorhabenstandort Regional-Gut mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment fügen sich in die Bandstruktur Münsterstraße ein und verfügen über einen Randsortimentsanteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Des Weiteren stellen die Hauptsortimente Fahrräder und Zubehör sowie Reitsportartikel einen thematischen Bezug zu dem Thema Regional-Gut her. Folglich ist die Kongruenz zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge gegeben.
- Bzgl. der Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente ist eine Orientierung an die Innenstadtstrukturen Altenberges zu empfehlen, so dass jeweils max. 75 m<sup>2</sup> der zentrenrelevanten Verkaufsfläche für einzelne zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden sollte.
- Eine entsprechende Begrenzung sollte auch für den vorgesehenen Annexhandel der Destillerie und der Imkerei (als produzierendes/ weiterverarbeitendes Gewerbe) vorgesehen werden (jeweils max. 75 m<sup>2</sup> VKF).
- Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des LEP NRW werden nicht vollständig erfüllt, da der perspektivische Umsatz der Vorhaben die sortimentspezifische Kaufkraft der Einwohner in Altenberge jeweils überschreiten wird. Allerdings sind in beiden Fällen der Betriebstypenbezug und regionale Besonderheiten zu beachten. Der geplante **Fahrradfachmarkt** weist folgende Besonderheiten auf:
  - große Ausstellungsfläche,
  - Vertrieb richtet sich zu einem großen Teil an Händler,
  - an den Betrieb angeschlossene Manufaktur,
  - Verlagerung aus einem Gewerbegebiet in einen (geplanten) ASB.

Im Sortiment **Reitsportartikel** erscheint die Vermutungsregel des LEP allenfalls sehr eingeschränkt zielführend. So würde die Umsatz-Kaufkraftrelation bereits bei einem noch kleinflächigen Markt vermutlich auch in Mittelzentren „nicht eingehalten“, da nur eine begrenzte Kaufkraft zur Verfügung steht und Pferdesportfachmärkte auf einen sehr weiten Einzugsbereich abzielen.

Der Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich sowie der Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m<sup>2</sup> wird entsprochen.

- Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfalten die Vorhaben keine städtebaulich negativen bzw. vermutlich auch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.
- Der verlagerungswillige Reitsportfachmarkt ist derzeit im ZVB Nordwalde ansässig. Eine Marktaufgabe ist im Falle einer Ansiedlung in Altenberge zu erwarten. Die städtebauliche Einordnung verdeutlicht, dass der derzeit existente Standort im Nordwalder ZVB aufgrund der Marktentwicklung und der Standortanforderungen der Betreiber von Reitsportfachmärkten auch ohne das spezielle Vorhaben in Altenberge eine sehr ungewisse Perspektive aufweisen würde. Aufgrund der Anforderungen an Testflächen/ Reitflächen und ergänzenden Präsentationsflächen bspw. für Pferdeanhänger etc. ist ein deutlich umfangreicher Flächenbedarf angesagt. Dieser kann in zentralen Versorgungsbereichen i.d.R. nicht vorgehalten werden. Im regionalen Gutachten „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ wird diese Thematik ebenfalls aufgegriffen und eine nicht-zentrenrelevante Einordnung als möglich und regional abgestimmt dargestellt.
- Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Aspekte ist eine Marktaufgabe demnach für den zentralen Versorgungsbereich Nordwalde als nicht städtebaulich schädlich zu erachten. Dies betrifft sowohl die Bestandssituation als insbesondere auch die Entwicklungsperspektive des ZVB, welche sich absehbar einem entsprechenden ‚Marktabgang‘ des Reitsportfachmarktes stellen müsste.
- Im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Altenberge selbst sind betriebliche Auswirkungen auf andere ansässige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Fahrrad und Zubehör und Reitsportartikel durch die Verlagerungen und Erweiterung der Fachmärkte auszuschließen, weil keine entsprechenden Wettbewerbsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Altenberge vorhanden sind.
- Insgesamt ist festzustellen, dass die **Vorhaben zur Erweiterung und Verlagerung der beiden Fachmärkte** den städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Altenberge entsprechen. Mehr als unwesentliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Altenberge und den Kommunen im Untersuchungsraum resultieren aus dem Vorhaben nicht. Unter Berücksichtigung der besonderen Ausgangslage (Verlagerung/ spezielle Sortimentierung) sind auch die Ziele und Grundsätze des Entwurfs des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ganz überwiegend als erfüllt anzusehen.

- Stadt + Handel empfiehlt die Ausweisung von Sondergebieten zur Sicherung der städtebaulichen/ raumordnerischen Verträglichkeit der Planungen entsprechend der oben dargestellten Flächen-/ Sortiments- und Nutzungsbewertungen.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort _____	6
Abbildung 2:	Wettbewerbsstrukturen Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum _____	9
Abbildung 3:	Wettbewerbsstrukturen Reitsportartikel im Untersuchungsraum und im weiteren Umland _____	10
Abbildung 4:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Altenberge _____	20
Abbildung 5:	Hauptzentrum Havixbeck _____	23
Abbildung 6:	Innenstadtzentrum Coesfeld _____	25
Abbildung 7:	Zentraler Versorgungsbereich Münster-Nienberge _____	27
Abbildung 8:	Zentraler Versorgungsbereich Nordwalde _____	29

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel im Untersuchungsraum _____	11
Tabelle 2:	Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel im Untersuchungsraum _____	13
Tabelle 3:	Einordnung der Sortimentsbereiche Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel im Rahmen der kommunalen Sortimentslisten _____	15
Tabelle 4:	Verkaufsflächenausprägung Bestand/ Planung _____	17
Tabelle 5:	Umsatzprognose Bestand und Planung in Spannweiten (jew. Hauptsortiment) _____	18
Tabelle 6:	Umsatzumverteilung in den Sortimenten Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel _____	22
Tabelle 7:	Bewertung Zentrenrelevanz des Sortiments Reitsportartikel in Nordwalde _____	31
Tabelle 8:	Einzelhandelsbetriebe in unterschiedlichen Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Altenberge _____	32

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

BBE Westfalen (2008): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck – Entwurf, Münster.

bdS (2006): Einzelhandelsstrukturgutachten für die Gemeinde Altenberge, Münster.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2009/2010, Köln.

IBH Köln (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

Junker und Kruse/ BBE/ Stadt + Handel (2010): Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland, Dortmund, Münster.

Ministerium für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf (zitiert als Einzelhandelserlass NRW).

Stadt + Handel (2012): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge – Endbericht im Entwurf, Dortmund.

Stadt + Handel (2011): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, Dortmund.

Stadt + Handel (2009): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln, Dortmund.

Stadt Münster (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, Münster.