

Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung
der Sortimente im Bereich des Regionalgutes
der Gemeinde Altenberge

im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341 92723943

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

21. Januar 2013

I Hintergrund

Folgende fachgutachterlichen Ausführungen dienen als ergänzende Begründung für die Festsetzungen im für das Regionalgut vorgesehenen Bebauungsplan. Die Ausführungen beziehen sich vor allem auf die Differenzierung und Einordnung der Randsortimente in Abgrenzung zu den geplanten Hauptsortimenten. Sie stützen sich – im Hinblick auf den geplanten Reitsportfachmarkt zu einem nicht unwesentlichen Anteil auf die fachgutachterliche Expertise zur „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ (Junker + Kruse, Dortmund; BBE Handelsberatung, Münster; Stadt + Handel, Dortmund. 2010).

II Zur Abgrenzbarkeit von Sortimenten

Bei der Einordnung einzelner Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz liegt die Frage zugrunde, welche Sortimente zur Attraktivität eines städtebaulich gewünschten und somit schützenswerten Bereiches beitragen können bzw. welche bei einer Lage außerhalb der Zentren diesen möglicherweise schaden. Städtebauliche Zielvorstellungen haben somit zu einer Einordnung von Sortimenten anhand statistischer Bezeichnungen (WZ-Nummern) geführt, die üblicherweise der Bauleitplanung auch zugrunde liegen. Nicht berücksichtigt bei der Festlegung anhand von statistischen Warenzeichen sind nähere Spezifikationen hinsichtlich etwa Warenqualität und Angebotsgenre sowie der möglichen Attraktivität eines Sortimentes für die Angebotsstrukturen eines Zentrums. Erhebliche Abweichungen können sich aus der Funktion und der Alltagstauglichkeit eines Teilsortimentes ergeben. So sind Sportschuhe mit Spikes zwar zunächst der Warengruppe Sport zuzurechnen, sind aber hinsichtlich ihrer sonstigen Nutzbarkeit nur recht eingeschränkt. Gleichzeitig ergibt sich aus der Spezialisierung sowie einer eng definierten Zielgruppenorientierung eines Artikels oder Sortiments eine nur eingeschränkte Attraktivität für gewachsene Zentren. Mit der Spezialisierung einher geht auch die Frage, inwieweit solche Artikel auch im örtlichen Angebot einer Stadt oder einer Region eine Rolle spielen.

Zur Beurteilung der Abgrenzbarkeit lassen sich folgende drei Kriteriengruppen unterscheiden:

Schnitt und Funktion

Liegen insbesondere Eigenschaften und Ausprägungen vor, die vorrangig für den jew. Nutzungswert (bspw. Reitsport) eine funktionale Bedeutung wie Schutz oder bessere Handhabbarkeit aufweisen oder aber aus einer Wettkampfordnung abzuleiten sind.

Alltagstauglichkeit

Die obigen Produkteigenschaften stehen oftmals im unmittelbaren Zusammenhang mit einer eingeschränkten Alltagstauglichkeit. Mit anderen Worten bedeutet dies,

dass sie außerhalb der eigentlichen Nutzung kaum oder gar nicht Verwendung finden und somit auch im Stadtbild so gut wie nie auftauchen.

Verbindung mit anderen Innenstadtnutzungen

Die beschriebenen Sortimente werden in aller Regel lediglich durch fachsportspezifische Anbieter vertrieben. Diese finden sich zwar in einigen Fällen auch in Zentralen Lagen der Städte wieder, werden aber in aller Regel nicht von fachfremden Verbrauchern aufgesucht. Durch diese fehlende Wechselwirkung mit anderen Anbietern und Nutzungen ist der Beitrag solcher Sortimente oder Anbieter zur Zentrenbildung eher gering einzuschätzen. Zugleich muss jedoch aber auch deutlich hervorgehoben werden, dass einzelne Eigenschaften allein nicht zu einer Besonderheit des Sortimentes führt. So ist z.B. die Funktion „Atmungsaktiv“, wie sie oftmals bei Sport- oder Trekkingbekleidung anzutreffen ist, kein ausreichendes Differenzierungsmerkmal für die Besonderheit eines Sortimentes. Um die Besonderheit eines solchen Sortimentes trennscharf und überprüfbar darlegen zu können, ist somit die Einhaltung aller drei aufgezeigten Kriteriengruppen zu gewährleisten.

Um die Besonderheit eines Sortimentes trennscharf und überprüfbar darlegen zu können, ist die Einhaltung aller drei aufgezeigten Kriteriengruppen zu gewährleisten.

III Einordnung der vorgesehenen Sortimente

Es erfolgt eine Einordnung gemäß der o.d. Kriterien.

IIIa Reitsportfachmarkt

Die Untersuchungen und Bewertungen für den Reitsportfachmarkt haben für folgende Sortimente Besonderheiten aufzeigen können, in denen sich diese von ansonsten handelsüblichen Sortimenten deutlich aufgrund

- Schnitt und Funktion
- Alltagstauglichkeit
- Verbindung mit anderen Innenstadtnutzungen

unterscheiden:

(vgl. Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ (Junker + Kruse, Dortmund; BBE Handelsberatung, Münster; Stadt + Handel, Dortmund. 2010) und Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge):

- Sättel und Zubehör, Zäume, Gebisse
- Zaumzeug, Fahren, Geschirre, Halfter, Reitgerten
- Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalfter
- Futtermittel und -zusätze

- Pferdepflegeartikel, Putzzeug
- Stall- und Weidebedarf
- Reitsportspezifische Bekleidung (ohne Wäsche), bspw. Helme, Reithosen, Turnierjacken,
- Reithandschuhe
- Reitsportspezifische Schuhe, bspw. Reitletten, Schaftstiefel

Diese Sortimente werden im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenberge in dem Sortiment „Reisportartikel“ zusammengefasst. Demnach stellen sie im Reitsportfachmarkt das Hauptsortiment dar. Unter Berücksichtigung der sonstigen Empfehlungen aus der Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2012) ergeben sich demnach folgende Verkaufsflächen- und Sortimentsempfehlungen für den geplanten Reisportfachmarkt:

Als Hauptsortiment soll auf einer Verkaufsfläche von 990 m² zulässig sein:

- Reisportartikel

Als Randsortimente sollen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 110 m² und max. 75 m² VKF je Einzelsortiment zulässig sein:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Fachliteratur

IIIa Fahrradfachmarkt

Die Untersuchungen und Bewertungen für den Fahrradfachmarkt haben für folgende Sortimente Besonderheiten aufzeigen können, in denen sich diese von ansonsten handelsüblichen Sortimenten deutlich aufgrund

- Schnitt und Funktion
- Alltagstauglichkeit
- Verbindung mit anderen Innenstadtnutzungen

unterscheiden:

- Fahrräder und Fahrradzubehör

Die Untersuchungen und Bewertungen für den Fahrradfachmarkt haben für folgende Sortimente diese Besonderheiten nicht vollumfänglich aufzeigen können, so dass diese einerseits nicht einwandfrei abgrenzbar sind und andererseits aufgrund der Zentrenrelevanz für die Gemeinde Altenberge und den überwiegenden Anteil der Region eine Zuordnung zum nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment städtebaulich nicht zielführend ist:

- Fahrradbekleidung
- Fahrradschuhe

Diese Einschätzung begründet sich insbesondere in der gegebenen Verbindung dieser Sortimente mit anderen Innenstadtnutzungen und -anbietern. Die beschriebenen

Sortimente werden einerseits durch fachsportspezifische Anbieter vertrieben, welche sich auch in nicht unwesentlichem Umfang in Zentralen Lagen der Städte wiederfinden (in besonders starker Ausprägung bspw. in Münster) und damit in der Region eine hohe Zentrenrelevanz aufweisen. Wenngleich der Nutzungszweck durchaus ersichtlich ist, werden Fahrradbekleidung und Fahrradschuhe von einem breiten Publikum nachgefragt, welches zu einem Großteil auch nicht mit dem Fahrradsport in Verbindung gebracht werden kann (eher Hobby/ Alltag/ Freizeit). Aus diesem Grunde sind Wechselwirkungen mit anderen Anbietern und Nutzungen in nicht unwesentlichem Maße vorhanden. So findet sich in nahezu jedem Sportgeschäft oder Sportfachmarkt auch eine Abteilung oder eine abgrenzbare Verkaufsfläche mit Fahrradbekleidung oder -schuhen. Somit ist der Beitrag der Sortimente und der Anbieter zur Zentrenbildung als deutlich ausgeprägter als im Reitsportbereich einzuschätzen.

Die Sortimente Fahrradbekleidung und Fahrradschuhe können somit nicht dem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment Fahrräder und –zubehör zugeordnet werden. Sie sind gemäß der Altenberger Sortimentsliste dem Sortiment Sportbekleidung zuzuordnen. Demnach sind die ein zentrenrelevantes Randsortiment im Fahrradfachmarkt. Unter Berücksichtigung der sonstigen Empfehlungen aus der Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2012) ergeben sich folgende Verkaufsflächen- und Sortimentsempfehlungen für den geplanten Fahrradfachmarkt:

Als Hauptsortiment soll auf einer Verkaufsfläche von 1.350 m² zulässig sein:

- Fahrräder und Zubehör

Als Randsortimente sollen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 150 m² und max. 75 m² VKF je Einzelsortiment zulässig sein:

- Fahrradbekleidung
- Fahrradschuhe

IV Festsetzungsvorschläge

Betriebstyp: Reitsportfachmarkt

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das mit „SO großflächiger Einzelhandel“ gekennzeichnete Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsportfachmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ein Pferdesportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 qm². In dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal folgende sortimentsspezifische Verkaufsflächen zulässig (siehe Altenberger Sortimentsliste und der Expertise „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ (Junker + Kruse, Dortmund; BBE Handelsberatung, Münster; Stadt + Handel, Dort-

mund. 2010) und „Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des Regionalgutes der Gemeinde Altenberge“ (Stadt + Handel, 2013)):

Als Hauptsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von 990 m² zulässig Pferdesportartikel, dazu zählen:

- Sättel und Zubehör, Zäume, Gebisse
- Zaumzeug, Fahren, Geschirre, Halfter, Reitgerten
- Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalfter
- Futtermittel und -zusätze
- Pferdepflegeartikel, Putzzeug
- Stall- und Weidebedarf
- Reitsportspezifische Bekleidung (ohne Wäsche), bspw. Helme, Reithosen, Turnierjacken,
- Reithandschuhe
- Reitsportspezifische Schuhe, bspw. Reitletten, Schaftstiefel

Als Randsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also 110 m², zulässig:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Fachliteratur

Die jeweilige Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Sortimente darf 75 m² nicht überschreiten.

Betriebstyp: Fahrradfachmarkt

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das mit „SO großflächiger Einzelhandel“ gekennzeichnete Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ein Fahrradfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm². In dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal folgende sortimentsspezifische Verkaufsflächen zulässig (siehe Altenberger Sortimentsliste und „Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des Regionalgutes der Gemeinde Altenberge“ (Stadt + Handel, 2013)):

Als Hauptsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von 1.350 m² zulässig Fahrräder und Zubehör. Als Randsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also 150 m², zulässig:

- Fahrradbekleidung
- Fahrradschuhe

Die jeweilige Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Sortimente darf 75 m² nicht überschreiten.