

Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Guts“ in Altenberge (12/2013)  
*hier: Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jew. Hauptsortiment*

im Auftrag der Gemeinde Altenberge

## Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler 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

04. Februar 2013

## I Hintergrund

---

Folgende fachgutachterlichen Ausführungen dienen als ergänzende Begründung für die Festsetzungen im für das Regionalgut vorgesehenen Bebauungsplan. In der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Guts“ in Altenberge aus Dezember 2012 wurde die Verträglichkeit in den Hauptsortimentsbereichen Fahrräder und Zubehör sowie Reitsportartikel für folgende Konzepte geprüft:

Fahrradfachmarkt: 1.350 m<sup>2</sup> VKF Fahrräder und Zubehör  
150 m<sup>2</sup> VKF zentrenrelevante Randsortimente  
Reitsportfachmarkt: 990 m<sup>2</sup> VKF Fahrräder und Zubehör  
110 m<sup>2</sup> VKF zentrenrelevante Randsortimente

Die Flächenprogramme entsprechen dabei den im Vorfeld kommunizierten Angaben der Vorhabenträger. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde der Hinweis formuliert, dass eine vollständige Ausschöpfung der jeweiligen Verkaufsflächen der Fachmärkte durch das jeweilige Hauptsortiment ermöglicht werden solle, was nach Rückkopplung mit den Vorhabenträgern auch von Betreiberseite als sinnvoll erachtet wird.

## II Prüfung der Verträglichkeit der vollständigen Ausnutzung der jew. Fachmarkt-Gesamtverkaufsfläche durch das jew. Hauptsortiment

---

Folgendes Szenario ist in diesem Falle untersuchungsrelevant:

Fahrradfachmarkt: 1.500 m<sup>2</sup> VKF Fahrräder und Zubehör  
Reitsportfachmarkt: 1.100 m<sup>2</sup> VKF Fahrräder und Zubehör

Die Bewertung der städtebaulichen/ raumordnerischen Verträglichkeit fällt in diesem Fall wie folgt aus:

- Die lagebezogenen Aussagen bleiben unverändert.
- Die Verträglichkeit im Hinblick auf die Randsortimente stellt sich in diesem Szenario naturgemäß als gegeben dar (da nicht vorgesehen).
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Bereich der Hauptsortimente würden sich moderat verändern, da die Umsatzleitung in diesen Segmenten leicht steigen würde. Ein linearer Anstieg wäre unwahrscheinlich, da die Attraktivität der jew. Märkte durch das Fehlen von üblicherweise frequenzerzeugenden Randsortimentsbereichen eher geringer ausfallen dürfte.
- Der Umsatz im Bereich Reitsportartikel dürfte die im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten angenommene Umsatzhöhe um rd. 0,1 Mio. (etwa 5 bis 10%) übersteigen.

- Der Umsatz im Bereich Reitsportartikel dürfte die im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten angenommene Umsatzhöhe um rd. 0,1 bis 0,2 Mio. (etwa 5 bis 10%) übersteigen.
- Daraus resultieren – bezogen auf zentrale Versorgungsbereiche – leichte Veränderungen der Umsatzumverteilungen, die sich für die zentralen Versorgungsbereiche wie folgt darstellen würden:

**Tabelle 1: Umsatzumverteilung in den Sortimenten Fahrräder und Zubehör und Reitsportartikel bei modifizierten VKF Annahmen**

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	6 – 9	~ 0,8	32 – 34 (vor allem Nordwalde)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2012/2013.

- Die Berechnungen verdeutlichen, dass die bisher vorgenommenen städtebaulichen/raumordnerischen Bewertungen auch für diese Variante Bestand haben.
- Insgesamt ist festzustellen, dass die **Vorhaben zur Erweiterung und Verlagerung der beiden Fachmärkte auch bei einer kompletten Ausschöpfung der jew. Gesamtverkaufsfläche durch das jew. Hauptsortiment** 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 nicht.
- Die landesplanerische Einordnung bleibt unverändert (fällt im Hinblick auf die Randsortimente sogar positiver aus)

Dortmund, den 04.02.2013

Dipl. Ing. Marc Föhler