

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Erweiterung des Hagebaumarktes in Nottuln/
Oststraße**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 16. Dezember 2011

Im Auftrag
Gemeinde Nottuln

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
1 Ausgangslage und Untersuchungsziel	1
2 Methodik	2
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	5
3.1 Gemeinde Nottuln	5
3.2 Vorhabenstandort Hagebaumarkt	6
4 Markt- und Standortanalyse	8
4.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum	8
4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	9
4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum	15
5 Vorhabendaten	19
6 Landesplanerische Einordnung	23
7 Einordnung gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel 2009)	25
8 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse	27
8.1 Verträglichkeitseinschätzung für die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen	27
8.2 Herleitung eines sortimentspezifisch verträglichen Verkaufsflächenentwicklungsrahmens für die zentrenrelevanten Randsortimente	29
8.3 Abschließende Bewertung	33
9 Zusammenfassung der Ergebnisse	35
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

1 Ausgangslage und Untersuchungsziel

Der in Nottuln ansässige Hagebaumarkt erwägt eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 3.850 m² auf rd. 7.000 m² Verkaufsfläche. Die grundsätzliche Standorteignung wurde im Rahmen des im Jahr 2009 fortgeschriebenen *Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) dargelegt. Auch eine moderate Erweiterung wurde dort begrüßt. Der nunmehr angedachte Erweiterungsumfang überschreitet jedoch das damals kommunizierte Maß. Insofern sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Nottuln und dem Umland gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht hinreichend begründbar über das Einzelhandelskonzept auszuschließen. Vor diesem Hintergrund soll die städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer standortbezogenen Verträglichkeitsanalyse geprüft werden.

Im Rahmen der beschlossenen *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) wird ein vorsichtiger Umgang mit der Integration von zentrenrelevanten Randsortimenten in ein solches Vorhaben empfohlen. Die Gemeinde Nottuln möchte somit neben der interkommunalen und regionalen Verträglichkeit der Erweiterung der Hauptsortimente Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen auch klären lassen, in welchem Umfang die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente mit den grundsätzlichen Zielstellungen zur Zentrenstärkung übereinstimmen (insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

2 Methodik

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

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die städtebauliche Bewertung des Vorhabenstandortes in Nottuln sind durch Stadt + Handel im Rahmen der Erstellung der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) erfolgt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Zur Darstellung der relevanten Bestandssituation im weiteren Untersuchungsraum in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen wird auf Daten der IHK Nord Westfalen zurückgegriffen. Die in Kapitel 4.2 dargestellte Angebotssituation umfasst alle Wettbewerber mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m². Eine konkrete Bestandsdarstellung im Bereich der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente wird für Umlandkommunen als nicht erforderlich angesehen, da die empfohlenen Verkaufsflächen-dimensionierungen für zentrenrelevante Randsortimente ein Maß nicht überschreitet, welches städtebaulich relevante Auswirkungen in Nachbarkommunen erwarten ließe.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im Rahmen der Erstellung der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente in der Gemeinde Nottuln durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe in Nottuln und in den Umlandkommunen sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebserweiterung bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können.¹ Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IBH-Kaufkraftkennziffern² aus dem Jahr 2011 für die entsprechenden Kommunen des Untersuchungsraumes sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in der *Fort-schreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen 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 zulässt.

Für die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment und Gartenartikel/ Pflanzen erfolgt eine Berechnung der Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln sowie auf die wesentlichen Wettbewerbsstandorte in den Kommunen im dargestellten Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1).

¹ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

² IBH 2011.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Nottulner Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 66 ff). Insbesondere auch im Hinblick auf das Nottulner Ortszentrum ist dies aus Sicht von Stadt + Handel ein notwendiger analytischer Schritt.

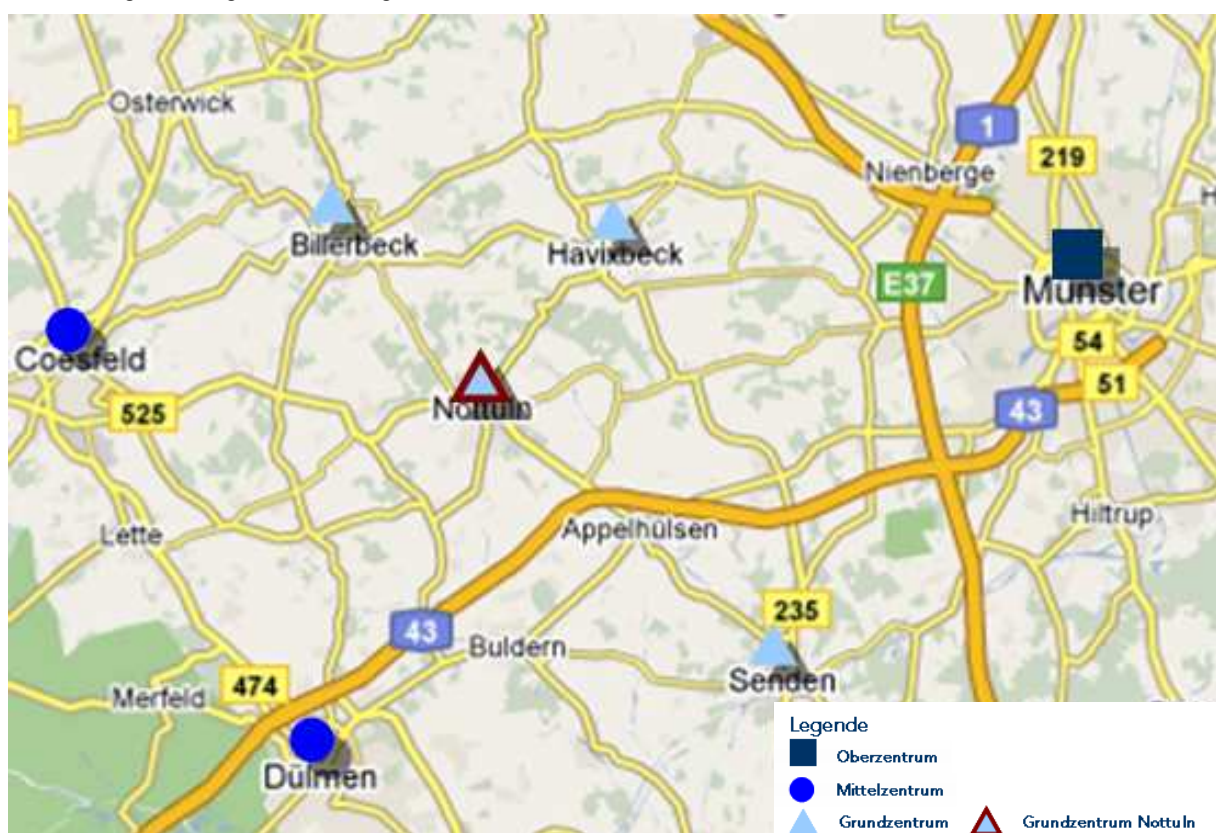
Für die zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt eine städtebaulich begründete Herleitung von für Nottuln verträglichen Verkaufsflächengrößen. Hierbei steht das Ortszentrum der Gemeinde Nottuln im Fokus der Betrachtung.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Gemeinde Nottuln

„Das Grundzentrum Nottuln im Kreis Coesfeld, zentral im ländlichen Münsterland gelegen, wird im Westen und Süden von den Mittelzentren Coesfeld und Dülmen umgeben. Das Oberzentrum Münster grenzt unmittelbar östlich an. Des Weiteren grenzt die Gemeinde Nottuln an die Grundzentren Billerbeck, Havixbeck und Senden an“ (Stadt + Handel 2009: S. 7).

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 8.

Die Gemeinde Nottuln setzt sich aus den Ortsteilen Appelhülsen, Darup, Nottuln und Schapdetten sowie weiteren Bauernschaften zusammen. Die Bevölkerungszahl Nottulns beträgt etwa 19.700 Einwohner.³

„Die Gemeinde Nottuln verfügt über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Durch die Lage an der Autobahn A 43 zwischen Dülmen und Münster ist Nottuln besonders verkehrsgünstig gelegen. Mehrere Bundes- und Landesstraßen, z. B. die B 525, verbinden Nottuln mit den umliegenden Grundzentren sowie mit dem Mittelzentrum Coesfeld.“

³ Vgl. Gemeinde Nottuln (Stand 31.12.2010).

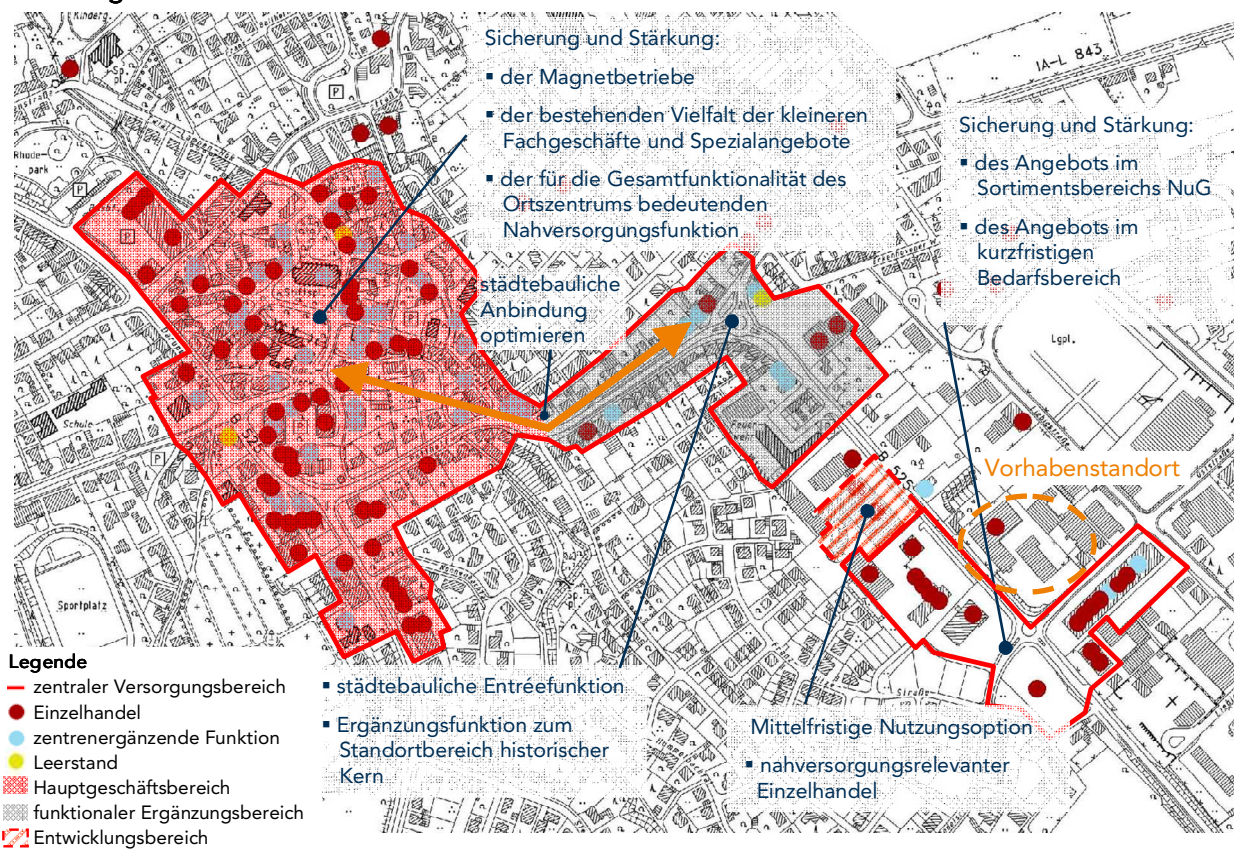
Nottuln ist über den Ortsteil Appelhülsen an das Nahverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Essen und Münster angebunden (RE 2, RB 42). Das Busliniennetz des Regionalverkehrs Münsterland verbindet die einzelnen Ortsteile untereinander. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen in die nahe gelegenen Grund- und Mittelzentren sowie über die Schnellbuslinie S 60 an das Oberzentrum Münster angeboten. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet“ (Stadt + Handel 2009: S. 9).

3.2 Vorhabenstandort Hagebaumarkt

Der Standort des Erweiterungsvorhabens befindet sich im Kreuzungsbereich der Oststraße mit der Appelhülsener Straße, nördlich des im Rahmen der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) abgegrenzten Nahversorgungszentrums Appelhülsener Straße und innerhalb des als Sonderstandort festgelegten Bereichs entlang der Appelhülsener Straße (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 65). Der historische Kern des nordwestlich gelegenen Ortszentrums befindet sich in rd. einem Kilometer Entfernung. Das Umfeld des Vorhabenstandortes entlang der Appelhülsener Straße ist durch weitere Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich und durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geprägt.

Die direkte Anbindung des Standortes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Provinzial Göcke an der Appelhülsener Straße. Der Standort ist aufgrund seiner Lage an der stark frequentierten Appelhülsener Straße (B 525) und seinem Parkplatzangebot autokundenorientiert und weist eine gute Außenwirkung auf.

Abbildung 2: Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2009: S. 16.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum

Für die Ableitung des perspektivischen Einzugsgebietes sowie des Untersuchungsraumes⁴ werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens (Bau-/ Gartenmarkt) sowie v. a. durch die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet bzw. der Untersuchungsraum weisen für die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment und Gartenartikel/ Pflanzen sowie die zentrenrelevanten Randsortimente unterschiedliche räumliche Ausprägungen auf.

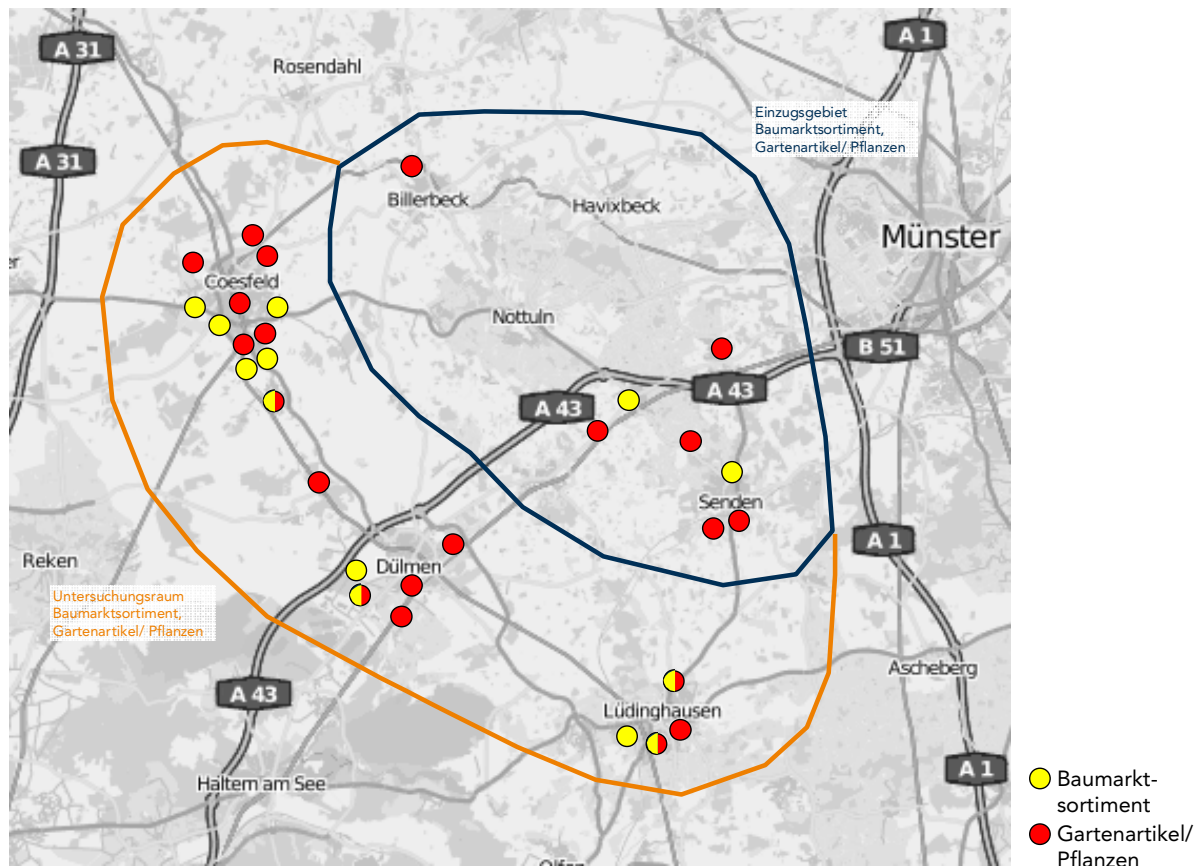
Das Einzugsgebiet für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen schließt insbesondere die Grundzentren Billerbeck, Havixbeck sowie Senden ein (s. u.). Der in der folgenden Darstellung aufgezeigte, im Südwesten weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum für die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment und Gartenartikel/ Pflanzen stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten von Bau-/ Gartenmärkten mit dem Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidungen ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Eine Begrenzung erfährt der Untersuchungsraum durch die BAB 1 sowie das Oberzentrum Münster im Westen.

Für die zentrenrelevanten Randsortimente wäre von einem eher geringeren Einzugsgebiet auszugehen, allerdings ist es an dieser Stelle nicht notwendig/ zielführend, diesen exakter zu beschreiben, da die Auswirkungen aufgrund der geringen Verkaufsflächendimensionierung ganz überwiegend Nottuln betreffen werden und bereits in Nottuln – in der empfohlenen Variante – verträglich sein werden.

Die nachfolgende Darstellung stellt das Einzugsgebiet und den Untersuchungsraum sowie den Bestand der strukturprägenden Wettbewerber (ab 700 m² Verkaufsfläche) in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment und Gartenartikel/ Pflanzen im Umland der Gemeinde Nottuln dar.

⁴ Der Untersuchungsraum ist weiträumiger als das direkte Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens zu fassen. Somit werden auch Bestandsstrukturen, welche z. T. außerhalb des originären Einzugsgebietes des Vorhabens liegen, aufgrund der Überschneidungen der Einzugsgebiete berücksichtigt.

Abbildung 3: Einzugsgebiet, Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für die Sortimentsbereiche Baumarkt-sortiment und Gartenartikel/ Pflanzen sowie für die zentrenrelevanten Randsortimente aufgezeigt.

Wettbewerbsstrukturen Baumarkt-sortiment, Gartenartikel/ Pflanzen

Der Bestandsanalyse in Nottuln wurden die Bestandsdaten, welche im Rahmen der Erstellung der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) erhoben wurden, unter Berücksichtigung von strukturprägenden Veränderungen zu Grunde gelegt. Für die Darstellung des Einzelhandelsbestandes in den Sortimentsbereichen Baumarkt-sortiment und Gartenartikel/ Pflanzen in den weiteren Bereichen des Untersuchungsraumes wurde auf Daten der IHK Nord Westfalen zurückgegriffen. Hierbei werden Bau- und Gartenmärkte, die größer als 700 m² sind berücksichtigt.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m² in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen*

Kommune	Baumarktsortiment	Gartenartikel/ Pflanzen
Nottuln – Ortszentrum	< 50	550
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhül-sener Straße	2.150	1.250
Nottuln - Nahversorgungszentrum Appelhül-sen	-	< 50
Nottuln – städtebaulich integrierte Lage	200	550
Nottuln – städtebaulich nicht integrierte Lage	100	< 50
Billerbeck	-	8.200
Coesfeld	8.600	10.600
Dülmen	2.800	13.800
Havixbeck	700	-
Lüdinghausen	6.100	4.100
Senden	750	6.200
Gesamt**	21.400	45.300

Quelle: Stadt + Handel 2009; IHK Nord Westfalen 2009;

* auf 50 m² gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf der oben dargestellten Verkaufsfläche werden in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen folgende Umsätze generiert.

Tabelle 2: Umsatz in Mio. Euro in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen*

Kommune	Baumarktsortiment	Gartenartikel/ Pflanzen
Nottuln – Ortszentrum	< 0,1	0,5
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhül-sener Straße	2,9	1,1
Nottuln - Nahversorgungszentrum Appelhül-sen	-	< 0,1
Nottuln – städtebaulich integrierte Lage	0,5	0,6
Nottuln – städtebaulich nicht integrierte Lage	0,5	< 0,1
Billerbeck	-	6,6
Coesfeld	15,5	5,8
Dülmen	5,0	11,0
Havixbeck	1,1	-
Lüdinghausen	9,2	3,3
Senden	1,1	5,0
Gesamt**	35,8	34,0

Quelle: Stadt + Handel 2009, Einzelhandelskonzepte der Kommunen; laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wettbewerbsstrukturen zentrenrelevante Randsortimente

Die folgenden Tabellen zeigen den Einzelhandelsbestand in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Randsortimenten Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Heimtextilien/ Gardinen, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, Elektrokleingeräte, Leuchten/ Lampen, Fahrräder und Zubehör, Bücher sowie Nahrungs- und Genussmittel in Nottuln.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m² in den zentrenrelevanten Randsortimenten*

Kommune	Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	Heimtextilien/ Gardinen	Hausrat	Wohneinrichtungsbedarf	Elektrokleingeräte
Nottuln – Ortszentrum	< 50	100	50	200	200
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße	200	< 50	50	100	< 50
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsen	-	50	< 50	50	-
Nottuln – städtebaulich integrierte Lage	-	-	-	50	< 50
Nottuln – städtebaulich nicht integrierte Lage	50	-	-	-	-
Gesamt**	300	200	150	400	200

Kommune	Leuchten/ Lampen	Fahrräder und Zubehör	Bücher	Nahrungs- und Genussmittel
Nottuln – Ortszentrum	100	200	250	2.950
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße	200	< 50	-	2.150
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsen	-	< 50	< 50	1.400
Nottuln – städtebaulich integrierte Lage	-	-	< 50	450
Nottuln – städtebaulich nicht integrierte Lage	250	-	-	150
Gesamt**	550	200	250	7.150

Quelle: Stadt + Handel 2009;

* auf 50 m² gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden für die zentrenrelevanten Randsortimente folgende Umsätze generiert.

Tabelle 4: Umsatz in Mio. Euro in den zentrenrelevanten Randsortimenten*

Kommune	Haus-/ Bett-/ Tisch- wäsche	Heim- textilien/ Gardinen	Hausrat	Wohn- einrich- tungs- bedarf	Elektro- kleingeräte
Nottuln – Ortszentrum	< 0,1	0,3	0,1	0,4	0,7
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße	0,4	< 0,1	0,1	0,2	< 0,1
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsen	-	0,1	0,1	0,1	-
Nottuln – städtebaulich integrierte La- ge	-	-	-	0,1	< 0,1
Nottuln – städtebaulich nicht integrier- te Lage	0,1	-	-	-	-
Gesamt**	0,5	0,4	0,3	0,8	0,7
Kommune	Leuchten/ Lampen	Fahrräder und Zube- hör	Bücher	Nahrungs- und Ge- nussmittel	
Nottuln – Ortszentrum	0,2	0,5	0,7	15,8	
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße	0,3	< 0,1	-	10,3	
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsen	-	< 0,1	< 0,1	5,6	
Nottuln – städtebaulich integrierte La- ge	-	-	< 0,1	2,6	
Nottuln – städtebaulich nicht integrier- te Lage	0,5	-	-	1,3	
Gesamt**	1,0	0,6	0,8	35,6	

Quelle: Stadt + Handel 2009;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umlandkommunen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Einzugsgebiet und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Gemeinde Nottuln selbst weist eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 103,8 (IBH 2011) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100).

Die nachfolgende Tabelle stellt die Kaufkraft in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment und Gartenartikel/ Pflanzen des Erweiterungsvorhabens dar.

Tabelle 5: Kaufkraft in Mio. Euro in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen in den Kommunen des Untersuchungsraumes

Kommune	Einwohner	Baumarktsortiment	Gartenartikel/ Pflanzen
Nottuln	19.700	9,2	1,6
Billerbeck	11.500	5,3	0,9
Coesfeld	36.300	16,8	2,9
Dülmen	46.800	21,6	3,7
Havixbeck	11.800	5,5	1,0
Lüdinghausen	24.200	11,3	2,0
Senden	20.800	9,7	1,7
Gesamt*	171.100	79,4	13,8

Quelle: Gemeinde Nottuln (Stand 31.12.2010); IT.NRW, Einwohner nach Hauptwohnsitz; eigene Berechnungen auf Basis IBH Köln 2011; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt.

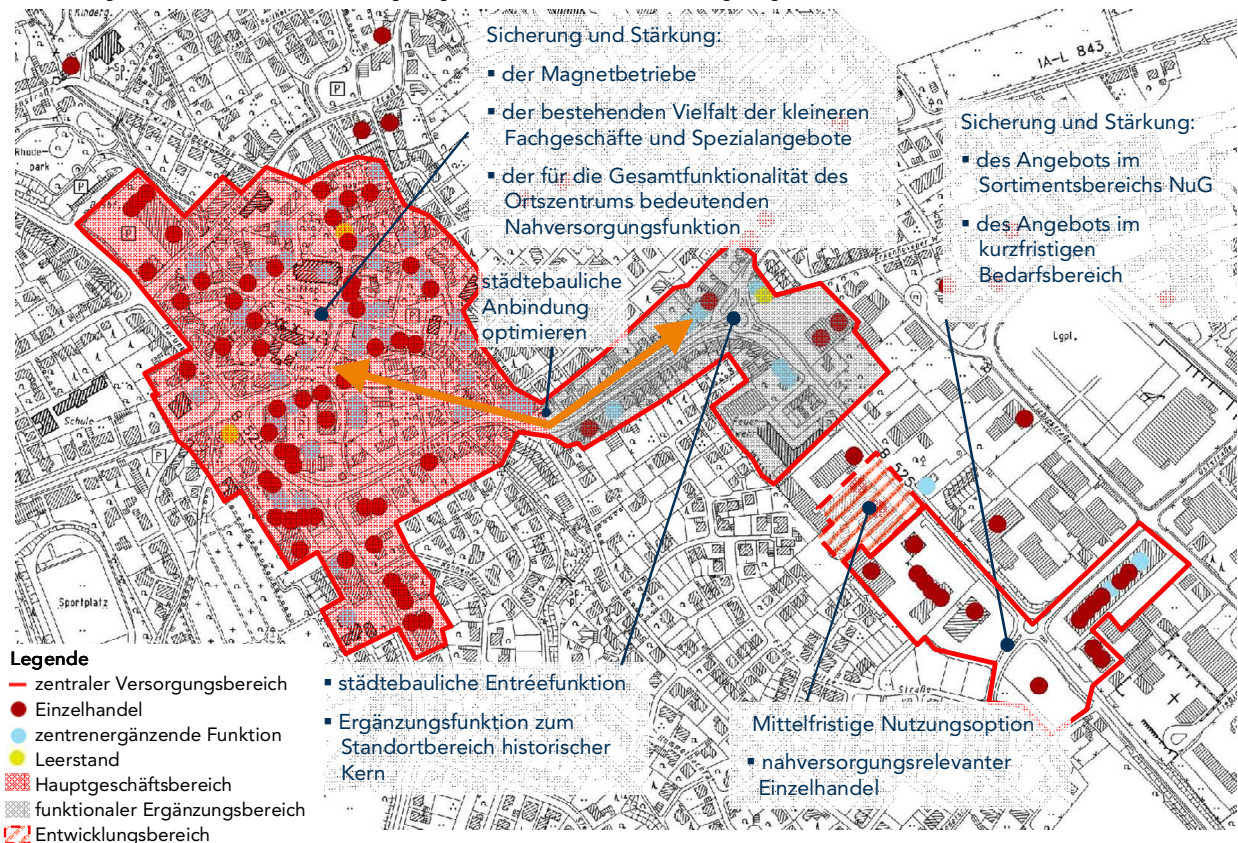
4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Erweiterungsvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche.

Ortszentrum Nottuln/ Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Ortszentrums sowie des Nahversorgungszentrums Appelhülsener Straße.

Abbildung 4: Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 50.

„Zum einen umfasst der bestehende zentrale Versorgungsbereich den im westlichen Bereich verorteten historischen Kern Nottulns, der insbesondere auf Grund der hohen städtebaulichen Qualität und des reichhaltigen Besatzes an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen sämtliche Charakteristika eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt.

Zum anderen umfasst der als zentraler Versorgungsbereich bestehende Bereich den Bereich entlang der Appelhülsener Straße – im Osten des zentralen Versorgungsbereichs – der zwar eine markante einzelhandelsrelevante Vorpprägung insbesondere in den nahver-

sorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen aufweist, jedoch aufgrund der räumlichen Entfernung zum historischen Kern realistisch keine Synergien mit dem historischen Kern entwickeln kann. Aus städtebaulich-funktionaler Sicht handelt es sich vielmehr um einen eigenständigen Standortbereich, der sich – funktional betrachtet – aus zwei unterschiedlichen Einzelhandelsstandorten, geprägt zum einen durch ein nicht zentrenrelevantes Angebot zum anderen durch ein nahversorgungsrelevantes Angebot, zusammensetzt“ (Stadt + Handel 2009: S. 48f).

„Die empfohlenen räumlichen Festlegungen orientieren sich weitestgehend an der bestehenden Abgrenzung des Hauptzentrums⁵ und umfasst sämtliche Bereiche des Ortsteils Nottuln, die durch eine hohe Nutzungsdichte und –vielfalt an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen geprägt sind.

Im Nordwesten erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich bis zum Bereich des Rhodeparks und umfasst den Verbrauchermarkt Edeka und die stadtstrukturell bedeutenden Bereiche des historischen Kerns von Nottuln.

Im Westen und Südwesten erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Darpener Straße und Dülmener Straße. In diesem Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich die räumliche Begrenzung aus dem wegbrechenden Besatz von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen und der vorwiegenden Wohnnutzung, welche die anschließenden Bereiche nicht als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert.

Im Osten und Nordosten entlang der Straße Potthof und Mauritzstraße ist derzeit eine geringere Dichte und Vielfalt an Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzenden Funktionen zu erkennen. Dieses lässt sich auch für den nördlichen Bereich der Appelhülsener Straße feststellen. Insbesondere dieser Bereich soll jedoch nach entwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde Nottuln im Rahmen städtebaulicher Umstrukturierungen im Umfeld des Lebensmitteldiscounters Lidl und der Planungen zur Ortsumgehung als Ergänzung zum historischen Kern städtebaulich-funktional ausgebaut werden, um zum einen im Bereich des Kreisverkehrs die Entrée-Funktion zum historischen Kern zu sichern und auszubauen und zum anderen dem Hauptzentrum ausreichend Entwicklungspotenzial zuzusichern. Daher wird das Hauptzentrum entlang der Appelhülsener Straße im nördlichen Bereich inklusive des Areals des bestehenden Lebensmitteldiscounters Lidl mit perspektivischen Erweiterungsflächen und im südlichen Bereich inklusive des Areals der Feuerwehr räumlich als zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum festgelegt“ (Stadt + Handel 2009: S. 50f).

Bezogen auf den südöstlichen Bereich der Appelhülsener Straße, der überwiegend durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt ist und der die Nahversorgungsfunktion für den gesamten östlichen Siedlungsbereich Nottulns übernimmt, wird eine räumliche und funktionale Festlegung als Nahversorgungszentrum empfohlen. (...) Das Nahversorgungs-

⁵ Vgl. Ratsbeschluss der Gemeinde Nottuln zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Nottuln vom 11.11.2008.

zentrum erstreckt sich demnach entlang der Appelhülsener Straße als Bandstruktur zwischen Hausnummer 22 und 40. Einzig im Bereich der Oststraße erfährt der zentrale Versorgungsbereich eine Erweiterung nach Norden und umschließt einen Bereich mit hoher Dichte an Einzelhandelsbetrieben“ (Stadt + Handel 2009: S. 51f).

Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Appelhülsen.

Abbildung 5: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhülsen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 59.

„Der Kreuzungsbereich der Lindenstraße/ Bahnhofstraße mit der Weseler Straße/ Münsterstraße bildet den Kern des Zentrums Appelhülsen, wobei die Ausprägung entlang der Weseler Straße hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes am geringsten ist. Im kreuzungsnahen Bereich der Lindenstraße konzentrieren sich insbesondere zentrenergänzende Funktionen. Im Norden ist der Lebensmittelmarkt K+K markanter Schlusspunkt des Zentrums Appelhülsen. Dieser liegt in deutlicher räumlicher Entfernung zum Mittelpunkt des Zentrums. Insgesamt wird das Zentrum Appelhülsen durch seine Lage an der Durchfahrtsstraße Lindenstraße/ Bahnhofstraße geprägt“ (Stadt + Handel 2009: S. 24).

„Die größten Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt K+K, der Getränkemarkt fresh+cool sowie der Drogeriefachmarkt Schlecker. Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe und Frequenzbringer für das Zentrum.

Das Warenangebot deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. So sind rund ein Drittel der Einzelhandelsbetriebe der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzu-

ordnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind lediglich 4, im langfristigen Bedarfsbereich lediglich 2 Betriebe im Zentrum Appelhülsen angesiedelt“ (Stadt + Handel 2009: S. 25).

5 Vorhabendaten

Der Hagebaumarkt in Nottuln beabsichtigt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 3.850 m² auf zukünftig rd. 7.000 m². Neben den Hauptsortimenten Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen soll auch der Bereich der Randsortimente vergrößert werden. Gemäß der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Das gegenwärtige Flächenprogramm des Hagebaumarktes stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 6: Verkaufsflächenausprägung (Bestand)

Sortimente	VKF Bestand in m ²
Baumarktsortiment	1.600
Gartenartikel/ Pflanzen	1.300
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT)	50
Heimtextilien/ Gardinen	
Hausrat	80
Wohneinrichtungsbedarf	80
Elektrokleingeräte	250
Leuchten/ Lampen	
Fahrräder und Zubehör	30
gesamt zentrenrelevante Randsortimente	490
nicht zentrenrelevante Randsortimente	450
Gesamt*	3.840

Quelle: Angaben des Betreibers, Stadt + Handel 2009; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Gemeinde Nottuln und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Nottuln und im Untersuchungsraum;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Vorhabenstandortes an der Appelhülse-ner Straße;
- durchaus ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld in den Umlandkommunen (vor allem in den Mittelzentren der Region).

Für den Bestandsbetrieb ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze:

Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (3.850 m²)

Sortimente	VKF Bestand in m ²	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Baumarktsortiment	1.600	1.500	2,4
Gartenartikel/ Pflanzen	1.300	900	1,2
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT)	50	1.400	0,1
Heimtextilien/ Gardinen			
Hausrat	80	1.500	0,1
Wohneinrichtungsbedarf	80	1.500	0,1
Elektrokleingeräte	250	1.500	0,4
Leuchten/ Lampen			
Fahrräder und Zubehör	30	1.500	0,1
gesamt zentrenrelevante Randsortimente	490	2.000	0,7
nicht zentrenrelevante Randsortimente	450	1.000	0,5
Gesamt*	3.840	-	4,8

Quelle: Eigene Berechnungen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabens wird es zu einer Modernisierung kommen. Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung in der Regel auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können.⁶

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität, die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch veränderte sortimentsspezifische Flächenproduktivität mit ein. Durch dieses Vorgehen wird letztlich erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

⁶ Vgl. u. a. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Unter Beachtung der optimierten Rahmenbedingungen ergeben sich für das Erweiterungsvorhaben nachfolgend dargestellte Flächenproduktivitäten und Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

Tabelle 8: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung auf 7.000 m² VKF in Spannweiten

Sortimente	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.
Baumarktsortiment	3.400	1.500 – 1.600	5,1 – 5,4
Gartenartikel/ Pflanzen	2.450	900 – 1.000	2,2 – 2,5
zentrenrelevante Randsortimente (max. 10 %) (inkl. Aktionswaren/ Saisonwaren)	max. 700	1.400 – 1.600	1,0 – 1,1
nicht zentrenrelevante Randsortimente	450	1.000 – 1.100	~ 0,5
Gesamt*	7.000	-	8,8 – 9,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Betreibers, laufende Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Eine konkrete Vorhabenplanung für die zentrenrelevanten Randsortimente liegt seitens des Betreibers aktuell nicht vor. In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse geht es somit darum für diese Sortimentsbereiche zu ermitteln, welche Verkaufsflächengrößen sich als verträglich - insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels die Attraktivität des Ortszentrums zu sichern und weiter auszubauen (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 43) - darstellen. Eine sortimentsbezogene Umsatzschätzung erfolgt diesbezüglich im Rahmen der sortimentsbezogenen Verträglichkeitsbewertung (vgl. Kapitel 6).

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den in der Gegenüberstellung aus Altbetrieb und Neubetrieb zusätzlichen umverteilungsrelevanten Umsatz am in Rede stehenden Standort.

Tabelle 9: Umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro in Spannweiten

Sortimente	umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro p. a.
Baumarktsortiment	2,7 – 3,0
Gartenartikel/ Pflanzen	1,0 – 1,3
zentrenrelevante Randsortimente (max. 10 %) (inkl. Aktionswaren/ Saisonwaren)	0,3 – 0,4
nicht zentrenrelevante Randsortimente	< 0,1
Gesamt*	4,1 – 4,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Betreibers, laufende Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment und Gartenartikel/ Pflanzen sowie für die zentrenrelevanten Randsortimente wird aufgrund des sehr verkehrsgünstig gelegenen Standortes ein für den Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % angenommen, welcher außerhalb des jeweiligen Untersuchungsraumes umverteilt wird.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz

Sortiment	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatzumverteilungs- neutraler Anteil		Umverteilungsrele- vanter Umsatz für Bestandstrukturen in Mio. Euro p. a.
		in %	in Mio. Euro	
Baumarktsortiment	2,7 – 3,0	10	~ 0,3	2,4 – 2,7
Gartenartikel/ Pflanzen	1,0 – 1,3	10	~ 0,1	0,9 – 1,2
zentrenrelevante Randsorti- mente (max. 10 %) (inkl. Aktionswaren/ Saisonwaren)	0,3 – 0,4	10	< 0,1	~ 0,3
nicht zentrenrelevante Rand- sortimente	< 0,1	10	< 0,1	< 0,1
Gesamt*	4,1 – 4,8	10	0,4 – 0,5	3,6 – 4,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für Vorhaben; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6 Landesplanerische Einordnung

§ 24a Abs. 3 LEPro NRW enthält u. a. Regelungen zur Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Nach jüngster Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 in Verbindung mit BVerwG, Beschluss 4 B 78.09 vom 14.04.2010 sowie VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009) sind die im § 24a Abs. 3 LEPro NRW formulierten Zielstellungen nur noch eingeschränkt und allenfalls als Grundsätze der Landesplanung zu berücksichtigen. Hierauf sei zur Einordnung der folgenden Ausführungen hingewiesen.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nach § 24a Abs. 3 LEPro NRW außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort [des Vorhabens] innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt. Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt“ (§ 24a Abs. 3 LEPro NRW).

Einordnung

Gemäß LEPro NRW ist das Erweiterungsvorhaben wie folgt einzuordnen:

- Der Vorhabenstandort ist im aktuellen Regionalplan als GIB dargestellt.
→ Demnach wird der landesplanerische Grundsatz der Lage im ASB nicht erfüllt.
- In der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) wird der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze von 700 m² Verkaufsfläche nicht überschritten.
→ Dem Grundsatz des Verkaufsflächenanteils der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird entsprochen.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation bezogen auf die Gemeinde Nottuln stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatz-Kaufkraft-Relation der Hauptsortimente Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen

	Baumarktsortiment	Gartenartikel/ Pflanzen
Kaufkraft in Mio. Euro	9,2	1,6
Umsatzprognose Erweiterungsvorhaben in Mio. Euro	5,1 – 5,4	2,2 – 2,5
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	55 – 59	138 – 156

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Angaben des Betreiber, Stadt + Handel 2011; IBH 2011; laufende Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen.

→ Der Prüfschritt der Umsatz-Kaufkraft-Relation nach § 24a Abs. 3 LEPro NRW ist für das Sortiment Gartenartikel/ Pflanzen nicht erfüllt. Die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Bestandsstrukturen in Nottuln sowie in den Umlandkommunen wurden somit in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse untersucht und als gering eingeschätzt.

Das Erweiterungsvorhaben erfüllt hinsichtlich seiner Lage und Dimensionierung somit zunächst nur teilweise die Grundsätze des § 24a Abs. 3 LEPro NRW. Allerdings sind in diesem Kontext städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen, die in der Summe verdeutlichen, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung einer Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente und einer leichten Reduktion der Verkaufsfläche für Baumarktsortimente ohne negative Auswirkungen auf Zentren- und Standortstrukturen in Nottuln und Umlandkommunen bleibt, dem kommunalen Einzelhandelskonzept entspricht und auch hinsichtlich seiner Dimensionierung angemessen erscheint (vgl. folgende Ausführungen).

7 Einordnung gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel 2009)

Die *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) enthält aufbauend auf einer Markt- und Standortanalyse übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Nottuln sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

Für die Gemeinde Nottuln werden folgende übergeordnete allgemeingültige Entwicklungsleitlinien festgelegt:

1. „Gewährleistung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens
2. Konzentration des Einzelhandels auf markt- und zukunftsfähige Standorte bei funktionaler Aufgabenteilung
3. Sicherung und Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche, insb. des Ortszentrums
4. Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation“ (Stadt + Handel 2009: S. 43).

Neben der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Form von hierarchisierten Zentren (Ortszentrum, Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße, Nahversorgungszentrum Appelhülsen) werden in der Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln auch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment und Gartenartikel/ Pflanzen sind den nicht zentrenrelevanten, die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente sind den zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

„Der Bereich entlang der Appelhüsener Straße im Ortsteil Nottuln wird angesichts der entsprechenden Vorprägung als primärer Ansiedlungsraum für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Daher ist dieser Bereich neben seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich – sowohl als Teil des Ortszentrums als auch als Nahversorgungszentrum – als Sonderstandort im Kontext einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung in Nottuln zu verstehen“ (Stadt + Handel 2009: S. 65).

Im Hinblick auf das geplante Erweiterungsvorhaben sind des Weiteren insbesondere die in der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) formulierten Leitsätze 3 und 4 von Bedeutung (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 72 ff):

Leitsatz III: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist anzusiedeln...

- Priorität 1: im Ortszentrum und im Bereich entlang der Appelhülsener Straße (etwa Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße).
- Priorität 2: im sonstigen Gemeindegebiet.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment...

- ist im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum unbegrenzt anzusiedeln.⁷
- ist außerhalb des Ortszentrums nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt höchstens 800 m², bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.⁸

Es zeigt sich, dass das Vorhaben den sortiments- und standortbezogenen Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes vom Grundsatz her entspricht. Insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente gilt es jedoch sortimentspezifisch eine für das Ortszentrum verträgliche Größenordnung zu definieren. Zudem zeigt sich, dass das im Einzelhandelskonzept nachgewiesene Verkaufsflächenpotenzial im Bereich der Hauptsortimente (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 41) leicht überschritten wird. Insofern ist auch die Gesamtdimensionierung insbesondere auch im Hinblick auf Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit zu überprüfen. Dies geschieht im folgenden Kapitel.

⁷ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

⁸ Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

8 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

8.1 Verträglichkeitseinschätzung für die Sortimentsbereiche Baumarkt-sortiment, Gartenartikel/ Pflanzen

Für die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Nottuln und den Umlandkommunen von Relevanz. Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig (vgl. Kapitel 3). Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings 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).

Die Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment und Gartenartikel/ Pflanzen wird in der folgenden Tabelle für das Erweiterungsvorhaben dargestellt.

Tabelle 12: Umsatzumverteilung in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen

Kommune	Lage	Umsatzumverteilung Baumarktsortiment		Umsatzumverteilung Gartenartikel/ Pflanzen	
		in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %
Nottuln	Ortszentrum	**	**	**	**
	NVZ Appelhül-sener Straße	**	**	**	**
	NVZ Appelhül-sen	**	**	**	**
	sonstige integ-rierte Lagen	**	**	**	**
	sonstige nicht integrierte La-gen	**	**	**	**
Billerbeck	-	-	-	0,1 – 0,2	2 – 3
Coesfeld	-	1,5 – 1,6	9 – 11	~ 0,2	3 – 4
Dülmen	-	~ 0,4	7 – 8	0,3 – 0,4	~ 3
Havixbeck	-	**	**	-	-
Lüdinghau-sen	-	~ 0,4	4 – 5	< 0,1	1 – 2
Senden	-	~ 0,1	9 – 10	0,1 – 0,2	~ 3
Untersuchungsraum gesamt		2,4 – 2,7	-	0,9 – 1,2	-
Streuumsatz		~ 0,3	-	~ 0,1	-
Gesamt*		2,7 – 3,0	-	1,0 – 1,3	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2009, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die tendenziell geringen Umsatzumverteilungswerte im Sortimentsbereich Gartenartikel/ Pflanzen verdeutlichen, dass die Erweiterung in diesem Sortimentsbereich keine Gefährdung für Wettbewerbsstrukturen in Nottuln oder in den Umlandkommunen darstellt. Die Umsatzumverteilungswerte liegen an allen Standortbereichen unter 5 %.

Im Sortimentsbereich Baumarktsortiment liegen die Umsatzumverteilungswerte bei etwa 9 – 11 % in Coesfeld und somit höher als im Sortimentsbereich Gartenartikel/ Pflanzen. Eine direkte Gefährdung der Wettbewerbsstrukturen in den Umlandkommunen ist zwar unwahrscheinlich, zumal das Coesfelder Angebot im Bereich der Dülmener Straße hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen als sehr attraktiv bezeichnet werden kann. Allerdings erscheint das Maß der absatzwirtschaftlichen Auswirkung zu Lasten des Mittelzentrums

Coesfeld insbesondere auch im Hinblick auf die zentralörtliche Gliederung als leicht zu hoch. In diesem Kontext wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Grundzentrum Nottuln primär die Versorgung der eigenen Bevölkerung sichern soll und nicht in den Versorgungsbereich eines Mittelzentrums eingreifen soll. In diesem Zusammenhang findet auch Berücksichtigung, dass der für Nottuln aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für Nottuln durch das Vorhaben zumindest in den zurückhaltenden Entwicklungsprognosen leicht überschritten wird.

Vor diesem Hintergrund wird eine Reduktion der geplanten Verkaufsfläche für Baumarktsortimente um rd. 200 m² empfohlen. Damit würde sich die Erweiterung in diesem Sortimentsbereich auf rd. 1.600 m² VKF beschränken und etwa in der Mitte des im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aufgezeigten Entwicklungsspielraums liegen. Die Umsatzumverteilungen zu Lasten Coesfelds würden auf < 10 % reduziert.

8.2 Herleitung eines sortimentspezifisch verträglichen Verkaufsflächenentwicklungsrahmens für die zentrenrelevanten Randsortimente

Da seitens des Betreibers kein konkretes Flächenprogramm für die zentrenrelevanten Randsortimente vorliegt, werden im folgenden Kapitel verträgliche maximale Verkaufsflächengrößen ermittelt. Als wichtiger Indikator dient dabei u. a. das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf das Nottulner Ortszentrum. Entsprechend der städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen in Nottuln sowie insbesondere entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen wird eine für Nottuln angepasste Schwelle einer als verträglich zu bewertenden Umsatzumverteilungshöhe für das Ortszentrum begründet:

- Sofern mit einer Verkaufsflächenentwicklung kein explizites städtebauliches Ziel verbunden wäre (z. B. Zentren- oder Nahversorgungsstärkung gemäß Einzelhandelskonzept), würden bereits Umsatzumverteilungswerte von deutlich weniger als 10 % andere städtebauliche Zielstellungen konterkarieren.
- Die diesbezügliche Anwendung der etwa in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Umsatzumverteilungsschwelle würde der empfohlenen „vorsichtigen Herangehensweise“ zur Stärkung des Ortszentrums nicht hinreichend Rechnung tragen. Die 10 % Schwelle dient i. d. R. als Indikator für das mögliche Eintreten städtebaulich negativer Auswirkungen. Dies verdeutlicht, dass eine 10 %ige Umsatzumverteilung bereits als durchaus beträchtlich zu bewerten ist.
- Der bestehende Hagebaumarkt verfügt bereits über zentrenrelevante Sortimentsverkaufsflächen. Die durch die Erweiterung eintretenden Umsatzumverteilungen sind demnach als zusätzliche „Belastung“ der bereits eingetretenen Auswirkungen auf das Ortszentrum zu verstehen.

- Die zusätzlichen Verkaufsflächen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen im Hagebaumarkt werden aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zum Ortszentrum in Konkurrenz zu bestehenden Angeboten stehen.

Um insbesondere negative Auswirkungen auf Entwicklungsziele für das Ortszentrum der Gemeinde Nottuln ausschließen zu können, sollten die Umsatzumverteilungen rd. 5 % zu Lasten des Ortszentrums der Gemeinde Nottuln nicht übersteigen.

Des Weiteren sollten an der Nottulner Ortszentrumsstruktur orientierte sortimentspezifische Obergrenzen festgelegt werden, um die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortszentrums nicht einzuschränken. Somit sollte grundsätzlich auch zukünftig der überwiegende Anteil der zentrenrelevanten Sortimentsverkaufsflächen im Ortszentrum der Gemeinde Nottuln verortet sein. Insofern sollte die jeweilige sortimentspezifische Verkaufsfläche im Hagebaumarkt keinesfalls mehr als 50 % der bestehenden Verkaufsfläche des Ortszentrums betragen. Falls dieses Verhältnis bereits überschritten werden sollte, wird eine weitere Ausweitung der Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereichs als überdimensioniert und nicht verträglich eingeschätzt.

Die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente im Nottulner Ortszentrum stellen sich wie folgt dar.

Tabelle 13: Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente im Ortszentrum Nottuln*

Sortimente	VKF in m ²
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT)	< 50
Heimtextilien/ Gardinen	100
Hausrat	50
Wohneinrichtungsbedarf	200
Elektrokleingeräte	200
Leuchten/ Lampen	100
Fahrräder und Zubehör	200
Bücher	250
Nahrungs- und Genussmittel	2.950

Quelle: Stadt + Handel 2009; *auf 50 m² gerundet.

Darüber hinaus sind in der Summe die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der *Fort-schreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Für die Modellberechnung wird davon ausgegangen, dass rd. 60 % (dieser Anteil kann je Sortimentsbereich durchaus moderat variieren) der sortimentspezifischen Umsätze innerhalb von Nottuln umverteilt werden, rd. 40 % außerhalb der Gemeinde Nottuln. Es wird außerdem angenommen, dass rd. 10 % des umverteilungsrelevanten Umsatzes als so-

nannter Streuumsatz außerhalb des Untersuchungsraums für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche umverteilt werden (vgl. Kapitel 3).

In der folgenden sortimentspezifischen Bewertung werden die Umsatzumverteilungswerte für die jeweiligen Sortimente ausschließlich für die Gemeinde Nottuln dargestellt. Eine konkrete Darstellung für die Umlandkommunen erübrigt sich, da die maximalen Umsatzumverteilungen in der empfohlenen Verkaufsflächenvariante für das Nottulner Ortszentrum nicht mehr als 5 % betragen. Insofern dürften die Umsatzumverteilungswerte im Umland aufgrund der größeren Entfernung zum Vorhabenstandort darunter liegen.

Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Heimtextilien/ Gardinen

Aus den oben dargestellten Vorgaben ergibt sich für den Sortimentsbereich Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Heimtextilien/ Gardinen eine verträgliche Verkaufsfläche von **maximal rd. 75 m²** (+25 m²). Die Relation zur Verkaufsflächenstruktur des Ortszentrums in diesem Sortimentsbereich (rd. 150 m²) liegt bei rd. 50 %. Umsatzumverteilungen sind bei einer Verkaufsflächenerweiterung von 25 m², auf denen ein jährlicher Mehrumsatz von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro erwirtschaftet werden dürfte, in einem kaum mehr nachweisbaren Rahmen zu erwarten. Diese dürften in jedem Fall unter 5 % zu Lasten der bestehenden Betriebe im Ortszentrum liegen.

Hausrat

Im Sortimentsbereich Hausrat liegt die gegenwärtige Verkaufsfläche (rd. 80 m²) bereits über dem Bestand des Ortszentrums (rd. 50 m²), so dass eine **Ausweitung nicht zu empfehlen** ist. Zusätzliche Verkaufsflächen würden die Bedeutung des Baumarktes in diesem Sortimentsbereich zusätzlich verstärken und die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortszentrums einschränken.

Wohneinrichtungsbedarf

Aus den oben dargestellten Vorgaben ergibt sich für den Sortimentsbereich Wohneinrichtungsbedarf eine verträgliche Verkaufsfläche von **maximal rd. 100 m²** (+20 m²). Die Relation zur Verkaufsflächenstruktur des Ortszentrums in diesem Sortimentsbereich (rd. 200 m²) liegt dann bei rd. 50 %. Umsatzumverteilungen sind bei einer Verkaufsflächenerweiterung von 20 m², auf denen ein jährlicher Mehrumsatz von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro erwirtschaftet werden dürfte, in einem kaum mehr nachweisbaren Rahmen zu erwarten. Diese dürften in jedem Fall unter 5 % zu Lasten der bestehenden Betriebe im Ortszentrum liegen.

Elektrokleingeräte, Leuchten/ Lampen

Im Sortimentsbereich Elektrokleingeräte liegt die gegenwärtige Verkaufsfläche (rd. 250 m²) bereits bei mehr als 50 % des Bestandes des Ortszentrums (300 m²), so dass eine **Ausweitung nicht zu empfehlen** ist. Zusätzliche Verkaufsflächen würden die Bedeutung des

Baumarktes in diesem Sortimentsbereich zusätzlich verstärken und die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortszentrums einschränken.

Fahrräder und Zubehör

Aus den oben dargestellten Vorgaben ergibt sich für den Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör eine verträgliche Verkaufsfläche von **maximal rd. 100 m²** (+70 m²). Die empfohlene Relation zur Verkaufsflächenstruktur des Ortszentrums in diesem Sortimentsbereich (rd. 200 m²) liegt dann bei etwa 50 %. Die Umsatzumverteilungen dürften sich in einem verträglichen Rahmen bewegen.

Bücher

Der Sortimentsbereich Bücher wird derzeit im Bestandsbetrieb Hagebaumarkt nicht angeboten. Aus den oben dargestellten Vorgaben ergibt sich für den Sortimentsbereich Bücher eine verträgliche Verkaufsfläche von **maximal rd. 30 m²**. Die Relation zur Verkaufsflächenstruktur des Ortszentrums in diesem Sortimentsbereich (rd. 250 m²) liegt bei weniger als 50 %, da das Sortiment Bücher allenfalls im Bereich der entsprechenden Bau- und Gartenmarktbezogenen Fachliteratur als eindeutig zuzuordnende Ergänzung zum Hauptsortiment des Hagebaumarktes anzusehen ist. Eine größere Verkaufsfläche ist insofern aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu begründen.

Nahrungs- und Genussmittel

Eine Ansiedlung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist nicht zu empfehlen, da dieser Sortimentsbereich keine Ergänzung der Hauptsortimente des Bau- und Gartenmarktes Hagebaumarktes darstellt.

Aktionswaren/ Saisonwaren

Eine untergeordnete Verkaufsfläche von max. 50 m² wird in diesem Bereich, der sich durch häufig/ jahreszeitlich wechselnde Sortiment kennzeichnet, als städtebaulich verträglich erachtet.

8.3 Abschließende Bewertung

Das Erweiterungsvorhaben Hagebaumarkt wurde hinsichtlich der Grundsätze des LEPro NRW, der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln und der strukturprägenden Wettbewerber in den Umlandkommunen geprüft und bewertet.

Einordnung gemäß der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009)

Unter Berücksichtigung der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) ist das Erweiterungsvorhaben wie folgt einzuordnen:

- Die Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln - insbesondere für das Ortszentrum – werden durch die ermittelten Umsatzumverteilungswerte und das Aufzeigen von maximal verträglichen Verkaufsflächengrößen für die zentrenrelevanten Randsortimente nicht eingeschränkt:
 - geringe Umsatzumverteilungen, die keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben erwarten lassen
 - an der Ortszentrumsstruktur orientierte Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente (Verhältnismäßigkeit wird gewahrt)
 - der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche
- Der Bereich entlang der Appelhülseener Straße wird als primärer Ansiedlungsraum für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Zielstellungen der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009).

Auswirkungen auf die Kommunen im Umland der Gemeinde Nottuln

Die Auswirkungen auf die Kommunen im Umland der Gemeinde Nottuln stellen sich wie folgt dar:

- Unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächengrößen für die jeweiligen zentrenrelevanten Sortimente liegen die Umsatzumverteilungswerte bereits für Nottuln unter 5 %, so dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in weiter entfernt liegenden Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind.
- Im Sortimentsbereich Baumarktsortiment liegen die Umsatzumverteilungswerte bei etwa 9 - 11 % in Coesfeld. Das Maß der absatzwirtschaftlichen Auswirkung zu Lasten des Mittelzentrums Coesfeld erscheint im Hinblick auf die zentralörtliche Gliederung

als leicht zu hoch. Das Grundzentrum Nottuln soll primär die Versorgung der eigenen Bevölkerung sichern und nicht in den Versorgungsbereich eines Mittelzentrums eingreifen. In diesem Zusammenhang findet auch Berücksichtigung, dass der für Nottuln aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen durch das Vorhaben zumindest in den zurückhaltenden Entwicklungsprognosen leicht überschritten wird.

- Vor diesem Hintergrund wird eine Reduktion der geplanten Verkaufsfläche für Baumarktsortimente um rd. 200 m² empfohlen. Die Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen liegen dann in einem durchaus nennenswerten Bereich, der allerdings als noch verträglich im Hinblick auf eine ausgewogene und funktionsgerechte Entwicklung der Standortstrukturen in den Umlandkommunen bezeichnet werden kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen von dem Vorhaben nicht berührt werden.

Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Kommunen im Umland der Gemeinde Nottuln sind somit unter Berücksichtigung der moderaten Verkaufsflächenreduktionsempfehlung als städtebaulich verträglich einzuschätzen.

9 Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Hagebaumarkt in Nottuln plant die Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen von rd. 3.850 m² auf insgesamt 7.000 m².

Das Erweiterungsvorhaben wurde hinsichtlich der Grundsätze des LEPro NRW, der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln und der strukturprägenden Wettbewerber in den Umlandkommunen geprüft und bewertet.

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurden zunächst die konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment sowie Gartenartikel/ Pflanzen sowie maximal verträgliche Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Randsortimente ermittelt.

In der Gesamtschau bleibt festzuhalten, dass

- das Erweiterungsvorhaben nur teilweise die Grundsätze des § 24a Abs. 3 LEPro NRW erfüllt, allerdings
- das Vorhaben kongruent zu den Zielstellungen der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) und
- bei einer moderaten Verkaufsflächenreduktion im Bereich Baumarktsortiment keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln, insbesondere des Ortszentrums sowie in den Umlandkommunen zu erwarten sind und das Vorhaben sich dann als kongruent im Kontext der zentralörtlichen Funktion Nottulns darstellt.

Die folgende Tabelle stellt ausgehend von den Ergebnissen die empfohlenen maximalen Verkaufsflächen in den jeweiligen Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 14: Empfohlene Verkaufsflächengrößen

Sortimente	Bestand VKF in m ²	Erweiterungsempfehlung VKF in m ²
Baummarktsortiment	1.600	3.200
Gartenartikel/ Pflanzen	1.300	2.450
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT)	50	max. 75
Heimtextilien/ Gardinen		
Hausrat	80	max. 80
Wohneinrichtungsbedarf	80	max. 100
Elektrokleingeräte	250	max. 250
Leuchten/ Lampen		
Fahrräder und Zubehör	30	max. 100
Bücher	-	max. 30
Nahrungs- und Genussmittel	-	-
Aktionswaren/ Saisonwaren		max. 50
gesamt zentrenrelevante Randsortimente	490	gesamt max. 680
nicht zentrenrelevante Randsortimente	450	450
Gesamt*	3.840	6.800

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Betreibers, Stadt + Handel 2009; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region _____	5
Abbildung 2:	Vorhabenstandort _____	7
Abbildung 3:	Einzugsgebiet, Untersuchungsraum _____	9
Abbildung 4:	Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln _____	15
Abbildung 5:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhülsen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m ² in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen*	10
Tabelle 2:	Umsatz in Mio. Euro in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen*	11
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m ² in den zentrenrelevanten Randsortimenten*	12
Tabelle 4:	Umsatz in Mio. Euro in den zentrenrelevanten Randsortimenten*	13
Tabelle 5:	Kaufkraft in Mio. Euro in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen in den Kommunen des Untersuchungsraumes	14
Tabelle 6:	Verkaufsflächenausprägung (Bestand)	19
Tabelle 7:	Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (3.850 m ²)	20
Tabelle 8:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung auf 7.000 m ² VKF in Spannweiten	21
Tabelle 9:	Umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro in Spannweiten	22
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	22
Tabelle 11:	Umsatz-Kaufkraft-Relation der Hauptsortimente Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen	24
Tabelle 12:	Umsatzumverteilung in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment, Gartenartikel/ Pflanzen	28
Tabelle 13:	Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente im Ortszentrum Nottuln*	30
Tabelle 14:	Empfohlene Verkaufsflächengrößen	36

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

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

LPV Lebensmittel Praxis (2011): Factbook Einzelhandel 2011, Neuwied.

Stadt + Handel (2009): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Not-
tuhn, Dortmund.

Sonstige Quellen

EHI handelsdaten.de

OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

IT.NRW: Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Ohne Ort.