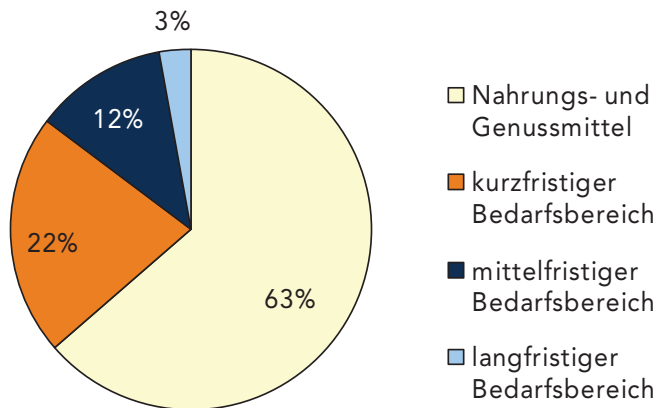


Auch in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie der sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereiche (insgesamt 85 %) zu erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur geringfügig vorhanden, wodurch das Zentrum Appelhülsen überwiegend zur Nahversorgung der im Ortsteil lebenden Bevölkerung dient.

Abbildung 8: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Zentrum Appelhülsen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Zentrum Appelhülsen wurden bei der Bestandserhebung drei Leerstände erfasst, die mit Verkaufsflächen von jeweils um die 100 m² insgesamt leicht ins Gewicht fallen. Demnach stehen im Nahversorgungszentrum Appelhülsen 19 % aller verfügbaren Ladenlokale leer. Insgesamt beeinträchtigen die Leerstände aber nicht wesentlich die Funktionsweise des Zentrums Appelhülsen.

Im Kapitel 4.1 werden abschließend sowohl Empfehlungen zu künftigen Versorgungsfunktionen der einzelnen Zentren als auch die Optionen zur Weiterentwicklung der Zentren unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielstellung und des gesamtgemeindlichen Entwicklungsrahmens näher dargestellt.

2.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Nottuln

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Nottuln vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächende-

ckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine entwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Nottuln zusammengefasst (vgl. Kapitel 4.2).

Gesamtgemeindliche Angebotsdaten zur Nahversorgung

Nottuln verfügt gesamtgemeindlich über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,4 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,35 m² (vgl. folgende Tabelle). Die Zentralitätskennziffer von 96 % verdeutlicht, dass Nottuln zwar über das Gemeindegebiet hinaus keine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt, aber die in Nottuln vorhandene Kaufkraft nahezu vollständig umgesetzt wird.

Tabelle 10: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Nottuln gesamt

Einwohner	20.004*
Verkausflächenausstattung NuG	7.950 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,4 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,35 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 39,5 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	96 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2008, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2008, BBE 2008; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet; *Stand 2008

Trotz der guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die räumliche Ausprägung der Nahversorgungsstrukturen geworfen, um die Versorgungsqualität ortsteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

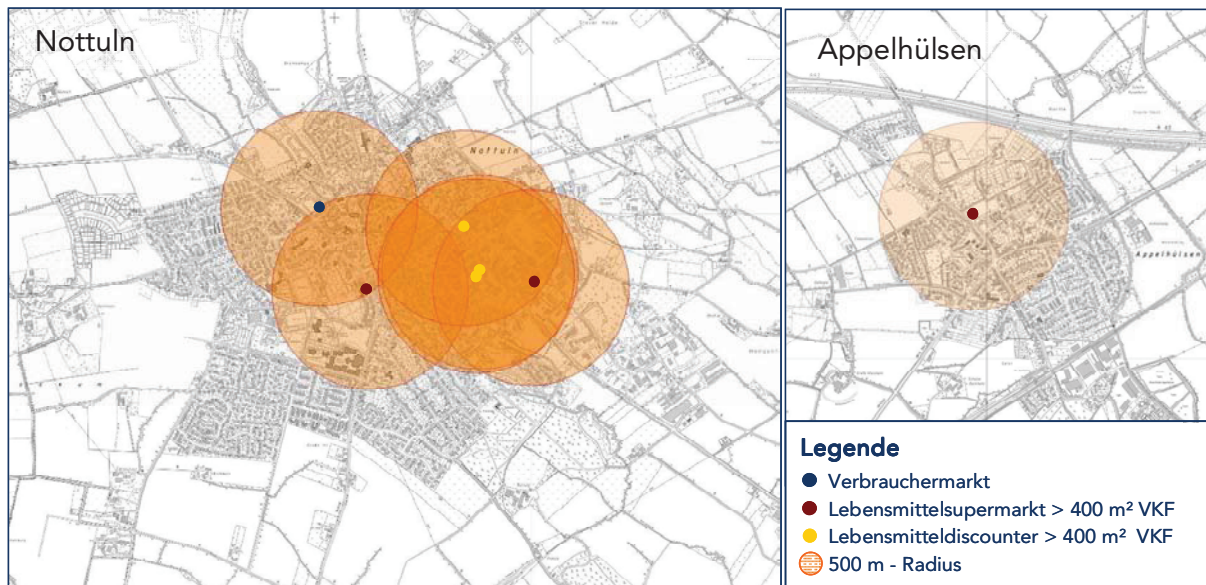
Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung

veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Gemeindegebiet von Nottuln.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.¹⁷ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtgemeindliche Nahversorgungsstruktur in Nottuln.

Abbildung 9: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05/2009; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln

Die vorangehende Abbildung verdeutlicht, dass trotz der gesamtgemeindlich guten Ausstattung, in den südlich und westlich gelegenen Wohngebieten Nottulns sowie im südöstlichen Bereich Appelhülsens kein adäquates Angebot der Nahversorgung bereitgestellt wird. Ebenso sind in den Ortsteilen Darup und Schapdetten keine Anbieter aus dem Bereich der Nahversorgung mit einem ausreichenden Vollsortiment vorhanden.

¹⁷ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008: Nr. 2.8.

2.6 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtgemeindlichen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst oder als Ergänzungsstandort zu den Zentren aufweisen.

Diese sogenannten Sonderstandorte liegen überwiegend in städtebaulich nicht integrierter Lage¹⁸. Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind,
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden,
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Gemeindebereiche oder gar die gesamtgemeindliche oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Ein Einzelhandelskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortkonzeptes *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine).

Für Nottuln ist neben den zuvor beschriebenen städtebaulich-funktionalen Zentren kein weiterer einzelhandelsrelevanter Standortbereich identifiziert worden. Das Einzelhandelsangebot, welches üblicherweise in sog. Sonderstandorten verortet ist, ist in Nottuln im bestehenden zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum verortet.

2.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Nottuln

Die derzeitige Einzelhandelsituation in Nottuln kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichtes die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

¹⁸ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

Zu den für den Einzelhandel in Nottuln wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Nottuln liegt über dem Bundesdurchschnitt.
- Nottuln liegt in einem ländlich geprägten und siedlungsstrukturell schwach verflochtenen Raum mit einer starken Wettbewerbssituation durch das Oberzentrum Münster und umliegende Mittelzentren (insbesondere Coesfeld und Dülmen).
- Nottuln ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem immerhin rd. 60 % der Einwohner im Hauptsiedlungskörper wohnen, aber auch rd. 40 % auf weitere Siedlungsbereiche verteilt sind.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 125 Einzelhandelsbetrieben sind über 64 % im bestehenden Ortszentrum¹⁹ angesiedelt, wodurch sich eine starke Einzelhandelsausstattung im Ortszentrum ergibt. In diesem Zusammenhang ist allerdings der Einbezug der Einzelhandelsbetriebe im Bereich Appelhülsener Straße herauszustellen. Der Einzelhandelsbesatz im historisch gewachsenen Ortskern ist quantitativ – insbesondere bezogen auf die Verkaufsfläche – eher schwach ausgeprägt.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 74 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation und eines vergleichsweise kleinen Einzugsbereichs als zufriedenstellend zu bewerten, zudem lässt sich im Vergleich zum Erhebungszeitraum 2004 (Junker und Kruse) eine Steigerung der Einzelhandelszentralität feststellen.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die innere räumlich-funktionale Struktur des bisher abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum verdeutlicht, dass ein Großteil der zentralen Einzelhandelsnutzungen (bezogen auf die Verkaufsfläche) nicht im historisch gewachsenen Ortskern, sondern im Bereich der Appelhülsener Straße, verortet sind. Im Kontext einer gezielten Entwicklungspolitik ist eine Differenzierung der Entwicklungsmöglichkeiten und die Neujustierung der planerischen Abgrenzungsgrundlage empfehlenswert (vgl. Kapitel 4.1).
- Das Zentrum Appelhülsen wird hinsichtlich des Einzelhandelsbetriebsanteils im Vergleich der Nottulner Einkaufsstandorte seiner Versorgungsbedeutung für über 4.500 Einwohner im städtebaulich verdichteten Ortsteil Appelhülsen noch nicht vollständig gerecht; hier sollte eine funktionale Aufwertung auch zugunsten eines Entwicklungsimpulses für den Ortsteil und in Form eines Ausbaus des Betriebstypenmixes bei den Lebensmittelmärkten vorgenommen werden.

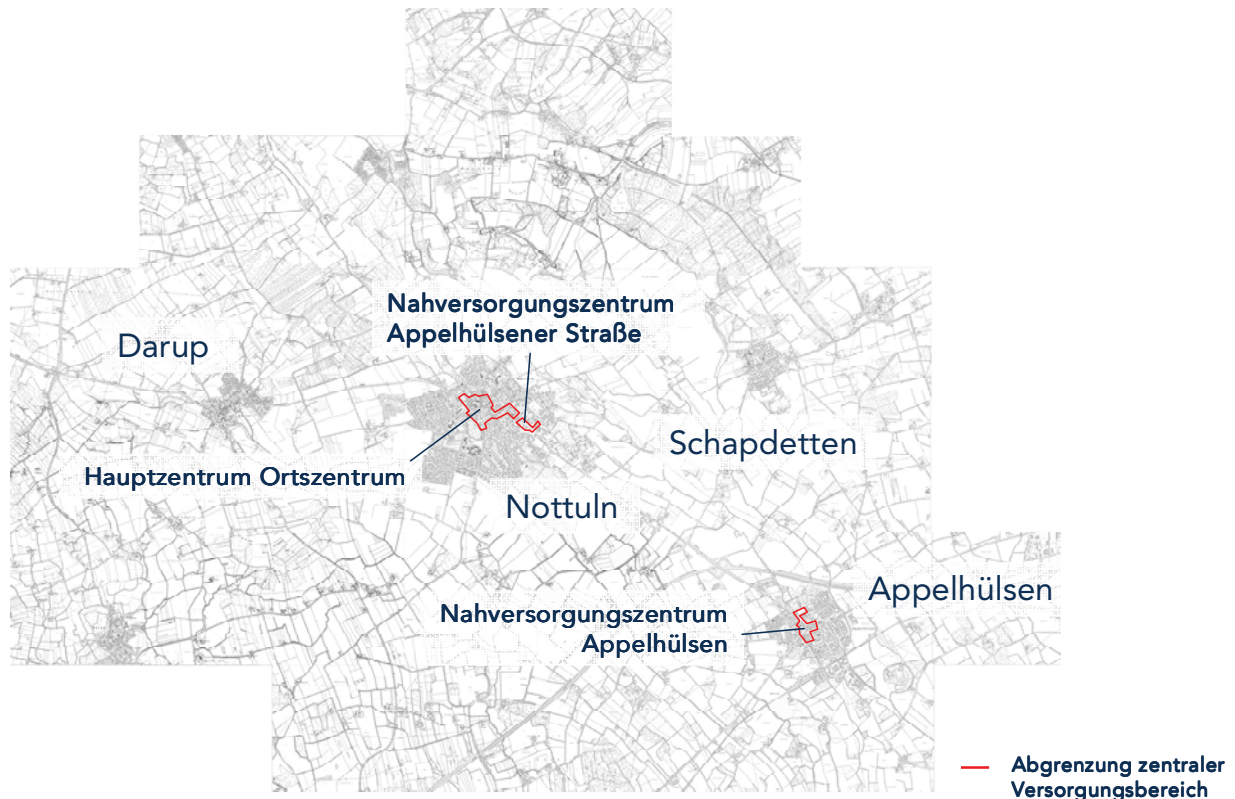
¹⁹ Vgl. Ratsbeschluss der Gemeinde Nottuln zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Nottuln vom 11.11.2008.

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten nur ein geringes stadtplanerisches Optimierungserfordernis: Es besteht eine zufriedenstellende Zentralität von 92 % im kurzfristigen Sortimentsbereich (97 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel).
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist durch die gesamtgemeindliche Anzahl und Verteilung der Lebensmittelmärkte weitgehend gut gegeben. Allenfalls in kleineren Siedlungsbereichen im Südwesten des Ortsteils Nottuln und im Südosten von Appelhülsen sowie in den Ortsteilen Darup und Schapdetten ist eine flächendeckende Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs nicht gewährleistet.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Nottulns für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Mittelzentren und dem Oberzentrum Münster, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzeptes einerseits aus städtebaulicher Sicht und andererseits funktional zu erarbeiten.

Abbildung 20: Zentrale Versorgungsbereiche in Nottuln (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln

4.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 2.5 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Nottuln ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen in engem Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen (Kapitel 3.2),
- den übergeordneten Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 3.3),
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 und 4.3) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 4.5).

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch eine quantitativ gute gesamtgemeindliche Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsflächen. Diese Ausstattung gilt es zu sichern und zu stabilisieren, insbesondere wenn die zu sichernden Lebensmittelmärkte zugleich wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen darstellen.

In Teilbereichen des Gemeindegebietes sind trotz der guten gesamtgemeindlichen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben und begründet werden.

Handlungsprioritäten

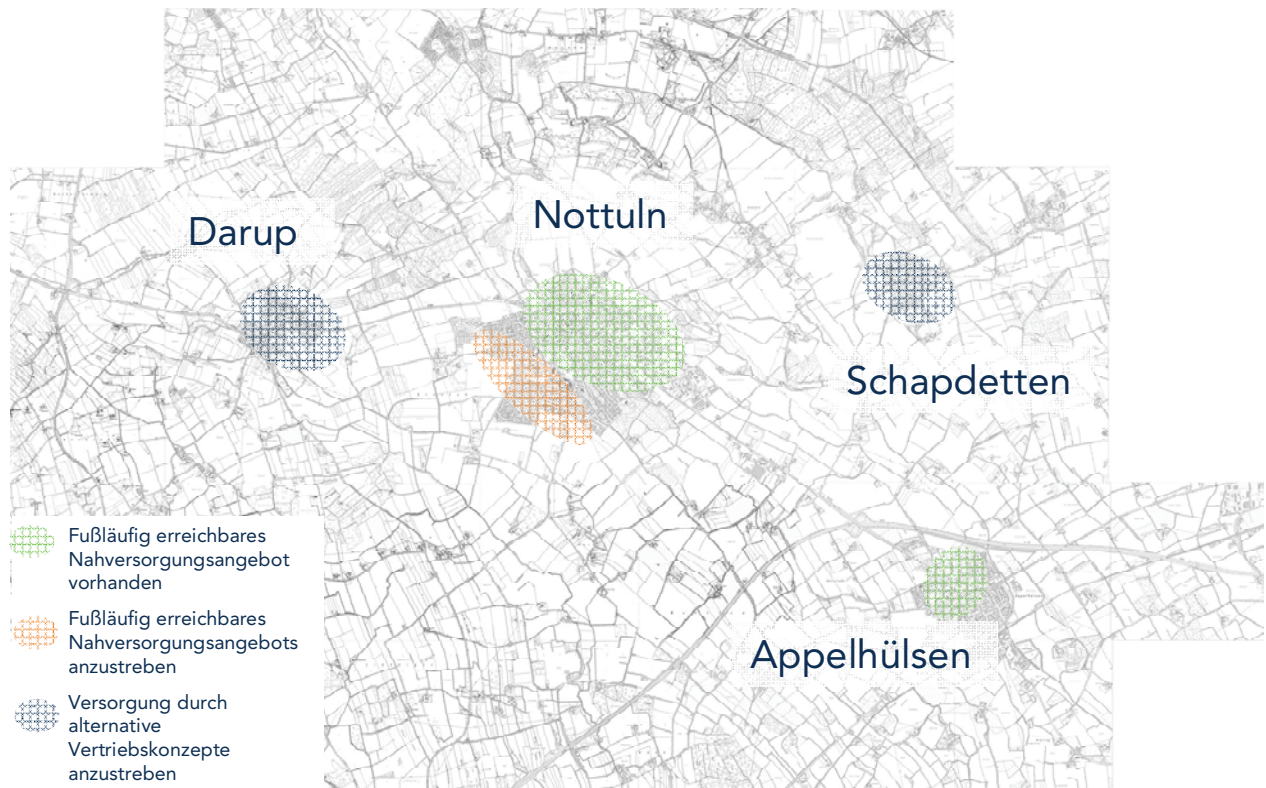
Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten dieses rechnerischen Potenzials die gesamtgemeindlichen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Nottuln aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.
2. Künftige Neuansiedlungen sollten zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite im südwestlichen Bereich des Ortsteils Nottuln genutzt werden.
3. Letztlich sollten auch nachrangig diejenigen Standorte fortentwickelt werden, die zwar nicht in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, jedoch für ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot von Bedeutung sind (Ortsteile Darup und Schapdetten: Versorgung durch alternative Vertriebskonzepte).

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Die folgende Abbildung stellt zusammenfassend die Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes räumlich dar.

Abbildung 21: Räumliche Darstellung des Nahversorgungskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln

Empfehlungen für den Ortsteil Nottuln

Das Lebensmittelangebot im Ortszentrum und im Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße stellt sowohl die wohnortnahe Versorgung sicher als auch ein Frequenz erzeugendes Angebot mit wichtigen Magnetbetrieben zur Funktionsstabilisierung dar. Daher stehen aus fachgutachterlicher Sicht die Sicherung und der Ausbau des bestehenden Lebensmittelangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen im Vordergrund.

Nachgeordnet ist aus fachgutachterlicher Sicht zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Ortsteil Nottuln ein ergänzendes Angebot im südwestlichen Siedlungsgebiet, welches bislang keine fußläufig erreichbare Versorgung aufweist, zu empfehlen (vgl. Kapitel 2.5). Um jedoch Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung zu vermeiden sollte ein perspektivisches Ansiedlungsvorhaben die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten³¹.

³¹ Für eine darüber hinausgehende Verkaufsflächendimensionierung ist eine weitere Detailprüfung notwendig.

Grundsätzlich gilt es bei der Beurteilung eines perspektivischen Ansiedlungsvorhaben zur Behebung des Versorgungsdefizits zu beachten, dass

- für das Ansiedlungsvorhaben in fußläufiger Entfernung ausreichend Mantelbevölkerung vorhanden ist,
- das Ansiedlungsvorhaben in städtebaulich integrierter Lage verortet ist und
- von dem Vorhabenträger der Nachweis erbracht wird, dass das Ansiedlungsvorhaben die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt.

Abbildung 22: Nahversorgungsempfehlungen für den Ortsteil Nottuln

Ortsteil Nottuln
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Ausbau des bestehenden Lebensmittelangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen. ▪ Nachgeordnet: Ergänzende Ansiedlung im südwestlichen bislang unterversorgten Bereich des Ortsteils Nottuln

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für den Ortsteil Appelhülsen

Im Ortsteil Appelhülsen sind ebenfalls die Sicherung und der Ausbau des bestehenden Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum Appelhülsen primär anzustreben.

Aus diesem Grund ist die projektierte Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Norden des Nahversorgungszentrums im Sinne des Einzelhandelskonzeptes aus fachgutachterlicher Sicht zu empfehlen. Eine über diese Empfehlung hinausgehende Entwicklung im Ortsteil Appelhülsen ist insbesondere außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs – zur Behebung der identifizierten räumlichen Versorgungslücke im Süden des Ortsteils – nicht zu empfehlen, da vor allem aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials im Ortsteil Appelhülsen eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten ist.

Abbildung 23: Nahversorgungsempfehlungen für den Ortsteil Appelhülsen

Ortsteil Appelhülsen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Ausbau des bestehenden Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für die Ortsteile Darup und Schapdetten

Die Ortsteile Darup und Schapdetten verfügen über ein geringes Einwohnerpotenzial, so dass die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes als nicht realistisch eingestuft wird. In diesem Bereich sollte aus fachgutachterlicher Sicht vielmehr die Etablierung alternativer Vertriebskonzepte angestrebt werden.