

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln

- Endbericht -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Tim Stein
Dipl.-Ing. Sabrina Trela

Dortmund, Dezember 2009

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

1	Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1	Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2	Zielsetzung	3
1.3	Methodik	4
2	Markt- und Standortanalyse	7
2.1	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	7
2.2	Angebotsanalyse	10
2.3	Nachfrageanalyse	12
2.3.1	Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	12
2.3.2	Umsatzermittlung und Zentralität	13
2.4	Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	16
2.4.1	Standortmerkmale des Ortszentrums	16
2.4.2	Standortmerkmale des Zentrums Appelhülsen	24
2.5	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Nottuln	26
2.6	Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	29
2.7	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Nottuln	29
3	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	32
3.1	Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Nottuln	32
3.2	Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen	33
3.2.1	Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen	33
3.2.2	Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung	34
3.2.3	Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Nottuln	40
3.3	Leitlinien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Nottuln	43
4	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	44
4.1	Das Zentrenkonzept	44
4.1.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien	44
4.1.2	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln	47
4.1.2.1	Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln	47

4.1.2.2	Entwicklungsziele und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln	52
4.1.3	Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Appelhülsen	57
4.1.4	Zusammenfassung des Zentrenkonzeptes	59
4.2	Das Nahversorgungskonzept	60
4.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	65
4.4	Die Sortimentsliste für Nottuln	66
4.5	Ansiedlungsleitsätze	72
4.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	78
5	Schlusswort	83

Abkürzungsverzeichnis

Abb.....	Abbildung
ASB.....	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog.	Drogeriewaren
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW.....	Einwohner
FNP.....	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GFZ.....	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GZ.....	Grundzentrum
HZ.....	Hauptzentrum
ha.....	Hektar
i. d. R.	in der Regel
inkl.....	inklusive
ISG.....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
km.....	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPIG	Landesplanungsgesetz NRW
LM	Lebensmittel
m ²	Quadratmeter

max.....	maximal
min.....	minimal
Mio.	Millionen
MIV.....	motorisierter Individualverkehr
MZ.....	Mittelzentrum
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV.....	Nahversorgung
NVZ.....	Nahversorgungszentrum
NZ.....	Nebenzentrum
ÖPNV.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG.....	Oberverwaltungsgericht
OZ.....	Oberzentrum
PBS.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.....	rund
ROG.....	Raumordnungsgesetz
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
Tab.	Tabelle
U.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.....	unter anderem
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. T.....	zum Teil
z. Z.....	zur Zeit

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandelsbestand der Gemeinde Nottuln zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Auch die Gemeinde Nottuln möchte sich in den Stand versetzen, die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere das Ortszentrum künftig vor unerwünschten städtebaulich-funktionalen Entwicklungen zu sichern, sie außerdem bedarfsgerecht fortzuentwickeln und Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher steuern zu können. Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bietet als Fachbeitrag zur gemeindlichen Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung hierzu gezielte Lösungsempfehlungen an.

Dieser Bericht stellt eine Aktualisierung und Vertiefung bereits vorliegender Konzepte – etwa des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln aus dem Jahre 2004¹ – dar.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestütztes Instrument² eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Entwicklungsprozess der Gemeinde der nächsten Jahre bilden. Ein wesentliches Ziel ist die Aktualisierung und Anpassung des im Rat der Gemeinde Nottuln beschlossenen zentralen Versorgungsbereichs analog zu den Vorgaben des LEPro NRW.

Städtebauliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes

Kein Zentrum gleicht dem anderen. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch

¹ Vgl. Junker und Kruse (2004): Einzelhandelskonzept, Flächenbedarfsanalyse/ Identifikation neuer gewerblicher Entwicklungsbereiche für die Gemeinde Nottuln. Dortmund.

² Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist die politische Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln, insbesondere des Ortszentrums.

über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Ortszentrum und die Neben- bzw. Nahversorgungszentren eine ganz besondere Funktion: Die Zentren bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Bereichen der Gemeinde in der Regel nicht zu finden sind. Diese Koppelungsattraktivität der Zentren gibt ihnen unter den Besuchsmotiven den Vorzug vor peripheren und weniger dicht genutzten Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Ortszentren und der untergeordneten Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte trading-down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Gemeindegefüge, etwa Sonderstandorte für großflächige nicht zentrenschädigende Sortimente, einerseits anbieter- und kundengerecht sowie andererseits unter Berücksichtigung der allgemeinen entwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden, sofern sie eine Ergänzung zu den zentralen Einzelhandelsstandorten darstellen.

Ein Einzelhandelskonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes

Die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtgemeindlich gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix des Ortszentrums, in den Nahversorgungszentren und an den Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvor-

haben sprechen.³ Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa das Nottulner Ortszentrum oder das Zentrum von Appelhülsen) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogrammes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Auch im LEPro NRW ergeben sich im Rahmen der Einführung des neuen § 24 a detaillierte Ziele etwa in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente und den großflächigen Einzelhandel, um die zentralörtlichen Funktionen zu schützen und die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Einzelhandelskonzepte dienen den Kommunen zudem als Entscheidungsgrundlage zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Beurteilung.

Wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes

Die wirtschaftliche Bedeutung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes sollte nicht überschätzt werden; ein solches Konzept stellt überwiegend ein im Kern stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschafts- und Standortförderung bilden. Hierzu enthält ein Einzelhandelskonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungspotenzialen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Einzelhandelskonzeptes besteht darin, der Gemeinde Nottuln eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben

- zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,

³ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

- zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung,
- für künftige Bauleitplan-Aufstellungs- und Änderungsverfahren,
- zur Steuerung und Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente und nicht zuletzt
- für die interkommunale Abstimmung und die kommunale Abwägung

zur Verfügung zu stellen.

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen. Ebenso ist eine Nottulner Sortimentsliste zu erstellen. Alle Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen sind unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW, des Einzelhandelserlasses NRW sowie der aktuellen Rechtsprechung zu entwickeln.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

- Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen? Wie stellt sich die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Nottuln sortiments- und standortspezifisch dar?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgut im Sinne des Planungsrechts für Nottuln räumlich-funktional herzuleiten und konkret abzugrenzen? Wie stellen sich die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen sowie in den sonstigen integrierten sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen dar?
- Welche städtebaulichen Potenziale und Defizite sind erkennbar und welche Stärken und Schwächen weist Nottuln als Einkaufsstandort gesamtgemeindlich sowie standortbezogen auf?
- Welche Perspektiven und Zielsetzungen sind für die Einzelhandelsstruktur zu entwickeln? Welche Entwicklungsleitbilder sollten mit dem Einzelhandelskonzept verfolgt werden? Welche Konsequenzen für die Entwicklung der Gemeinde sind damit jeweils verbunden? Welche Strategien und Maßnahmen können die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung von Nottuln mit Blick auf die Entwicklungsziele verbessern?
- Wie ist die Kommune hinsichtlich der bauleitplanerischen Instrumente aufgestellt? Welche bau- und planungsrechtlichen Aspekte und Regelungsvorschläge sollten künftig Berücksichtigung finden?

1.3 Methodik

Um diese Untersuchungsfragen zu beantworten, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf eine primärstatistische empirische Erhebung zurückgreifen.

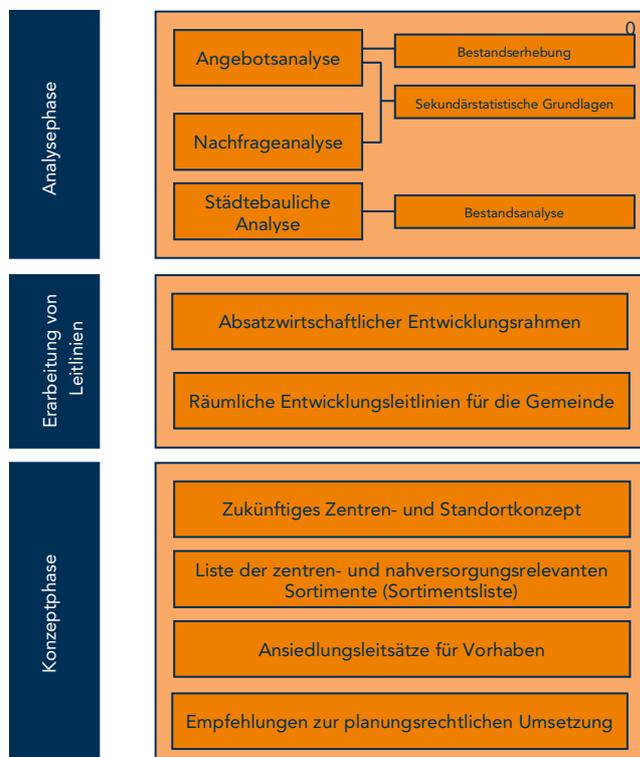
Die Herleitung des Einzelhandelskonzeptes gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung grafisch veranschaulicht; die Grafik gibt gleichzeitig die Gliederung des vorliegenden Berichtes wieder.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

- Bestandserhebung Einzelhandel
- Bestandsanalyse Städtebau
- Nachfrageanalyse (BBE Kennziffern 2008)

Die flächendeckende Erhebung aller Nottulner Einzelhandelsbetriebe wurde in der 20. KW 2009) durchgeführt. Die tatsächlichen Angebotsverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentspezifische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Nottuln. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Nottuln zulässt.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Gemeinde Nottuln flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes⁴ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebes sowie die Öffnungszeiten erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Zentren in Nottuln erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Nottulner Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück einer zukünftigen sortimentspezifischen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

2 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Nottuln. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standort-Rahmenbedingungen erörtert.

2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 3.2 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

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. Die Gemeinde Nottuln liegt in einem ländlich geprägten und siedlungsstrukturell schwach verflochtenen Raum. Insbesondere die Nähe von Münster ist prägender Bestandteil der siedlungsräumlichen und nachfragebezogenen Entwicklung Nottulns.

Abbildung 2: Lage in der Region



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage: ©Google-Grafiken ©2009 Terra-Metrics, Kartendaten ©2009 PPWK Teleatlas

Die Gemeinde Nottuln setzt sich aus den Ortsteilen Appelhülsen, Darup, Nottuln und Schapdetten sowie weiteren Bauernschaften zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Nottulns etwa 20.000 Einwohner⁵, davon leben rd. 60 % der Einwohner im Ortsteil Nottuln. Die Bevölkerung im Ortsteil Appelhülsen nimmt rund 22 % ein, während Darup rd. 2.110 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von ca. 11 % verzeichnet (vgl. folgende Tabelle).

⁵ Vgl. Gemeinde Nottuln (Stand 2008).

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in Nottuln

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Appelhülsen	4.517	22
Darup	2.113	11
Nottuln	12.017	60
Schapidetten	1.357	7
Summe	20.004	100

Quelle: Gemeinde Nottuln: Bevölkerungsstatistik (Stand 31.12.2008)

Verkehrsinfrastruktur

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.

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.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Nottuln zeichnet sich vor allem durch seine Lage im ländlich geprägten Münsterland aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus für Nottuln als Einzelhandelsstandort mit dem benachbarten Oberzentrum Münster sowie den umliegenden Mittelzentren ein leistungstarkes Konkurrenzumfeld.

Die verkehrliche Anbindung Nottulns ist insbesondere nach Osten und Südwesten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) sehr gut ausgebaut; dieses Grundgerüst fördert somit die Ausrichtung auf das nahe gelegene Oberzentrum Münster.

2.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 125 Betriebe in Nottuln verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 26.800 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2004 (Junker und Kruse 2004) deutlich, die Verkaufsfläche moderat angestiegen (vgl. folgende Tabelle).⁶

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Nottuln⁷

	Junker und Kruse 2004	Stadt + Handel 2009
Anzahl der Betriebe*	103	125
Gesamtverkaufsfläche**	rd. 24.100 m ²	rd. 26.800 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,2 m ² /EW	1,3 m ² /EW
Leerstände	12	8

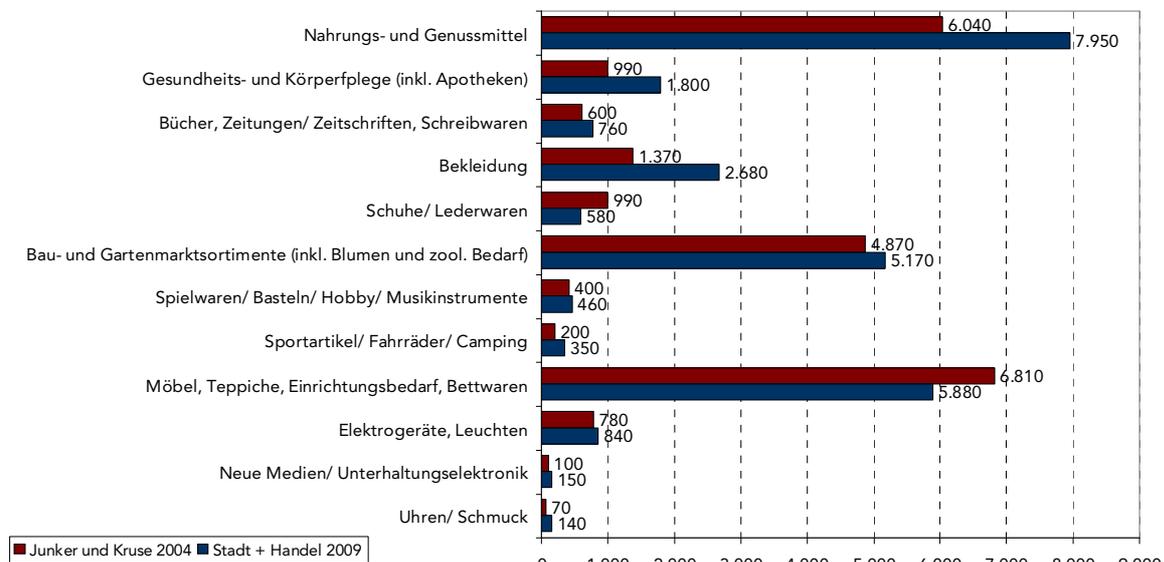
Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009; *ohne Leerstände;
**Verkaufsfläche (VKF) auf 100 m² gerundet

Die folgende Abbildung zeigt den gegenwärtigen Einzelhandelsbestand differenziert nach Warengruppen im Vergleich zur oben genannten Erhebung aus dem Jahr 2004 auf.

⁶ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstgerichtlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

⁷ Die Bestandserhebung des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Funktionen ist im Mai 2009 durchgeführt und abgeschlossen worden. Etwaige Veränderungen des Einzelhandelsbestands, wie z. B. die Aufgabe des K+K Standorts an der Dülmener Straße, die während der konzeptionellen Erarbeitungsphase des Einzelhandelskonzepts vollzogen wurden, konnten nicht mehr in der Bestandsanalyse berücksichtigt werden.

Abbildung 3: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen



Quelle: Junker und Kruse 2004; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009; auf 10 m² gerundet

Die Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Nottuln ist insgesamt als positiv zu bezeichnen. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Gesundheits- und Körperpflege (inkl. Apotheken) und Nahrungs- und Genussmittel, hier im Wesentlichen bedingt durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes Edeka und den Drogeriemarkt Rossmann, zeigt sich ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs.

Der gegenwärtige Einzelhandelsbestand in den einzelnen Ortsteilen nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

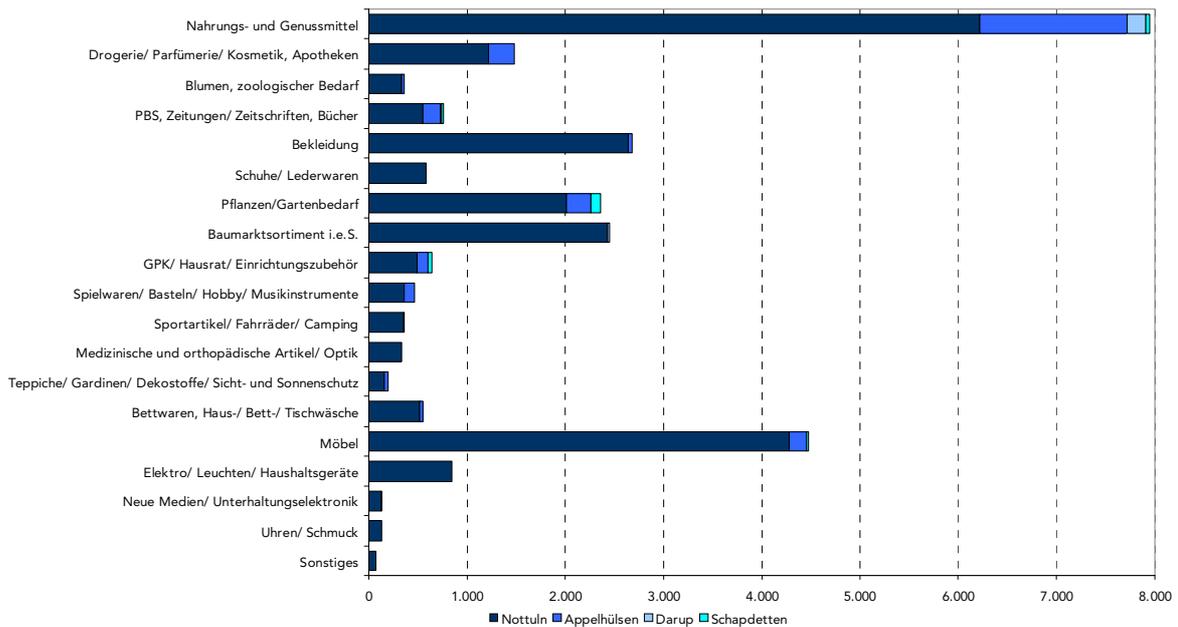
	Appelhülsen	Darup	Nottuln	Schapdetten
Einwohner	4.517	2.113	12.017	1.357
Anzahl der Betriebe	19	4	99	3
Anteil	15 %	3 %	79 %	2 %
Verkaufsfläche (in m²)	2.750	230	23.650	230
Anteil	10 %	1 %	88 %	1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 50 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 99 Betrieben und einem Anteil von 88 % an den gesamtgemeindlichen Verkaufsflächen im Ortsteil Nottuln zu finden.

Die starke Konzentration des Einzelhandelsbestandes auf den Ortsteil wird auch in der folgenden Darstellung des Einzelhandelsbestandes nach Warengruppen und Stadtteilen deutlich.

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Stadtteilen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009

In allen Warengruppen ist der eindeutig überwiegende Anteil der Verkaufsfläche im Ortsteil Nottuln angesiedelt. Die Angebote in den übrigen Ortsteilen sind vorwiegend dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.

2.3 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE zurückgegriffen.

2.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Nottuln verfügt gemäß BBE über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 104,2. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt weist Nottuln somit ein erhöhtes Kaufkraftniveau auf. Der Schwerpunkt der Kaufkraft liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Ins-

gesamt ergibt sich seit 2004 (Junker und Kruse 2004) eine Erhöhung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft um rd. 10,7 Mio. €.

2.3.2 Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁸ im Nottulner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Nottuln spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Nottuln und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Nottulner Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebes (Ortszentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rund 77,4 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Mehr als die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. Tabelle 5). Rund ein Fünftel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund 15 % auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Neben der positiven Entwicklung der Verkaufsfläche ist somit in Nottuln ebenfalls eine positive Entwicklung sowohl bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft als auch bei dem Einzelhandelsumsatz zu verzeichnen (vgl. folgende Tabelle).

⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Umsatz

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. €)		Umsatz (in Mio. €)	
	Stadt + Handel	Veränderung seit 2004	Stadt + Handel	Veränderung seit 2004
Nahrungs- und Genussmittel	41,1	+ 6,8	39,5	+ 10,9
Gesundheits- und Körperpflege (inkl. Apotheken)	7,8	+ 2,8	7,1	+ 3,6
Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Schreibwaren	4,1	+ 0,5	2,8	+ 0,6
Bekleidung	9,8	0	5,2	+ 1,9
Schuhe/ Lederwaren	2,3	+ 0,2	1,6	- 0,7
Bau- und Gartenmarktsortimente (inkl. Blumen und zool. Bedarf)	12,5	0	7,1	- 1,6
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2,3	+ 0,7	1,4	+ 0,5
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,7	0	1,0	+ 0,4
Möbel, Teppiche, Einrichtungsbedarf, Bettwaren	10,0	+ 1,3	7,4	+ 0,3
Elektrogeräte, Leuchten	2,7	+ 0,1	2,3	+ 0,2
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	7,7	+ 1,6	0,8	+ 0,4
Uhren/ Schmuck	1,1	0	1,0	+ 0,5
Sonstiges*	0,9	- 2,3	0,1	- 2,1
Gesamt**	104,2	+ 10,7	77,4	+ 12,2

Quelle: eigene Berechnungen; BBE 2008; Junker und Kruse 2004

Insgesamt ist ein Anstieg der Kaufkraft um rd. 11 Mio. € und des Umsatzes um rd. 12 Mio. € gegenüber dem Jahr 2004 zu verzeichnen.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtgemeindlich eine Zentralität von 74 %.⁹ Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2004 (Zentralität: 70 %) ist demnach eine Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen.¹⁰

⁹ Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert von unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen.

¹⁰ Vgl. Junker und Kruse 2004.

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten für Nottuln in der Übersicht (Zentralität)

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²)/ Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	7.950	39,5	41,1	96%	0,40
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.470	5,5	6,3	87%	0,07
Blumen, zoologischer Bedarf	360	1,1	1,5	75%	0,02
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	760	2,8	4,1	68%	0,04
kurzfristiger Bedarfsbereich	10.540	48,9	53,0	92%	0,53
Bekleidung	2.680	5,2	9,8	53%	0,13
Schuhe/Lederwaren	580	1,6	2,3	70%	0,03
Pflanzen/Gartenbedarf	2.360	2,1	1,5	138%	0,12
Baumarktsortiment i.e.S.	2.450	3,9	9,5	41%	0,12
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	640	1,4	1,5	94%	0,03
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	460	1,4	2,3	58%	0,02
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	350	1,0	1,7	60%	0,02
mittelfristiger Bedarfsbereich	9.520	16,7	28,7	58%	0,48
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	330	1,6	1,5	104%	0,02
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	210	0,4	1,3	34%	0,01
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	550	0,9	1,2	80%	0,03
Möbel	4.480	4,6	6,0	76%	0,22
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	840	2,3	2,7	84%	0,04
Neue Medien	150	0,8	7,7	10%	0,01
Uhren/Schmuck	140	1,0	1,1	90%	0,01
Sonstiges	70	0,1	0,9	12%	0,00
langfristiger Bedarfsbereich	6.770	11,8	22,5	52%	0,34
Gesamt	26.830	77,4	104,2	74%	1,34

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2008, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2008, BBE 2008

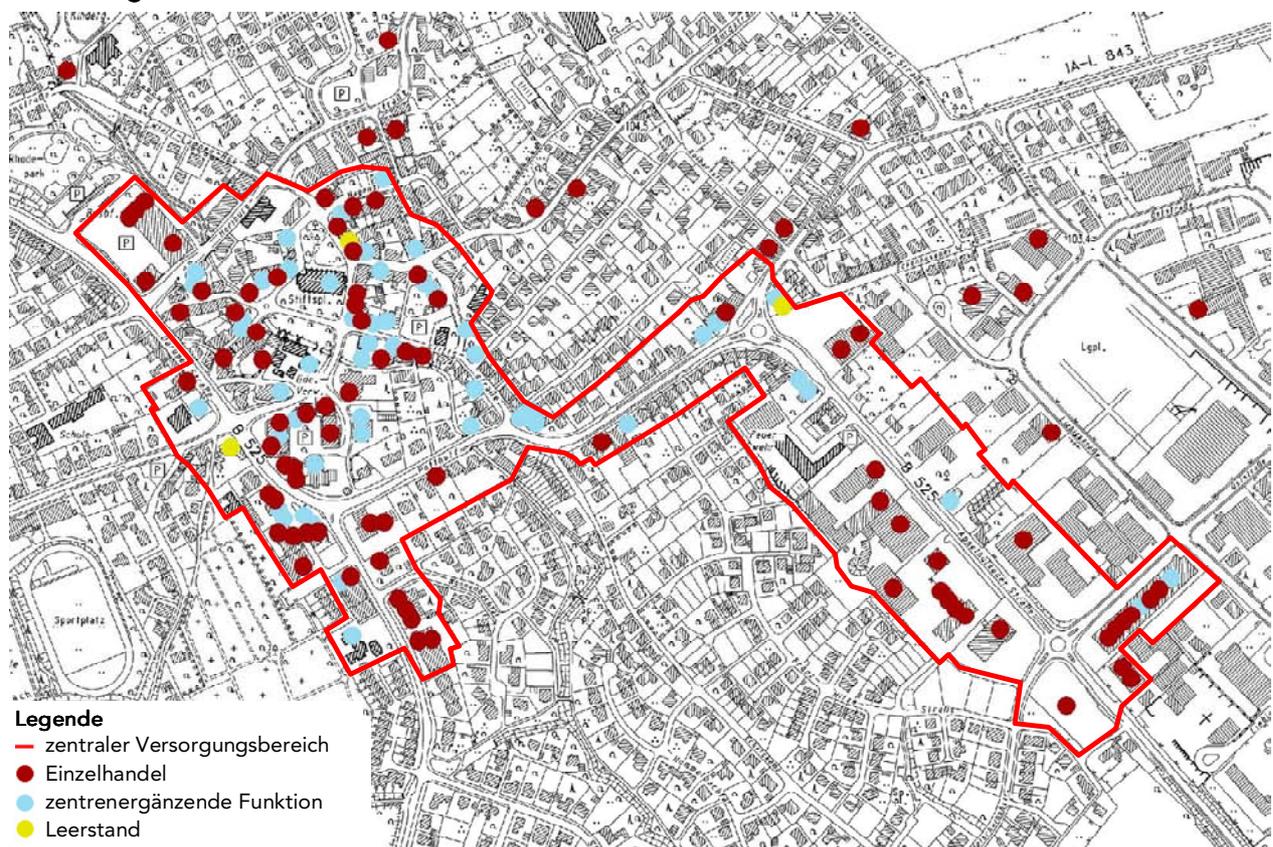
2.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Nottuln einbezogen. Aufbauend auf diese Zentrenanalyse werden im konzeptionellen Teil dieses Berichts Empfehlungen zur künftigen Fortentwicklung der einzelnen Zentren aufbereitet (vgl. Kapitel 4.1). Im Zentrenkonzept erfolgen weiterhin Empfehlungen zur Festlegung von Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche.

2.4.1 Standortmerkmale des Ortszentrums

Das Ortszentrum stellt sich, in seiner räumlichen Festlegung als vom Rat der Gemeinde Nottuln im Jahr 2008 beschlossener zentraler Versorgungsbereich¹¹, räumlich wie folgt dar.

Abbildung 5: Ortszentrum (Bestandsstruktur)



¹¹ Vgl. Ratsbeschluss der Gemeinde Nottuln zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Nottuln vom 11.11.2008.

In der bestehenden Abgrenzung zeigt sich das Ortszentrum als bedeutendster Einzelhandelsstandort. Insgesamt sind dort rd. 64 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 83 % der gesamten Verkaufsfläche verortet.

In der folgenden Tabelle wird das gesamtgemeindliche Gewicht des Ortszentrums (inklusive des Bereichs entlang der Appelhülsener Straße) deutlich.

Tabelle 6: Angebotsstruktur der Zentren in Nottuln

	Ortszentrum	Zentrum Appelhülsen	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl EH - Betriebe	80	13	24	8
Anteil gesamt-gemeindlich	64 %	10 %	19 %	6 %
Verkaufsfläche [m²]	22.320	2.170	1.540	830
Anteil gesamt-gemeindlich	83 %	8 %	6 %	3 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009

Insgesamt 80 Einzelhandelsbetriebe und somit rund 64 % aller Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde sind im Ortszentrum angesiedelt und stellen somit den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Nottuln dar. Ein weiterer bedeutender Einzelhandelsstandort ist im Ortsteil Appelhülsen verortet. Das dortige Zentrum umfasst 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.200 m².

Auch bezogen auf das sortimentspezifische Angebot wird die besondere Bedeutung des Ortszentrums deutlich, da dort Angebote in sämtlichen Sortimentsbereichen vorgehalten werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur in den städtebaulich-funktionalen Zentren

	Ortszentrum		Zentrum Appelhülsen	
	Anzahl Betriebe	VKF in m ^{2*}	Anzahl Betriebe	VKF in m ^{2*}
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	24	5.910	4	1.380
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	6	1.220	2	260
Blumen, zoologischer Bedarf	5	260	-	40
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6	550	1	170
kurzfristiger Bedarfsbereich	41	7.940	7	1.850
Bekleidung	12	2.560	1	40
Schuhe/Lederwaren	2	570	-	-
Pflanzen/Gartenbedarf	-	1.780	-	10
Baumarktsortiment i.e.S.	1	2.150	-	-
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2	490	2	100
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2	330	1	100
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1	350	-	10
mittelfristiger Bedarfsbereich	20	8.230	4	260
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	5	330	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	2	160	1	40
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	520	-	-
Möbel	5	4.240	-	-
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2	610	-	-
Medien	2	130	1	20
Uhren/ Schmuck	3	140	-	-
Sonstiges	-	20	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	19	6150	2	60
Gesamt	80	22.320	13	2.170

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009; *auf 10 m² gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

Bei einer räumlich detaillierten Betrachtung des Ortszentrums (vgl. folgende Tabelle) lässt sich allerdings erkennen, dass das Ortszentrum keine homogene sondern eine bipolare Struktur aufweist.

Tabelle 8: Angebotsstruktur der Standortbereiche des Ortszentrums

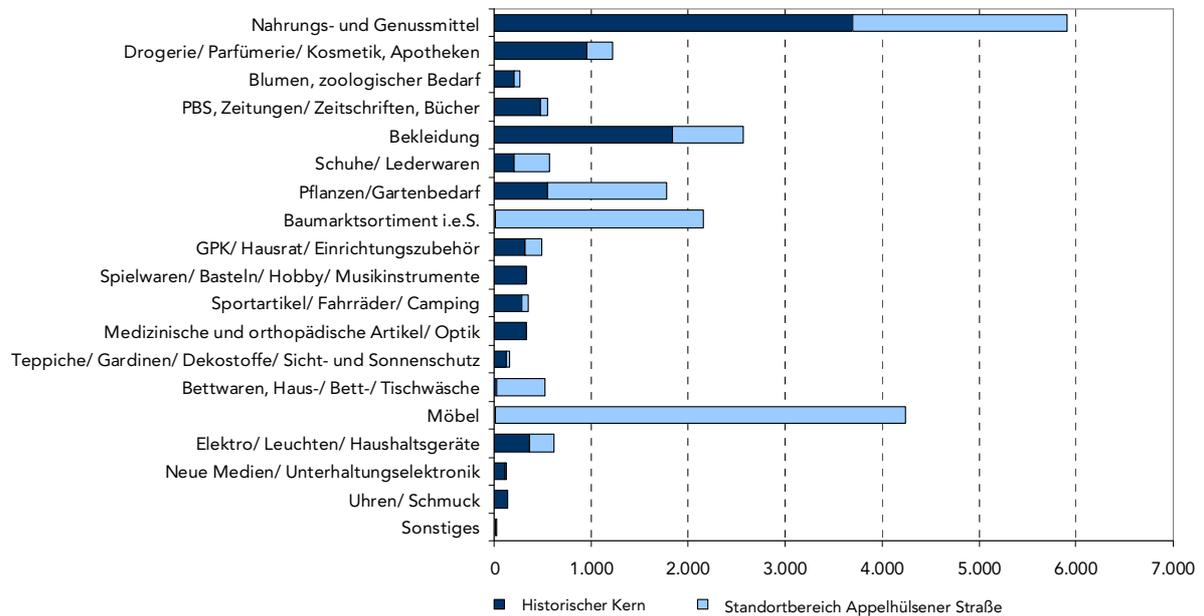
	Ortszentrum	
	Bereich Historischer Kern	Bereich Appelhüsener Straße
Anzahl EH - Betriebe	60	20
Anteil gesamt-gemeindlich	48	16
Verkaufsfläche [m ²]	9.980	12.340
Anteil gesamt-gemeindlich	37	46

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009

Zum einen ist ein Standortbereich innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsreichs zu erkennen, welcher die überwiegende Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, die zumeist kleinteilig sind, umfasst (Historischer Kern). Zum anderen befindet sich ein Standortbereich entlang der Appelhüsener Straße, der über den Großteil der Verkaufsfläche und einen Großteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe verfügt.

Auch eine detaillierte sortimentspezifische Betrachtung verdeutlicht diese Bipolarität des Ortszentrums (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 6: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Ortszentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05/2009

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Ortszentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 5.900 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Möbel im Ortszentrum eine Verkaufsfläche von rd. 4.250 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 150 m² und 2.600 m². Darüber wird deutlich, dass sich die beiden ermittelten Standortbereiche innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs nicht nur hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl und Verkaufsflächengröße unterscheiden. So sind die Sortimentsgruppen Möbel und Baummarktsortimente i. e. S. sowie Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche fast ausschließlich am Standortbereich Appelhülsener Straße zu finden, während sich das Angebot in den Sortimentsbereichen Blumen, zoologischer Bedarf, PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher und Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, sowie medizinische und orthopädische Artikel/ Optik, Neue Medien / Unterhaltungselektronik und Uhren/ Schmuck überwiegend auf den Hauptgeschäftsbereich Historischer Kern konzentriert.

Räumliche Ausprägung des Ortszentrums

Das Ortszentrum liegt überwiegend von Wohnbebauung umschlossen im Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils Nottuln. Die beschriebene funktionale Bipolarität lässt sich auch in der räumlichen Ausprägung des zentralen Versorgungsbereichs wieder erkennen. Der Bereich des historischen Kerns nördlich der aufeinander treffenden Verkehrsachsen Daruper Straße/ Potthof umfasst den historisch gewachsenen Kern. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes, unter anderem durch einen großen Bestand an Bäumen, eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Im Bereich

der Appelhülsener Straße erstreckt sich der Einzelhandelsbesatz überwiegend axial entlang der Ausfallstraße. Hier lässt sich die Mehrheit der großflächigen Einzelhandelsanbieter im Ortszentrum finden.

Verkehrliche Anbindung des Ortszentrums

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung: Zum einen durch die unmittelbare Nähe zu der Autobahn A 43 mit der Anschlussstelle Nottuln. Diese ist an die zentrale Hauptverkehrsstraße B 525 direkt angeschlossen, welche über die Appelhülsener Straße sowie die Daruper Straße durch das Ortszentrum führt. Zum anderen tragen weitere überörtliche Verbindungsstraßen zu der guten verkehrlichen Anbindung des Ortszentrums bei. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich innerhalb des historischen Kerns; weitere größere ebenerdige Stellplatzanlagen werden von den großflächigen Einzelhandelsanbietern an der Appelhülsener Straße bereitgestellt.

Das Ortszentrum wird durch das Busangebot des öffentlichen Personennahverkehrs leistungsfähig erschlossen. Der Ortsteil Nottuln selbst verfügt jedoch über keine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Ein Anschluss hierzu wird über den Bahnhof im Ortsteil Appelhülsen gewährleistet. Im Wesentlichen kann das Ortszentrum aus allen Ortsteilen per Linienbus erreicht werden.

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes und Magnetbetriebe

80 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Ortszentrum insgesamt eine breite Angebotsvielfalt. Ausgenommen der Sortimentsgruppen Pflanzen/ Gartenbedarf und Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche findet der Kunde in jeder einzelnen Warengruppe eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben, die diese als Hauptwarengruppe anbieten. So gibt es zum Beispiel 24 Betriebe der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel, 12 mit der Hauptwarengruppe Bekleidung und noch immerhin 6 der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken. Selbst in Warengruppen, die zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde auch im Ortszentrum mindestens einen Einzelhandelsbetrieb (z. B. mit der Hauptwarengruppe Baumarktartikel und Möbel).¹²

Der Hagebaumarkt sowie das Möbelhaus Ahlers mit den Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. stellen die größten Betriebe im Ortszentrum in seiner bestehenden räumlichen Festlegung dar. Innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches sind zudem

¹² Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: Die Einzelhändler komplettieren in der Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

ein Verbrauchermarkt (Edeka), zwei große Lebensmittelsupermärkte (K+K)¹³ sowie drei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Plus) angesiedelt.

Der größte Einzelhandelsbetrieb Hagebaumarkt sowie ein weiterer wichtiger Frequenzerzeuger (Ahlers) sind im Standortbereich Appelhülsener Straße angesiedelt. Im Standortbereich historischer Kern befinden sich drei größere Ankerbetriebe der Sortimentgruppe Nahrungs- und Genussmittel (Edeka, Lidl, K+K), ein weiterer Magnetbetrieb ist Berken, größter Anbieter im Sortiment Bekleidung.

Tabelle 9: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum

Betriebsname	Hauptsortiment
Hagebaumarkt	Baummarktsortiment i. e. S.
Ahlers	Möbel
Edeka	Nahrungs- und Genussmittel
Lidl	Nahrungs- und Genussmittel
Berken	Bekleidung

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009

Verkaufsflächenstruktur

69 % der Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis > 2.000 m²) sind im Ortszentrum Nottulns mit insgesamt nur 31 % vertreten und überwiegend entlang der Appelhülsener Straße verortet.

Die vorwiegende Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Ortszentrums. 87 % dieser kleinflächigen Betriebe sind im Hauptgeschäftsbereich Historischer Kern lokalisiert.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität des Ortszentrums erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,

¹³ Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurde der Standort des K+K Lebensmittelmarktes an der Dülmener Straße aufgegeben.

- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen¹⁴,
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diesen Problemen steht das Nottulner Ortszentrum nur partiell gegenüber. Die größten Magnetbetriebe konzentrieren sich zwar im Standortbereich Appelhülsener Straße, gleichwohl können die großflächigen Betriebe im Standortbereich Historischer Kern ebenfalls ein gewisses Gewicht ausbilden.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Ortszentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.¹⁵

In Nottuln wurden neben 80 Einzelhandelsbetrieben ferner 56 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Ortszentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren und sonstigen kosmetikorientierten Dienstleistungen, Banken, Reisebüros und Reinigungen zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Kirchen oder Banken relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Ortszentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 3 Ladenlokale leer. Die durchschnittliche Größe der leer stehenden Ladenlokale beträgt rund 25 m².¹⁶ Bezogen auf das Ortszentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 4 % an allen

¹⁴ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

¹⁵ Vgl. § 24 a LEPro NRW.

¹⁶ Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

verfügbaren Ladenlokalen. Sämtliche Leerstände befinden sich im Standortbereich Historischer Kern. Durch ihre disperse Lage und geringe Verkaufsflächengröße fallen sie jedoch aus Kundensicht kaum ins Auge. Der Standortbereich Appelhülsener Straße ist nicht durch Leerstände gezeichnet. Trading- down- Effekte lassen sich im Ortszentrum von Nottuln nicht erkennen.

2.4.2 Standortmerkmale des Zentrums Appelhülsen

Das Zentrum Appelhülsen befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet, rd. sechs Kilometer vom Ortszentrum entfernt. Das Zentrum liegt zentral im Ortsteil Appelhülsen im Kreuzungsbereich der Lindenstraße/ Bahnhofstraße und Weseler Straße/ Münsterstraße. Im Süden wird das Zentrum durch die Einmündung der Bakenstraße begrenzt, im Norden durch die südliche Grenze der Baugrundstücke des sich anschließenden Neubaugebietes an der nördlich verlaufenden Lindenstraße (vgl. nachfolgende Abbildung).

Neben Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es im Zentrum Appelhülsen zwei Bankinstitute, zudem öffentliche Einrichtungen (u. a. Bücherei, Haus der Begegnung) sowie gastronomische Angebote im Imbissbereich. In unmittelbarer Umgebung schließen sich neben Wohnbebauung Bildungs- und kirchliche Einrichtungen (eine Grundschule mit Turnhalle, ein Kindergarten, eine Kirche) an.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

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.

Parkmöglichkeiten befinden sich auf den nördlich und westlich angrenzenden Parkplätzen, sowie an den umliegenden Straßen und auf dem durch den Lebensmittelsupermarkt K+K angebotenen Parkplatz. Das Zentrum ist durch die Lindenstraße erschlossen, welche in Richtung Ortsteil Nottuln führt und das Zentrum an die Autobahn A 43 Appelhülsen anbindet. Weitere überörtliche Verbindungsstraßen tragen zur guten Anbindung des Zentrums bei, sodass der Zugang zum Zentrum von allen Seiten erfolgen kann. Zudem verfügt Appelhülsen über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, welcher über die Bahnhofstraße vom Zentrum aus gut zu erreichen ist. Durch mehrere Bushaltestellen ist eine Anbindung an die übrigen Ortsteile auch im ÖPNV gewährleistet. Insgesamt wirkt das Zentrum trotz der einfachen, funktionalen Architektur gepflegt und ansprechend.

Abbildung 7: Zentrum Appelhülsen



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

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

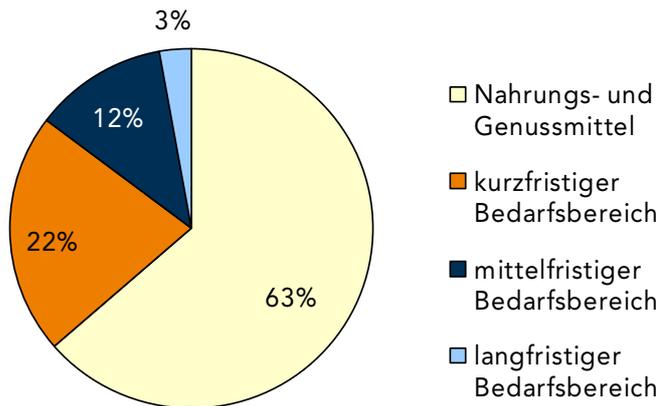
Im Zentrum Appelhülsen sind insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Nottuln von rund 10 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rund 2.170 m² machen sie etwa 8 % der Gesamtverkaufsfläche Nottulns aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 21 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage.

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 zuzuordnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind lediglich 4, im langfristigen Bedarfsbereich lediglich 2 Betriebe im Zentrum Appelhülsen angesiedelt.

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*
Verkaufsflächenausstattung 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.

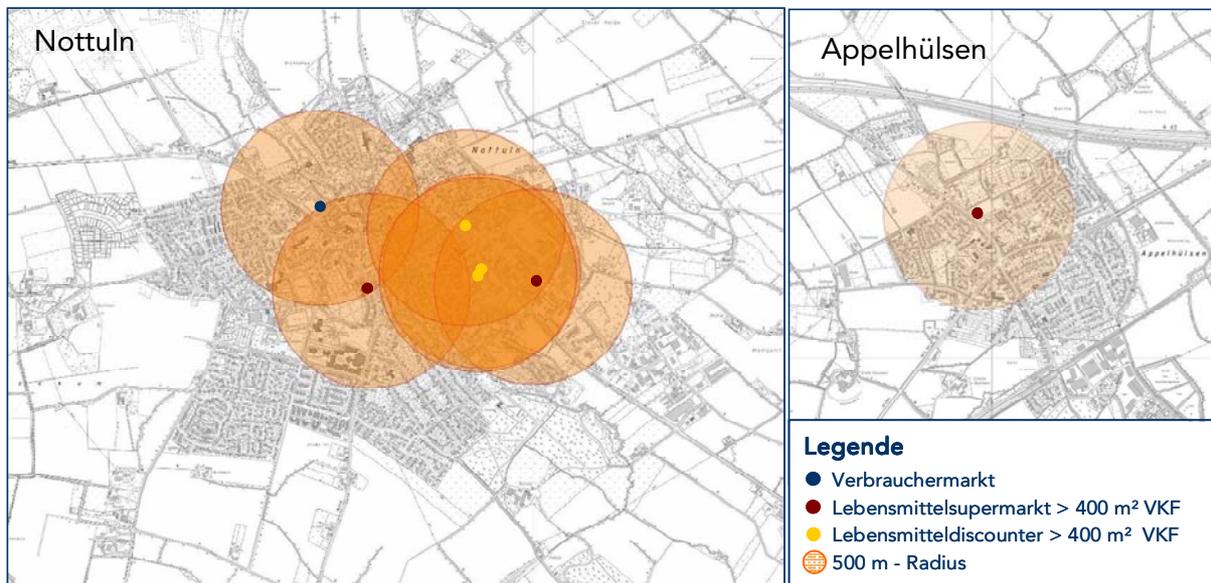
Versorgungskriterien für die Nahversorgung

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 Einzelhandelssituation 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.

3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf der Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Nottuln zu erörtern. Hierzu werden sowohl der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen für Nottuln identifiziert als auch Zielprioritäten der übergeordneten räumlichen Entwicklung definiert.

3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Nottuln

Eine nicht unbedeutende Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Nottuln wesentlichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben künftig präziser als bisher gesteuert werden soll. Zielsetzung hierbei ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf. Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.²⁰

Des Weiteren beinhaltet das novellierte LEPro NRW folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes Nottulns berücksichtigt werden müssen:

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des novellierten LEPro NRW zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten

²⁰ Vgl. § 24 a LEPro NRW.

Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche, aufweist.

Regionalplanerische Vorgaben

Derzeit befindet sich der für die Gemeinde Nottuln relevante Regionalplan in Fortschreibung, um u. a. die geänderten landesplanerischen Zielvorgaben aufzugreifen. Der derzeit noch aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, aus dem Jahr 1999 beinhaltet folgendes regionalplanerisches Ziel, welches bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen ist:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Durch die Ansiedlung von Vorhaben der genannten Art darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden.“²¹

3.2 Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In ihr werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird ein absatzwirtschaftlich tragfähiger Rahmen in Form von sortimentspezifischen Verkaufsflächenpotenzialen aufbereitet.

3.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen

Der nachfolgend vorgestellte absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen stellt eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar.
- Er kann und soll auch aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ (etwa als oberer oder als unterer Grenzwert) darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in

²¹ Vgl. Bezirksregierung Münster 1999: Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland.

Nottuln korrespondieren (vgl. Kapitel 3.3) und wenn sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten (vgl. Kapitel 4.1) angesiedelt werden sollen.

- Vorhaben, die diesen Zielen und dem Standortkonzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen (Verkaufsflächen-)Potenziale einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzialanalyse im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume zur Verfolgung gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Nottulns gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

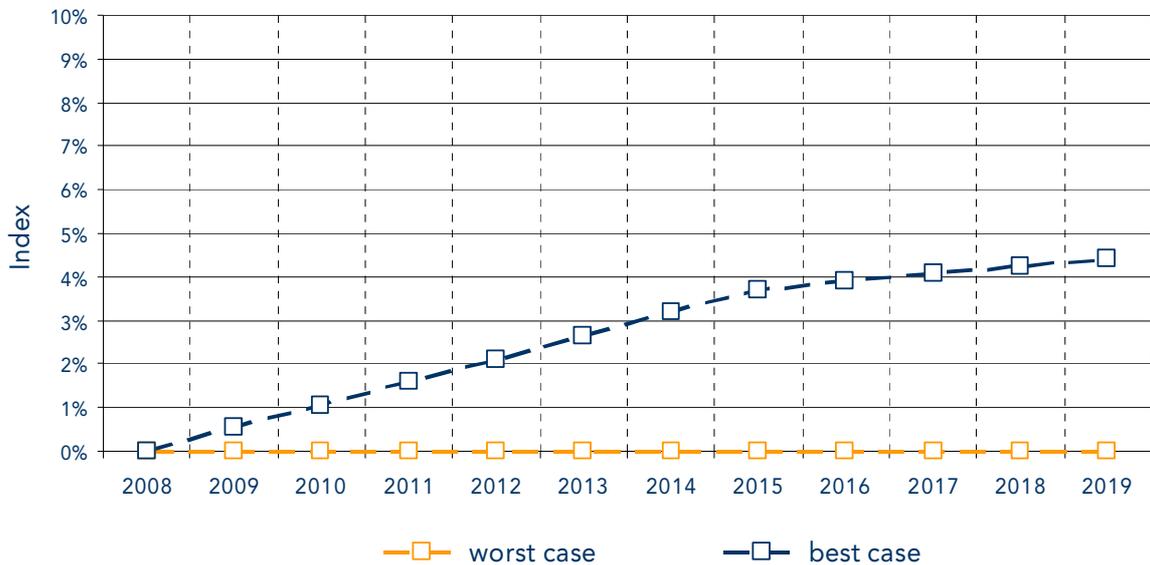
3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Nottuln wird die vorhandene kommunale Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose umfasst zwei Entwicklungsvarianten, die für die Zwecke der absatzwirtschaftlichen Potenzialermittlung übernommen werden: Im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2019 um rund 4 %. In der pessimistischen Variante stagniert die Bevölkerungszahl und bleibt somit beim Ausgangswert.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – leichte Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 10: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Nottuln

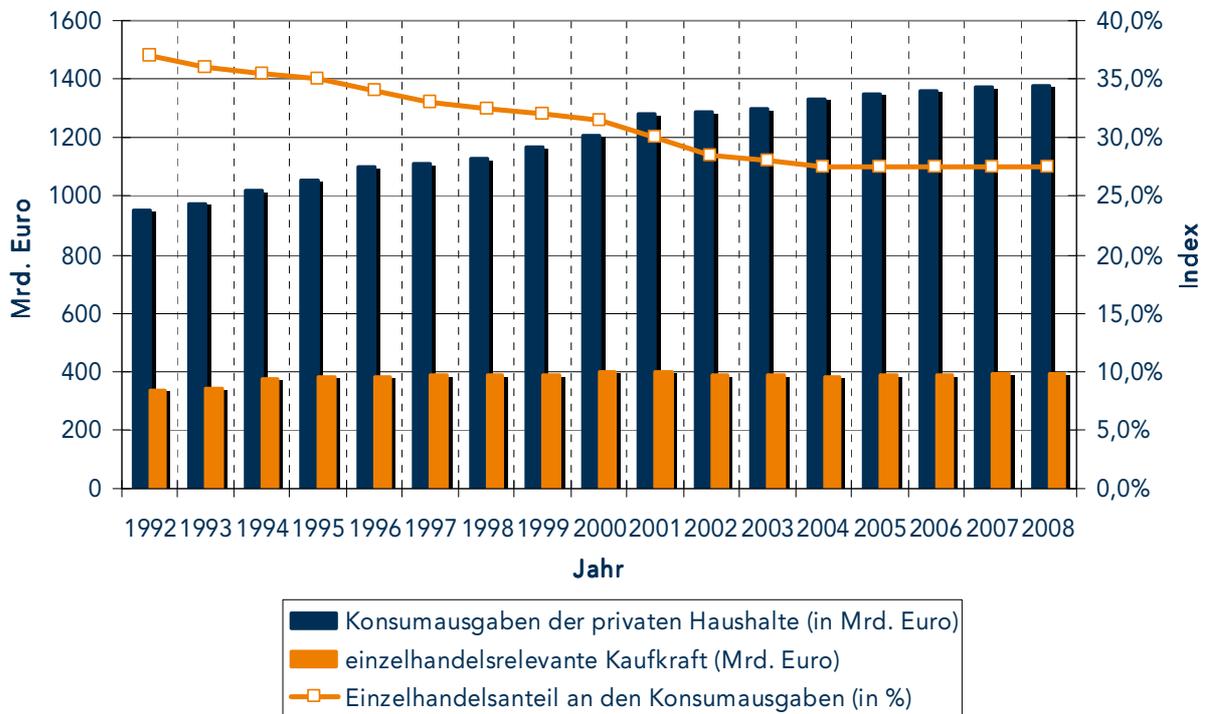


Quelle: Bertelsmannstiftung: Wegweiser Kommune (obere Variante); eigene Annahmen in Absprache mit der Gemeinde Nottuln (untere Variante)

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 16 Jahren um insgesamt knapp 45 % (427 Mrd. Euro) auf rd. 1.380 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2008 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch 27 % ausmacht.

Abbildung 11: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

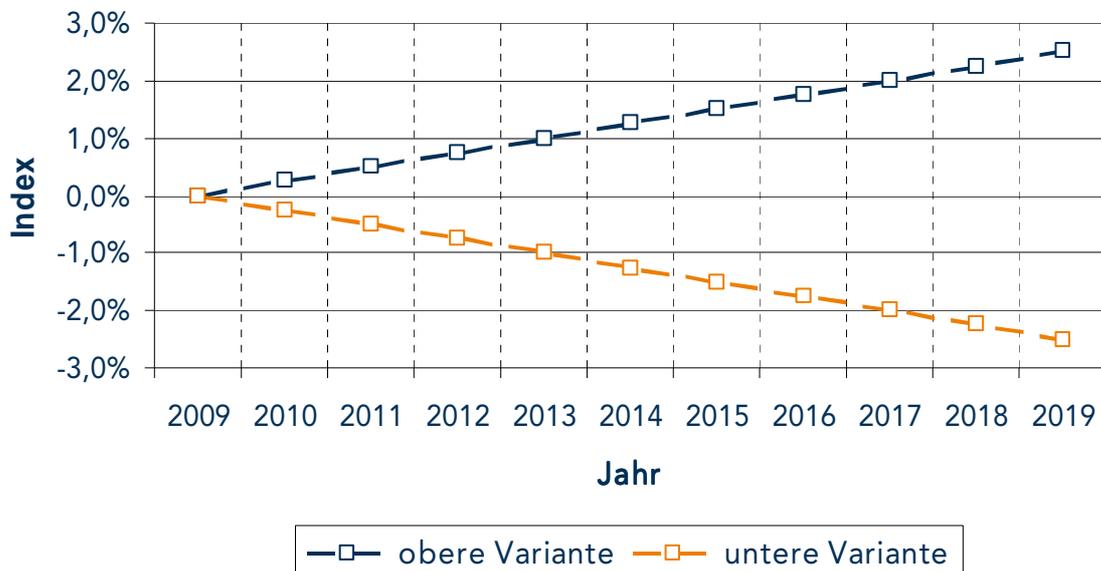


Quelle: Hahn-Immobilien: Real Estate Report 08/09; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 07

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²² seit Jahren. Ob dieser Trend allerdings für die Zukunft fortgeschrieben werden kann, ist derzeit aufgrund des Übergangs zwischen zwei Konjunkturphasen im Zusammenhang mit der Wirtschafts- und Finanzkrise nicht letztbegründet abzuschließen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens werden daher sowohl eine leicht sinkende Entwicklung als auch eine – noch aus den bestätigten Entwicklungsergebnissen des Jahres 2008 begründete – moderat steigende Variante eingestellt (vgl. folgende Abbildung).

²² Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 12: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf in Nottuln (in %)

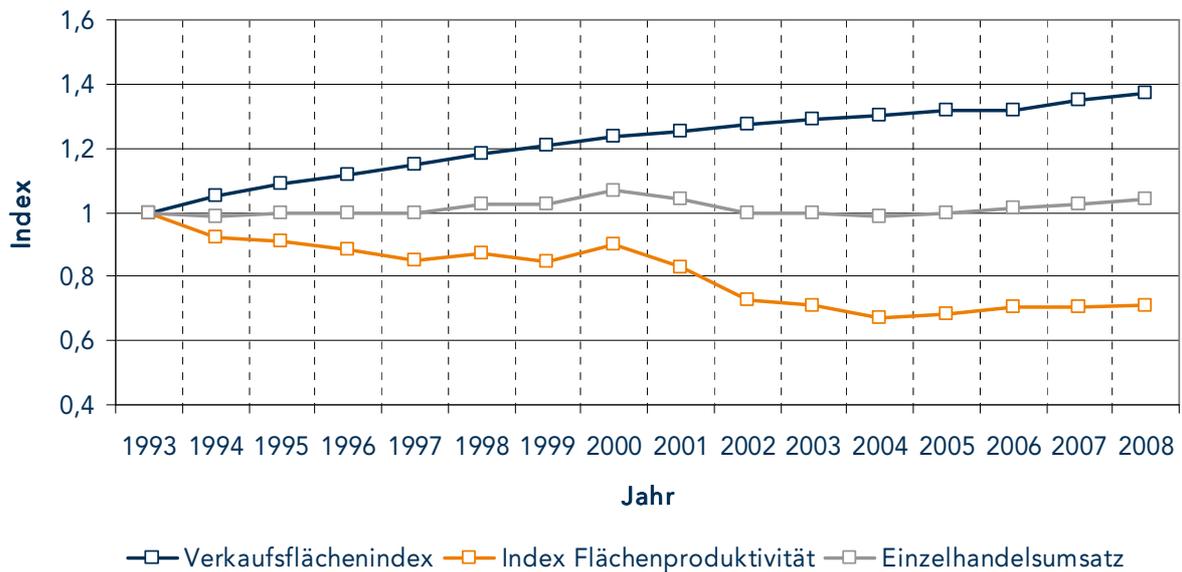


Quelle: eigene Annahmen

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2008 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

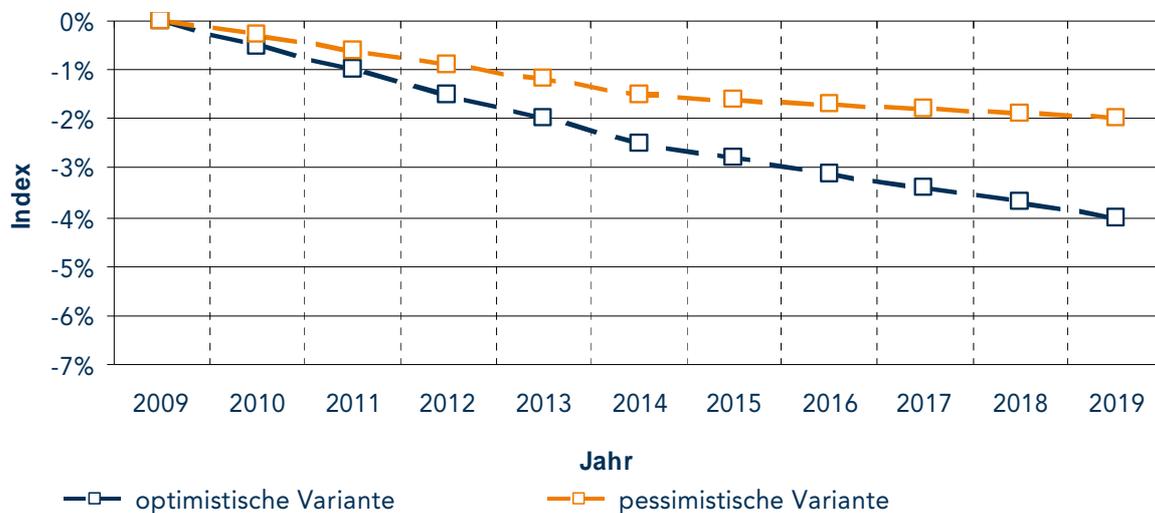
Abbildung 13: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2007



Quelle: Hahn-Immobilien: Real Estate Report 08/09; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 07

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Nottuln werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2014 bzw. 2019 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 14: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2014/2019 in Nottuln



Quelle: eigene Annahmen

Beide Varianten gehen von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang um vier Prozent bis 2019 (untere Linie) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe als bei der oberen Linie, die bis 2019 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu zwei Prozent ausgeht.

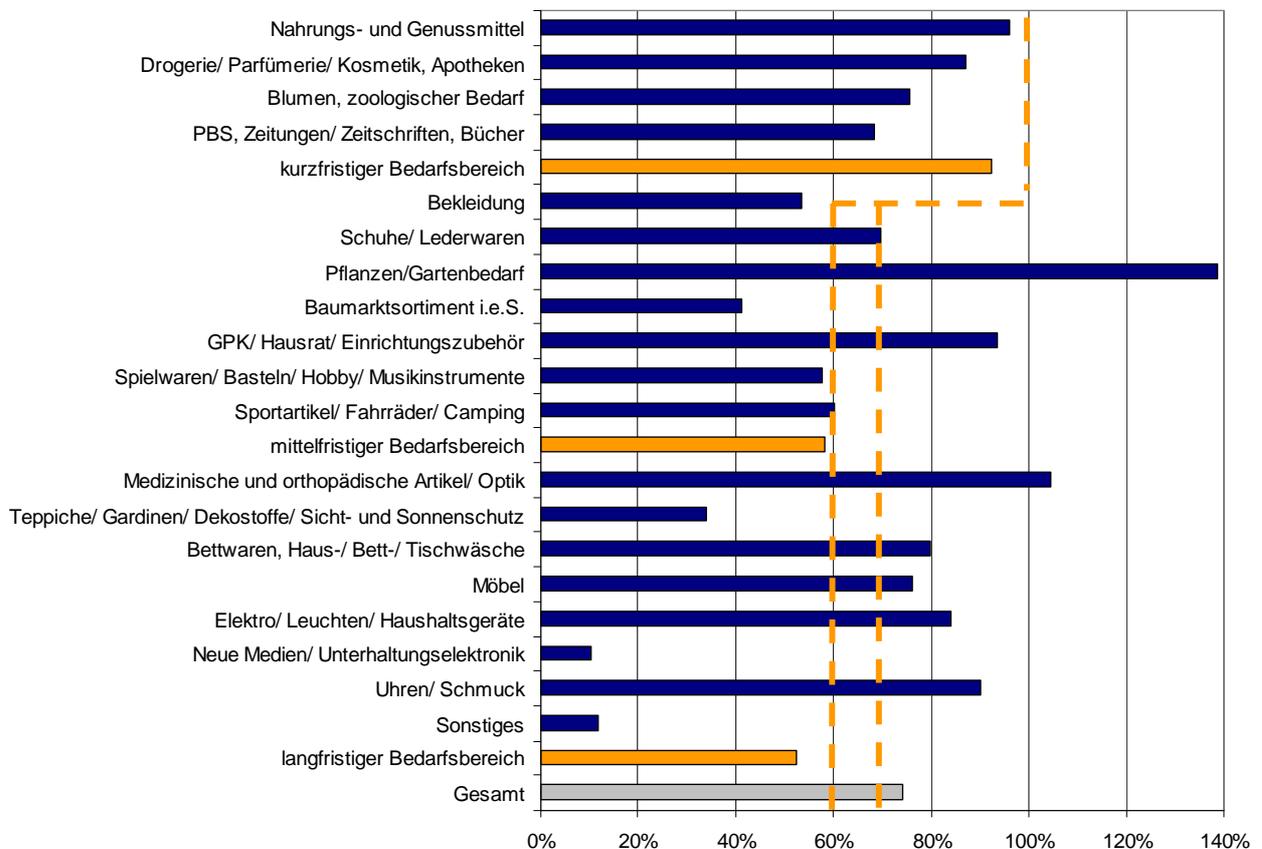
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Nottuln beträgt 74 %. Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralitäten als gestrichelte Orientierungslinien).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Nottuln künftig als moderates Entwicklungsziel eine Ziel-Zentralität von 60 % angelegt werden. Als ein ambitioniertes Entwicklungsziel wird für die Gemeinde Nottuln eine Ziel-Zentralität von mindestens 70 % in diesen Sortimentsbereichen festgelegt. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der räumlichen Ausgangslage in unmittelbarer Nähe zu den Konkurrenzstandorten Münster, Coesfeld und Dülmen sowie aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Abbildung 15: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009 und BBE 2008

Ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial ist hinsichtlich der Zentralitätsdifferenz insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Baumarktsortiment i. e. S., Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik zu sehen.

3.2.3 Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Nottuln

Die nachstehende Tabelle zeigt den zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Ziel-Zentralitäten).

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Nottuln bestimmt durch das Stagnieren bzw. (in der oberen Variante) das leichte Ansteigen der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben). Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht eine Stagnation bzw. einen leichten Anstieg dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb nur ein geringfügiger Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage zu erwarten ist. Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße

ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten sowie durch Entwicklungsbedarfe in Warengruppen, die bisher nicht angemessen in Nottuln vorhanden sind (Ziel-Zentralitäten).

Tabelle 11: Absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen für Nottuln

Warengruppe	2014		2019	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel	600	800	600	1.100
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	300	400	300	400
Blumen, zoologischer Bedarf	200	200	200	200
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	400	400	400	400
kurzfristiger Bedarfsbereich	1.500	1.800	1.500	2.100
Bekleidung	400	1.000	400	1.100
Schuhe/ Lederwaren	-	-	-	100
Pflanzen/ Gartenbedarf	100	100	100	200
Baumarktsortiment i.e.S.	1.300	2.200	1.400	2.400
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	-	100	-	100
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	-	100	-	200
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	-	100	-	100
mittelfristiger Bedarfsbereich	1.800	3.600	1.900	4.200
Med. und orthopädische Artikel/ Optik	-	-	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	200	300	200	300
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	100
Möbel	100	300	200	500
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	-	100	-	100
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	700	900	700	900
Uhren/ Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	300	400	300	400
langfristiger Bedarfsbereich	1.300	2.000	1.400	2.300
Gesamt	4.600	7.400	4.800	8.600

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009; v = moderates Entwicklungsziel, Δ = ambitioniertes Entwicklungsziel; Werte in m² VKF

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2014 bzw. 2019: Es bestehen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von rd. 7.400 bis 8.600 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 28 bis 32 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Nottuln. Der Schwerpunkt der Potenziale liegt im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter.

Für Nottuln bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die zugewiesene Versorgungsfunktion Nottulns in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne nennenswerte Verkaufsflächenpotenziale neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Nottulner Zentrenstruktur resultiert und
- dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen künftig der Standortfrage im entwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein hohes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Umgekehrt können manche Warengruppen gleichwohl in der Addition der Sortimente zu einem für Anbieter attraktiven Gesamtbetrieb mit entsprechenden Haupt- und Nebensortimenten führen.

Wie vorausgehend bereits beschrieben, können und sollen die Prognosewerte grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Nottuln korrespondieren und wenn sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

3.3 Leitlinien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Nottuln

Die Erarbeitung von Entwicklungsleitlinien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Nottuln stellt einen zentralen Baustein zur Erarbeitung der Zielebene dar. Wie die Markt- und Standortanalyse (vgl. Kapitel 2) dargelegt hat, ist der überwiegende Einzelhandelsbesatz im Ortsteil Nottuln und hier insbesondere im bestehenden zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum verortet. Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Nottuln ist daher von besonderer Bedeutung wie sich dieser Standortbereich, insbesondere vor dem Hintergrund der festgestellten bipolaren Ausrichtung des Ortszentrums (vgl. Kapitel 2) und der Änderung der gesetzlichen Vorgabe (LEPro NRW), zukünftig gliedert.

Die dezidierte räumliche Festlegung von Standortbereichen insbesondere im Ortsteil Nottuln auf die sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung konzentrieren soll erfolgt in Kapitel 4.1. An dieser Stelle sollen zunächst übergeordnete allgemeingültige Entwicklungsleitlinien, die eine zukunftsfähige Steuerung des gesamtgemeindlichen Einzelhandels in Nottuln gewährleisten, festgelegt werden:

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

Nachfolgend wird ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium entwickelt, welches die Leitlinien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung aufgreift und eine zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung sicherstellt.

4 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren-, Nahversorgungs- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 bis 4.3), die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Nottulner Liste“, Kapitel 4.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 4.5). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen für Nottuln (Kapitel 4.6).

4.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Nottulner Einzelhandels die empfohlene Standortgesamtstruktur unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen (vgl. Kapitel 3.2) und der übergeordneten Entwicklungsleitlinien (vgl. Kapitel 3.3). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kapitel 2).

4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Die Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundes- und landesrechtlichen Normen sowie der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro NRW) sieht ergänzend als Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen; zugleich werden Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24a Abs. 1 und 2 LEPro NRW). Ebenso wie im

Städtebaurecht zählt der Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu den Zielen der Landesplanung (vgl. § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro NRW).

Einerseits zeichnet sich durch die Gesetzesnovellen ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundes- wie auch im Landesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt, die erst durch neuere relevante Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.²³

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

Die Neufassung des LEPro NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Versorgungsstruktur in den Zentralen Orten. § 24a LEPro NRW verlangt von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest: Haupt- und Nebenzentren sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen²⁴ der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.²⁵

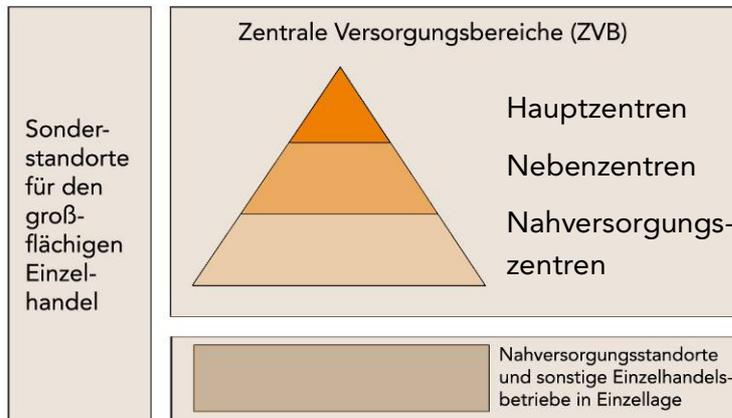
In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus Hauptzentren, aus Nebenzentren und aus Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtgemeindliche Standortsystem.

²³ Z. B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

²⁴ Solche öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur usw. wurden im Rahmen der diesem Konzept zugrunde liegenden Bestandsaufnahme als „zentrenergänzende Funktionen“ in den Zentren und deren unmittelbaren Randbereichen erfasst; sie werden innerhalb aller zentralen Versorgungsbereiche kartografisch wiedergegeben.

²⁵ Vgl. Landesentwicklungsprogramm NRW § 24a Absatz 2; gem. Einzelhandelserlass NRW (2008) Nr. 3.1.2 gelten diese Kriterien für sämtliche zentralen Versorgungsbereiche demnach auch für Nahversorgungszentren.

Abbildung 16: Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Standorte (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen Konzepten (insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁶

In der Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche für Nottuln werden insgesamt folgende Aspekte berücksichtigt:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- städtebauliche Dichte sowie gemeindestrukturelle Aspekte,
- sowie die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität

²⁶ Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004)

der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁷

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen.²⁸ Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

Wie in der Einleitung bereits angedeutet kommt dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche städtebaurechtlich, landesplanerisch und auch aus Gründen der Gemeindeentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Nottuln bilden daher die notwendige Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzungsempfehlungen in diesem Konzept.

4.1.2 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln

Die Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln umfassen neben der räumlichen Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, die für die Bauleitplanung erforderlich ist, Entwicklungsziele und –empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche.

4.1.2.1 Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln

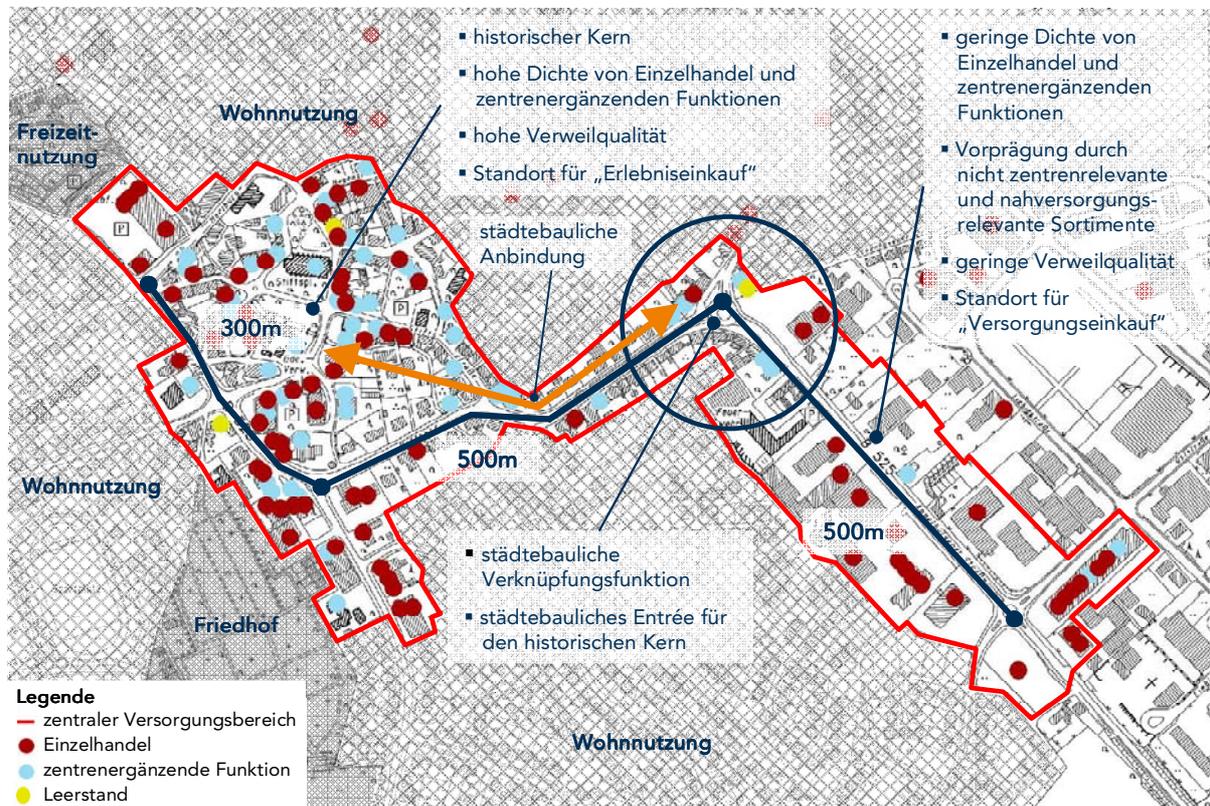
Ein zentraler Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen räumlichen Festlegung und der geänderten landesplanerischen Vorgaben die zukünftige, räumlich genaue Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln. Die derzeitige räumliche Festlegung steht aus fachgutachterlicher Sicht nicht im Einklang mit den geänderten landesplanerischen Vorgaben (vgl. Kapitel 4.1.1). Des Weiteren bietet der bestehende zentrale Versorgungsbereich aus fachlicher Sicht keine hinreichend konkretisierte und der städtebaulich-funktionale Anforderung an eine zielge-

²⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

²⁸ Die zukünftigen Entwicklungsoptionen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche werden im Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kapitel 4.1 und 4.3) erörtert.

richtete Einzelhandelsentwicklung genügende Feindifferenzierung. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht diese Ausgangslage:

Abbildung 17: Räumliche Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln



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

Wie die obige Abbildung darstellt und wie bereits in der Bestandsanalyse herausgearbeitet wurde, ist der bestehende zentrale Versorgungsbereich durch zwei unterschiedliche Pole geprägt.

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 Bestandes an Einzelhandel und zentreneergänzenden Funktionen sämtliche Charakteristika eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt.

Zum anderen umfasst der als zentraler Versorgungsbereich bestehende Bereich den Bereich entlang der Appelhüsener Straße – im Osten des zentralen Versorgungsbereichs – der zwar eine markante einzelhandelsrelevante Vorprägung insbesondere in den nahversorgungs- 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 zent-

renrelevantes Angebot zum anderen durch ein nahversorgungsrelevantes Angebot, zusammensetzt.

Aufgrund der mangelhaften städtebaulichen Verknüpfungsoption der beiden Standortbereiche kann aus fachgutachterlicher Sicht insgesamt kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen diesen beiden Polen festgestellt und entwickelt werden, der eine Festlegung als ein zentraler Versorgungsbereich rechtfertigt.

Die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs sollte sich jedoch nicht nur an bestehenden Strukturen orientieren, sondern sollte auch Entwicklungspotenzial für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen umfassen. In der bestehenden räumlichen Struktur des historischen Kerns ist jedoch nur ein geringes endogenes Flächenpotenzial festzustellen. Unmittelbar angrenzende Bereiche sind durch anderweitige Nutzungen geprägt und auch zukünftig mit diesbezüglichen städtebaulichen Entwicklungsoptionen belegt, so dass auch hier langfristig kein Entwicklungspotenzial zur Verfügung steht (vgl. vorstehende Abbildung). Darüber hinaus sind auch innerhalb des historischen Kerns Restriktionen auf Grund des Aspekts ‚Denkmalschutz‘ zu berücksichtigen.

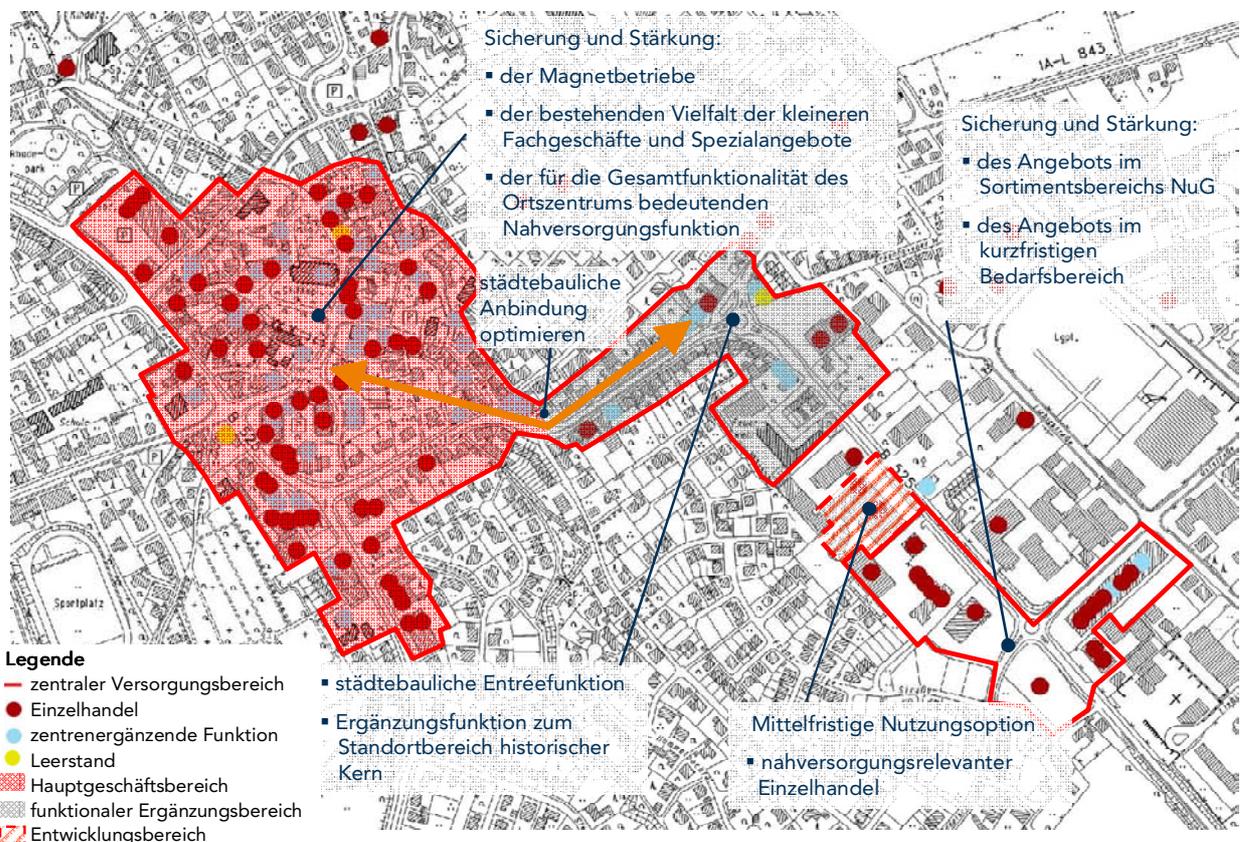
Eine zukünftige Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs im Bereich des historischen Kerns muss diese räumlichen Restriktionen berücksichtigen und Entwicklungspotenzial für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen anderweitig bereitstellen, zumal ein quantitatives Entwicklungspotenzial in Nottuln durchaus vorhanden ist (vgl. Kapitel 3.2).

Unter Berücksichtigung der angeführten Aspekte und Restriktionen wird aus fachgutachterlicher Sicht für den Ortsteil Nottuln die Festlegung von zwei zentralen Versorgungsbereichen empfohlen. Diese beiden zentralen Versorgungsbereiche befinden sich zwar in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander, sollen aber zukünftig aus entwicklungspolitischer Sicht unterschiedliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen und werden daher separat von einander als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt.

Diese unterschiedlichen Versorgungsfunktionen spiegeln sich auch in der differenziert vorgenommenen Zentrenhierarchisierung wider. Zum einen wird der historische Kern inklusive eines Entwicklungsbereichs an der Mauritzstraße und an der Appelhülsener Straße als Hauptzentrum für die Gemeinde Nottuln mit einer Versorgungsfunktion über alle Sortimentsbereiche festgelegt. Zum anderen wird ein Bereich entlang der Appelhülsener Straße, welcher überwiegend durch ein nahversorgungsrelevantes Angebot geprägt ist, als Nahversorgungszentrum festgelegt. Dieses Nahversorgungszentrum übernimmt auch weiterhin die Nahversorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Ortsteils Nottuln, z. T. ergänzt um die Versorgungsfunktion mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten für die gesamte Gemeinde Nottuln.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln.

Abbildung 18: Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/ 2009; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln

Es ergibt sich im Einzelnen folgende anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 4.1.1) begründete Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche. Die empfohlenen räumlichen Festlegungen orientieren sich weitestgehend an der bestehenden Abgrenzung des Hauptzentrums²⁹ 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 Darruper Straße und Dülmener Straße. In diesem Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich die räumliche Begrenzung aus dem wegbrechenden Besatz von Einzelhandels-

²⁹ Vgl. Ratsbeschluss der Gemeinde Nottuln zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Nottuln vom 11.11.2008.

betrieben 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.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist demnach in diesem Bereich zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots im historischen Kern denkbar und entwicklungspolitisch gewollt. Aus fachgutachterlicher Sicht sind durch einzelhandelsrelevante Entwicklungen an diesem Standortbereich Synergieeffekten und Agglomerationseffekte, die sich positiv auf das gesamte Hauptzentrum auswirken könnten, möglich.

Für den sich östlich anschließenden Bereich entlang der Appelhülsener Straße, der derzeit bereits eine einzelhandelsrelevante Vorprägung insbesondere in den nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen aufweist, werden diese positiven Effekte auf den historischen Kern, insbesondere auf Grund der erheblichen Entfernung zum historischen Kern und der fehlenden städtebaulichen Einbindungsmöglichkeiten in den Entrèebereich im Bereich des Kreisverkehrs, aus fachgutachterlicher Sicht nicht gesehen. Daher wird empfohlen diesen Bereich nicht als Teil des Ortszentrums festzulegen, sondern wie zuvor beschrieben als eigenständiger Standortbereich zu bewerten, dessen zukünftige Ausprägung anhand der festgestellten Versorgungsfunktion in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilt werden soll.

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.

Die Empfehlung diesen Bereich als Nahversorgungszentrum festzulegen, wird dadurch gestützt, dass das dort verortete nahversorgungsrelevante Angebot auf Grund der Angebotsstruktur und Betriebstypenmixes eine über den Nahbereich hinaus strahlende Versorgungsfunktion aufweist. Diese Strukturen und die damit verbundene

Versorgungsfunktion gilt es daher zukünftig zu sichern und fort zu entwickeln. Das geringe endogene Entwicklungspotenzial innerhalb des Nahversorgungszentrums bedingt, dass ein Entwicklungsbereich, der eine mittelfristige Nutzungsoption zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums gewährleisten soll, empfohlen wird. Als Standort für diesen Entwicklungsbereich bietet sich unter fachlichen Gesichtspunkten ein unmittelbarer nordwestlich angrenzender Bereich an, der in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum verortet ist, eine Vorprägung durch Einzelhandelsnutzungen aufweist und mittelfristig für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung steht. Mögliche weitere Entwicklungsbereiche sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen.

Das Nahversorgungszentrum 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.

Der Standortbereich entlang der Appelhülsener Straße, der nicht als Teil des Ortszentrums bzw. als Teil des Nahversorgungszentrums Appelhülsener Straße empfohlen wird, weist eine Vorprägung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf und wird daher im Rahmen des Sonderstandortkonzepts als Standortbereich für die Ansiedlung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels empfohlen (siehe Kapitel 4.3).

4.1.2.2 Entwicklungsziele und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln

Im Weiteren werden für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln die konkreten Entwicklungsziele und -empfehlungen dargelegt.

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortszentrum

Das Ortszentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet von Nottuln.³⁰ Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen, kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Gemeinde soll das Ortszentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein,

³⁰ Funktional ist diesem zentralen Versorgungsbereich daher im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW die gesamte Gemeinde zuzuordnen.

sondern auch die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Gemeinde Nottuln fördern.

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kapitel 2.4) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum in allen städtebaulichen und entwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Nottuln, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote sowie ▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Ortszentrum bedeutenden Nahversorgungsfunktion.

Quelle: eigene Darstellung

Der für Nottuln ermittelte absatzwirtschaftlich tragfähige Ansiedlungsrahmen sollte gezielt zur Umsetzung der o. g. Erhaltungs- und Entwicklungsziele eingesetzt werden.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungsleitlinien für Nottuln zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung führen. Dieses ist ggf. durch Einzelgutachten nachzuweisen. Die Ansiedlungsleitsätze für Nottuln berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

Tabelle 13: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

	HZ Ortszentrum	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Ortsteile gem. LEPro NRW	gesamtes Gemeindegebiet von Nottuln	rd. 20.000 Einwohner

Quelle: eigene Darstellung; Gemeinde Nottuln (Stand 2008); *Allgemeiner Siedlungsbereich

Eine Ergänzung der Angebotsstruktur im Ortszentrum ist insbesondere in den Sortimentsbereichen

- Schuhe/ Lederwaren,
- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör,
- Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente,
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping,
- medizinische und orthopädische Artikel/ Optik,
- Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz,
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche,
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte,
- Medien/ Unterhaltungselektronik und
- Uhren/ Schmuck

zu empfehlen, die gegenwärtig nur über eine geringe Verkaufsfläche im Ortszentrum verfügen.

Innerhalb des Ortszentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär im Hauptgeschäftsbereich angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Ortszentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn

- das Vorhaben der städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung dient,
- es eine Erweiterung des Betriebstypenmixes darstellt und
- das endogene Flächenangebot im Hauptgeschäftsbereich nicht ausreichend Potenzial bietet.

Entwicklungsziele und –empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

Ergänzend zur Beschreibung und Bewertung (vgl. Kapitel 2.4.1) werden an dieser Stelle nunmehr die künftigen Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße definiert.

Im Wesentlichen soll das Nahversorgungszentrum seine heutige Funktion beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden (vgl. Kapitel 2.4.1). Das nahversorgungsrelevante Angebot im zentralen Versorgungsbereich stellt neben den Angeboten im Ortszentrum – insbesondere des Lebensmittelmarkts Edeka – auf Grund der Angebotsstruktur und des Betriebstypenmixes im Nahversorgungszentrum die Nahversorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil sicher. Auf Grund der siedlungsstrukturellen Ausprägung des Nahversorgungsangebots im Ortsteil wird dem Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße daher zukünftig eine

- Nahversorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Ortsteils Nottuln zugewiesen.

Eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums im zentrenrelevanten Sortimentsbereich ist zugunsten des Hauptzentrums nicht zu empfehlen. Den bestehenden Betrieben im Nahversorgungszentrum mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist jedoch Bestandsschutz zu gewähren.

Folgende konkrete Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums empfohlen:

Tabelle 14: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des Angebots im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel → Verbesserung der Standortrahmenbedingungen (insb. VKF) ▪ Sicherung und Stärkung des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich → Verbesserung der Standortrahmenbedingungen (insb. VKF) ▪ Sicherung des Angebots im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich → Verbesserung der Standortrahmenbedingungen (insb. VKF)

Quelle: eigene Darstellung

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht ergänzend zu den Schutz- und Entwicklungszielen, inwieweit die landesplanerischen Voraussetzungen im zentralen Versorgungsbereich erfüllt werden und welche funktionalen Aufgabenzuweisungen für das Nahversorgungszentrum vorgenommen werden.

Tabelle 15: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW an das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

	NVZ Appelhülsener Straße	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	-	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den Ortsteil Nottuln	
Funktional zugeordnete Ortsteile	östlicher Bereich des Ortsteils Nottuln	rd. 6.000 Einwohner

Quelle: eigene Darstellung; Gemeinde Nottuln (Stand 2008); *Allgemeiner Siedlungsbereich; nvr = nahversorgungsrelevante Sortimente, nvr = nicht zentrenrelevante Sortimente

4.1.3 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Appelhülsen

Ergänzend zur Beschreibung und Bewertung (vgl. Kapitel 2.4.2) werden an dieser Stelle nunmehr die künftigen Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Appelhülsen definiert. Der zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Appelhülsen wird in der Nottulner Zentrenhierarchie als Nahversorgungszentrum festgelegt.

Im Wesentlichen sollte das Nahversorgungszentrum seine heutige Funktion beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden. Die Funktion soll dabei aus folgenden Aspekten bestehen:

- Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Appelhülsen
- Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Sortimenten für das engere Gebiet

Folgende konkrete Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums empfohlen:

Tabelle 16: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des Angebots im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel <ul style="list-style-type: none"> → Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für bestehende Betriebe (insb. VKF) → Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebe zur Abrundung des Betriebstypenmixes (z. B. Lebensmitteldiscounter) ▪ Sicherung und Stärkung des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich <ul style="list-style-type: none"> → Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für bestehende Betriebe (insb. VKF) → Ansiedlung weiterer Betriebe mit dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzurechnendem Hauptsortiment (z. B. Blumen-Fachgeschäft) ▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Hauptzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich

Quelle: eigene Darstellung

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht ergänzend zu den Erhaltungs- und Entwicklungszielen, inwieweit die landesplanerischen Voraussetzungen im zentralen Versorgungsbereich erfüllt werden und welche funktionalen Aufgabenzuweisungen für das Nahversorgungszentrum vorgenommen werden.

Tabelle 17: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW an das Nahversorgungszentrum Appelhülsen

	NVZ Appelhülsen	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den Ortsteil Appelhülsen Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Sortimenten für das engere Gebiet	
Funktional zugeordnete Ortsteile	Ortsteil Appelhülsen	rd. 4.500 Einwohner

Quelle: eigene Darstellung; Gemeinde Nottuln (Stand 2008); *Allgemeiner Siedlungsbereich

Der zentrale Versorgungsbereich Appelhülsener Straße liegt derzeit nur teilweise in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (gem. LEPro NRW). Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Regionalplanes soll dieser Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Appelhülsen

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum Appelhülsen.

Grenzen ergeben sich (wie in Kapitel 4.1.1 dargestellt) z. B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Im Norden umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Lebensmittelmarkt K+K sowie entlang des Zedernwegs und des Ahornwegs die östlich angrenzenden Flächen, welche perspektivisch zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters genutzt werden können.
- Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der Lindenstraße und schließt die Münsterstraße, welche eine hohe Dichte von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen aufweist, bis zur Einmündung der Königstraße ein.
- Im Süden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich beidseitig entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Bakenstraße.
- Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Westen weiterhin den Bereich zwischen Weseler Straße, Lindenstraße und der Bebauung nördlich des Marienplatzes, welcher vorwiegend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt ist, und verläuft bis zum nördlichen Schlusspunkt auf der Lindenstraße

Abbildung 19: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrum Appelhülsen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



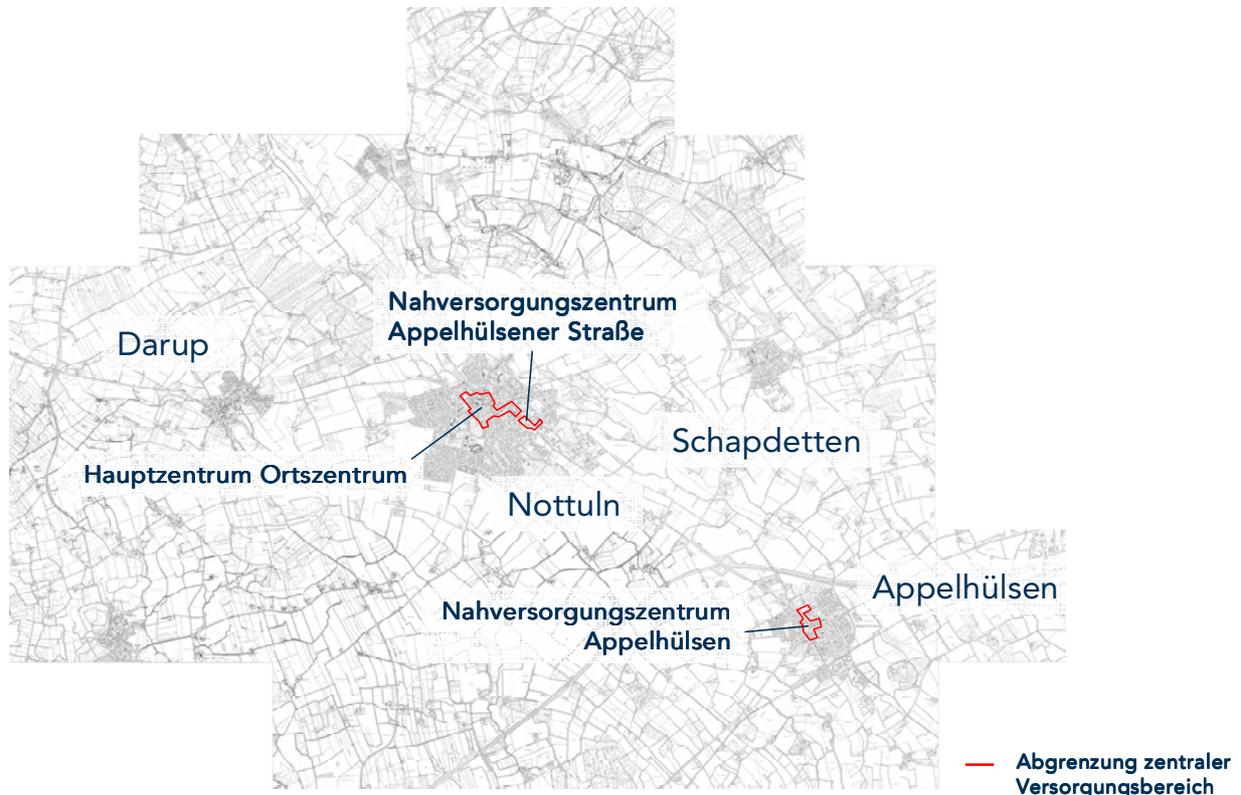
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln

4.1.4 Zusammenfassung des Zentrenkonzeptes

Das dargestellte Zentrenkonzept für Nottuln beinhaltet neben der räumlichen Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche. Darüber hinaus erfolgt eine Einordnung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche in die Zentrenhierarchie. Der Hierarchisierung wird Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, sodass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche kommt.

Zusammenfassend lässt sich das Zentrenkonzept für Nottuln wie folgt darstellen:

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

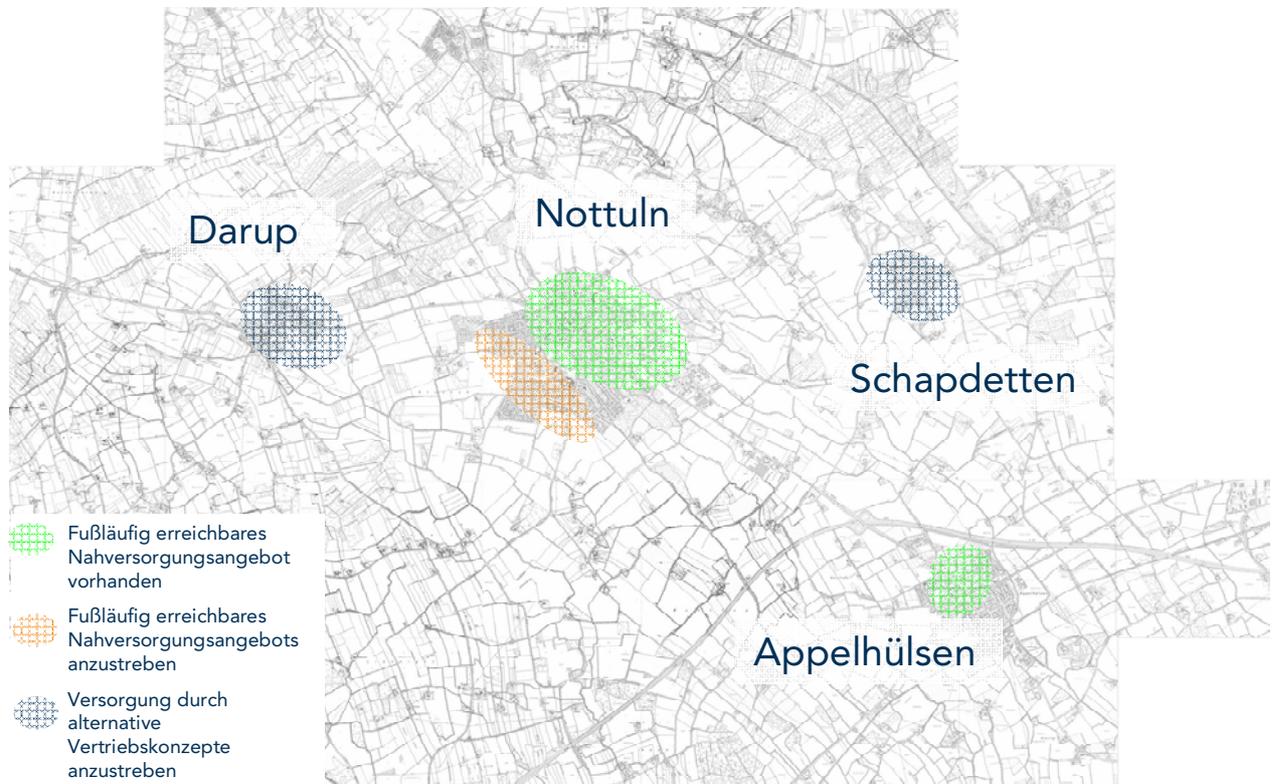
Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten dieses rechnerischen Potenzials die gesamtgemeindlichen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen 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, sodass die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes als nicht realistisch eingestuft wird. In diesem Bereich sollte aus fachgutachterlicher Sicht vielmehr die Etablierung alternativer Vertriebskonzepte angestrebt werden.

Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und LM-Discounter

Schon ab einer Mantelbevölkerung von 1.000 Einwohnern³² kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmittel-einzelhandels (Lebensmittelsupermärkte oder -discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen. Nahversorgungsläden sind i. d .R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen³³:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern sowie
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden und
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist; Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen.

Abbildung 24: Nahversorgungsempfehlungen für die Ortsteile Darup und Schapdetten

Ortsteile Darup und Schapdetten

- Versorgung durch alternative Vertriebskonzepte

Quelle: eigene Darstellung

³² Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

³³ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden bietet der Leitfaden des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung – Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

4.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und in anderen zentralen Versorgungsbereichen üblicherweise räumlich schlecht anzusiedeln wären und
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollen an einem Sonderstandort großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung eines solchen Sonderstandortes und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden und
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, welches von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.

Der Bereich entlang der Appelhülsener 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.

Für den *kleinflächigen* Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten zunächst keine grundsätzlich erhebliche Steuerungsnotwendigkeit erkennbar. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Gemeindegebiete zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung im Ortszentrum angesiedelt werden können. Zudem sollte auch zugunsten des Bereichs entlang der Appelhülsen Straße eine solche Standortbündelung entwicklungspolitisch in Erwägung gezogen werden (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 18: Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamtgemeindlich)

Standortprioritäten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	
großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ul style="list-style-type: none"> im Ortszentrum oder im Bereich Appelhülsener Straße im Ortsteil Nottuln 	<ul style="list-style-type: none"> primär im Ortszentrum und im Bereich Appelhülsener Straße im Ortsteil Nottuln
	<ul style="list-style-type: none"> sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: im sonstigen Gemeindegebiet*

Quelle: eigene Darstellung; *sofern dort bauplanungsrechtlich im Einzelfall zulässig

4.4 Die Sortimentsliste für Nottuln

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Nottuln als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Nottulner Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³⁴ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgabe ist das Landesentwicklungsprogramm NRW heranzuziehen. Das Landesentwicklungsprogramm NRW enthält in § 24 a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind.

³⁴ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Tabelle 19: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- für das Ortszentrum und die nachgeordneten Zentren von besondere Bedeutung sind (Einzelhandelsstruktur),
- Besucher anziehen oder die selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz),
- überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit),
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität),
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit).

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- zur Versorgung des täglichen Bedarfs benötigt werden,
- wohnortnah angeboten werden,
- dem kurzfristigen Bedarfsbereich zugerechnet werden.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- für zentrale Lagen nicht von besonderer Bedeutung sind,
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel).

Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandelserlass NRW 2008

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Leitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Nottuln als sog. „Nottulner Liste“.

Tabelle 20: Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln („Nottulner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung siehe Sportartikel)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)

³⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Zentrenrelevante Sortimente		
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüms)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel siehe Möbel/ Angelbedarf siehe Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern

Zentrenrelevante Sortimente		
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (Wohnmöbel siehe Möbel)	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Schnittblumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüms)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (Gartenmöbel siehe Möbel)	aus 47.59. ³⁶	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1 ³⁷	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9 ³⁷	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)
Teppiche (Teppichböden siehe Baumarktsortiment im engeren Sinne)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁷ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

³⁶ Sortiment nach WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.

³⁷ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

4.5 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze sollen die übergeordneten Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 3.3) konkretisiert und so eine städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

- Gewährleistung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens
- Konzentration des Einzelhandels auf markt- und zukunftsfähige Standorte bei funktionaler Aufgabenteilung
- Sicherung und Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche, insb. des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum
- Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Nottulner Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtgemeindlich gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Nottulner Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Nottuln ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁸

³⁸ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Nottuln, insbesondere des Ortszentrums.

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang und
- Haupt- und Randsortimenten.

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Nottuln empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment...

- ... ist zukünftig nur im Ortszentrum anzusiedeln.
- ... ist zur Versorgung des Ortsteils Appelhülsen auch im Nahversorgungszentrum Appelhülsen zu empfehlen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum zu empfehlen. Damit kann das Ortszentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht sonstiger Standorte gegenüber dem Ortszentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen dient im Ortszentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Ortszentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei dem Ortszentrum um einen entwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Ortszentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär im Hauptgeschäftsbereich angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Ortszentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn das Vorhaben der städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung dient, wenn es eine Erweiterung des Betriebstypenmixes darstellt und wenn das endogene Flächenangebot im Hauptgeschäftsbereich nicht ausreichend Potenzial bietet. Die Empfehlung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Ortszentrums insbesondere im Kreuzungsbereich Appelhülseener Straße und Mauritzstraße dient einer gezielten Attraktivierung des Eingangsbereiches zum Ortszentrum und soll die Entrée-Funktion dieses Standortbereiches verdeutlichen.

Gemäß Leitsatz I wird eine Ansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum Appelhülsen empfohlen, sofern das geplante

Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engeren) Gebiets bezogen ist. Der empfohlene Bezug die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“³⁹ zielt darauf, dass an diesem Standort keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber den Hauptzentren zu einem eigenständigen, zu großen Gewicht führen würden. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Ansiedlung kleiner Fachgeschäfte.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist anzusiedeln...

- ... Priorität 1: in den zentralen Versorgungsbereichen.
- ... Priorität 2: zur Gewährleistung der Nahversorgung ausnahmsweise an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen sowohl großflächige als auch kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß des Entwicklungsleitbildes) die Nahversorgung gesichert und verbessert werden, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot). Es wird eine Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment von 800 m² empfohlen. Eine größere Dimensionierung kann ggf. unter Beachtung von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO, der Ziffer 2.8 Einzelhandelserlass NRW 2008 und der Kriterien der AG Strukturwandel⁴⁰ erfolgen.

Detailliertere Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden zudem in Kapitel 4.2 formuliert.

³⁹ Der Gebietsbegriff ist mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach Bau NVO u. a. Kuschnerus 2007, Rn. 192 - 194) gleich bedeutend.

⁴⁰ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

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.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung und -agglomeration primär im Ortszentrum und im Bereich entlang der Appelhülsener Straße angesiedelt werden.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell auch im sonstigen Gemeindegebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung im Ortszentrum und im Bereich entlang der Appelhülsener Straße nahe zu legen ist.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment...

- ... ist im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum unbegrenzt anzusiedeln.⁴¹
- ... 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.⁴²

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortiment in Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung ermöglicht werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt.

Die zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Ortszentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß Nottulner Entwicklungsleitlinie unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

⁴¹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

⁴² Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht (ausreichend) berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁴³ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgröße sind im Anhang dargestellt und erläutert.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks- sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben.

„Handwerkerprivileg“

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige
- Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Weiterhin sind die Obergrenzen für die jeweiligen Sortimente ebenfalls an der Einzelhandelsstruktur des Ortszentrums zu orientieren (vgl. Anhang).

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

⁴³ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Zwischenfazit

In der Zusammenschau der aus den Nottulner Entwicklungsleitlinien abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

4.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Nottuln werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁴⁴ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich folgende kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung gewünschter Einzelhandelsvorhaben z. B. in den zentralen Versorgungsbereichen, an den Sonderstandorten oder – für die Nahversorgung – auch wohngebietsnah gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen Entwicklungsempfehlungen je Standort,
- mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen,
- kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen,
- konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V),
- planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an den im Nahversorgungskonzept empfohlenen Standorten (vgl. Nahversorgungskonzept) und

⁴⁴ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche funktional zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Nottulner Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit:

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁴⁵ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes,
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungsleitlinien und
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

⁴⁵ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11)

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Die Nottulner Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁴⁶

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes⁴⁷ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁴⁸

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere entwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie weitere zu berücksichtigende Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

⁴⁶ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁴⁷ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, sofern es durch die zuständigen politischen Gremien der Gemeinde Nottuln beschlossen wird.

⁴⁸ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*⁴⁹. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp* (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Nottulner Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Nottulner Sortimentsliste) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* auf maximal *xy* m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche weitergehend gemäß den örtlichen Angebotsverhältnissen in den zentralen Versorgungsbereichen begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Nottulner Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*“

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Wahrung ihrer Entwicklungschancen sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen (vgl. Leitsatz IV).

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁵⁰

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum

⁴⁹ Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden; vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

⁵⁰ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre städtebauliche Bedeutung jedoch ist, hinsichtlich des Schutzes von zentralen Versorgungsbereichen, eher marginal. Angesichts dessen kommt regelmäßig in Betracht für die Ansiedlung eines Kiosks in einem Bereich, in dem Einzelhandel durch Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen ist, eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen. Dies ist in der Begründung zum generellen Ausschluss von Einzelhandel ausdrücklich zu verlautbaren (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff und 460).

Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

Textbebauungsplan

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 stärkt die kommunale Steuerungsmöglichkeit der räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden für den Bebauungsplan nach § 9 BauGB wurden durch die Einführung eines Abs. 2a mit dem Ziel ergänzt, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln und somit die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Für die Gemeinde Nottuln kann die Nutzung dieses ‚abwehrenden‘ Instrumentes mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche von Nutzen sein. In diesem Kontext können für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche von Nottuln in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Wesentliche Grundvoraussetzung für die planungsrechtliche Absicherung der Bebauungspläne ist der inhaltliche Bezug auf das Einzelhandelskonzept, welches Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält.

5 Schlusswort

Die Gemeinde Nottuln verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine stabile Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Ortszentrums sowie der Nahversorgungszentren mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden künftige übergeordnete Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Ortszentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Marktauftritt der Nahversorgungszentren oder zur städtebaulichen Ausprägung des Sonderstandortes) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Ansiedlungsleitsatz IV beinhaltet eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Ortszentrums Nottuln, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² einnehmen, im Einzelfall je Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche im Ortszentrum. Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Ortszentrums als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Ortszentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Ortszentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Ortszentrums noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Ortszentrum Nottuln begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe im Ortszentrum strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im Ortszentrum gibt.

Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe.
- Sofern allerdings nur eine geringe Betriebsanzahl (weniger als drei Betriebe) für den genannten Durchschnittswert in den Tabellen zu Grunde liegt, sollte der *halbe* Orientierungswert nicht überschritten werden.

Tabelle 21: Orientierungswerte zur Einzelhandelstruktur im Ortszentrum

Zentrenprägende Sortimentsbereiche	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche*						Durchschnittliche VKF*
		Die drei kleinsten Betriebe...			Die drei größten Betriebe...			
Blumen/ zoologischer Bedarf	4	40	70			130	430	170
Bekleidung	10	50	60	70	400	450	850	220
Schuhe, Lederwaren	1	210						210
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1	150						150
Spielwaren/ Hobby, Basteln, Musik	2	30					110	70
Sportartikel, Fahrräder, Camping	1	210						210
Med. & orthopäd. Artikel/ Optik	5	30	30		60	60	120	60
Bettwaren, HBT	-							-
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	2	30					180	110
Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte	2	110					260	190
Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sichtschutz	2	30					100	70
Uhren/ Schmuck	3	20	30				120	90

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2009

In großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die über die o. g. Orientierungswerte hinaus gehen, bleibt es nach geltendem Recht dem Vorhabenträger vorbehalten, einen Einzelfallnachweis zur städtebaulichen und landesplanerischen Unbedenklichkeit der geplanten Dimensionierung von zentrenrelevanten Randsortimenten zu führen (etwa durch ein Fachgutachten). Die maximale Summe aller zentrenrelevanten Sortimente von 10 % und max. 2.500 m² darf gem. LEPro NRW dennoch nicht überschritten werden.

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW, 2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

Gemeinde Nottuln (2008): Einwohnerstatistik

Gemeinde Nottuln (2008): Bevölkerungsprognose

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Junker und Kruse (2004): Einzelhandelskonzept

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Stadt + Handel (2005): Newsletter #01 und #02. Dortmund

Stadt + Handel (2006): Newsletter #03 und #04. Dortmund

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort

Sonstige Quellen

Website Statistisches Bundesamt (Destatis): www.destatis.de

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Ortszentrum

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Ortsbereiche. Bei der Abgrenzung des Ortszentrums gegenüber weiteren Standortbereichen wird die Konzentration gesamtgemeindlich und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das Ortszentrum zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das Ortszentrum ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	5
Abbildung 2:	Lage in der Region _____	8
Abbildung 3:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen _____	11
Abbildung 4:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Stadtteilen _____	12
Abbildung 5:	Ortszentrum (Bestandsstruktur) _____	16
Abbildung 6:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Ortszentrum _____	20
Abbildung 7:	Zentrum Appelhülsen _____	25
Abbildung 8:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Zentrum Appelhülsen _	26
Abbildung 9:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	28
Abbildung 10:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Nottuln _____	35
Abbildung 11:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	36
Abbildung 12:	Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf in Nottuln (in %) _____	37
Abbildung 13:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2007	38
Abbildung 14:	Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2014/2019 in Nottuln _____	39
Abbildung 15:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität ____	40
Abbildung 16:	Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Standorte (modellhaft) _____	46
Abbildung 17:	Räumliche Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln _____	48
Abbildung 18:	Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln _____	50
Abbildung 19:	Räumliche Festlegung das Nahversorgungszentrum Appelhülsen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	59
Abbildung 20:	Zentrale Versorgungsbereiche in Nottuln (Zielkonzept) _____	60
Abbildung 21:	Räumliche Darstellung des Nahversorgungskonzeptes _____	62
Abbildung 22:	Nahversorgungsempfehlungen für den Ortsteil Nottuln _____	63
Abbildung 23:	Nahversorgungsempfehlungen für den Ortsteil Appelhülsen _____	63

Abbildung 24:	Nahversorgungsempfehlungen für die Ortsteile Darup und Schapdetten _____	64
---------------	--	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Bevölkerungsverteilung in Nottuln _____	9
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand in Nottuln _____	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen _____	11
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Umsatz _____	14
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragedaten für Nottuln in der Übersicht (Zentralität) _____	15
Tabelle 6:	Angebotsstruktur der Zentren in Nottuln _____	17
Tabelle 7:	Einzelhandelsstruktur in den städtebaulich-funktionalen Zentren _	18
Tabelle 8:	Angebotsstruktur der Standortbereiche des Ortszentrums _____	19
Tabelle 9:	Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum _____	22
Tabelle 10:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Nottuln gesamt _____	27
Tabelle 11:	Absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen für Nottuln _	41
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum _____	53
Tabelle 13:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW _____	54
Tabelle 14:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße _____	55
Tabelle 15:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW an das Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße _____	56
Tabelle 16:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhülsen _____	57
Tabelle 17:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW an das Nahversorgungszentrum Appelhülsen _____	58
Tabelle 18:	Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamtgemeindlich) _____	66
Tabelle 19:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten ____	67
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln („Nottulner Liste“) ____	68
Tabelle 21:	Orientierungswerte zur Einzelhandelstruktur im Ortszentrum ____	II