Stadt + Handel

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

für die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung von Fachmärkten in Nottuln, Appelhülsener Straße

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 28. Juni 2012

Stadt + Handel

Im Auftrag

Prokonzept GmbH

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

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

Beiertheimer Alle 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ____ i

1 Ausgangslage und Untersuchungsziel ____ 1

2 Methodik ____ 2

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen ____ 5

3.1 Gemeinde Nottuln ____ 5

3.2 Vorhabenstandort ____ 6

4 Markt- und Standortanalyse ____ 8

4.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum ____ 8

4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen ____ 9

4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum ____ 13

5 Vorhabendaten ____ 19

6 Einordnung gemäß der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) ____ 23

7 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse ____ 26

7.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung ____ 26

7.2 Städtebauliche Einordnung ____ 28

8 Raumordnerische Einordnung ____ 31

9 Zusammenfassung der Ergebnisse ____ 33

Anhang ____ I

Abbildungsverzeichnis ____ I

Tabellenverzeichnis ____ II

Literatur und sonstige Quellen ____ III

1 Ausgangslage und Untersuchungsziel

Prokonzept GmbH plant am Standort Nottuln, Appelhülsener Straße 3, die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit insgesamt rd. 3.000 m² Verkaufsfläche (VKF), wobei erwähnt werden soll, dass das derzeitige Baurecht am Standort eine Verkaufsfläche von rd. 2.200 m² überwiegend in den geplanten Sortimentsbereichen ermöglicht. Aktuell geplant ist eine Vergrößerung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters von rd. 900 m² auf zukünftig rd. 1.090 m² Verkaufsfläche ergänzt durch einen Backshop mit rd. 60 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung von vier Fachmärkten mit den Hauptsortimenten Drogeriewaren (Drogeriefachmarkt: rd. 700 m² Gesamtverkaufsfläche), Bekleidung (zwei Bekleidungsfachmärkte: rd. 500 m² bzw. 170 m² Gesamtverkaufsfläche) und Schuhe (Schuhfachmarkt: rd. 450 m² Gesamtverkaufsfläche). Der Vorhabenstandort befindet sich am östlichen Rand des Ortszentrums Nottuln.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Nottuln und in den Umlandkommunen (insbesondere in den Kommunen Billerbeck und Havixbeck) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht per se auszuschließen.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wird demnach überprüft:

- ob und inwiefern eine Kongruenz mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept (Stadt + Handel 2009) der Gemeinde Nottuln gegeben ist;
- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind und
- ob die Kongruenz zu den landesplanerischen Normen in NRW (Entwurf LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) gegeben ist.

Der Auftraggeber hat Stadt + Handel angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Erweiterungs- bzw. Neuansiedlungsvorhabens zu untersuchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten.

2 Methodik

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

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die Bestandsdaten für Nottuln liegen Stadt + Handel aus dem Jahre 2009 vor. Im Hinblick auf eine möglichst hohe Aktualität und Detailschärfe der zu verwendenden Daten wird eine Vor-Ort-Aktualisierung/ Erfassung der relevanten Angebotsstrukturen in Nottuln vorgenommen. Im weiteren Untersuchungsraum, welcher insbesondere die Kommunen Havixbeck und Billerbeck umfasst, werden die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche in den zentralen Versorgungsbereichen sowie strukturprägende Wettbewerber auch außerhalb dieser Bereiche erfasst.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgende Warengruppen für untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Drogeriewaren
- Bekleidung
- Schuhe

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebserweiterung bzw. -neuansiedlungen bilden:

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

Grundsätzlich erfolgt ein Plausibilitätsabgleich mit den Daten, die im Rahmen der Erstellung der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) ermittelt wurden. Dies gilt auch für Nachbarkommunen im weiteren Untersuchungsraum mit vorliegenden Einzelhandelskonzepten.

Umgang mit der Erweiterung

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

In diesem Zusammenhang werden die bestehenden Baurechte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nicht mit berücksichtigt, da diese noch nicht ausgeübt wurden und demnach absatzwirtschaftliche und/ oder städtebauliche Auswirkungen nicht eingetreten sind. Gleichwohl sollte dieser Aspekt im Rahmen des kommunalen Abwägungsprozesses durchaus Berücksichtigung finden.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IBH-Kaufkraftkennziffern[2] aus dem Jahr 2011 für die entsprechenden Kommunen des Untersuchungsraumes sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009), im *Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck* (BBE 2010) sowie im *Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck* (BBE 2008) herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO.

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

---

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

[2] IBH 2011.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

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

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Nottulner Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 66 ff).

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Gemeinde Nottuln

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

Abbildung 1: Lage in der Region

Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 8.

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

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

[3] Vgl. Gemeinde Nottuln (Stand 31.12.2010).

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

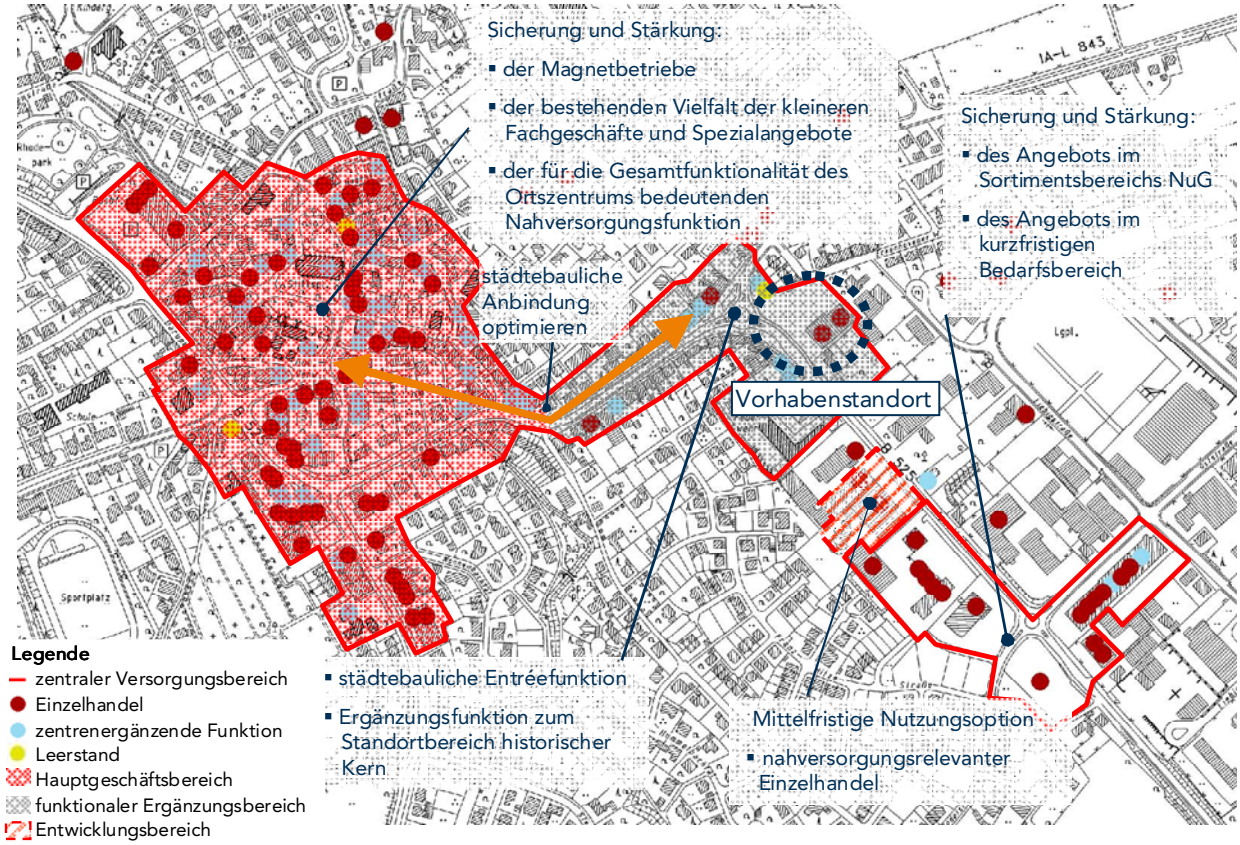
3.2 Vorhabenstandort

Der Standort des Vorhaben befindet sich im Kreuzungsbereich der Appelhülsener Straße mit der Mauritzstraße, am östlichen Rand des im Rahmen der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) abgegrenzten Ortszentrums (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 50). Südlich angrenzend befindet sich das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße, welches im Gegensatz zum historischen Ortszentrum überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt ist. Das Umfeld des Vorhabenstandortes, vor allem im weiteren südlichen Verlauf der Appelhülsener Straße, ist durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich und durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geprägt.

Die direkte Anbindung des Standortes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle an der Appelhülsener Straße. Der Standort ist aufgrund seiner Lage an der stark frequentierten Appelhülsener Straße (B 525) und seines Parkplatzangebotes auch als autokundenorientiert zu beschreiben und weist eine gute Außenwirkung auf.

Der Vorhabenstandort ist in der vorliegenden *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) bereits als perspektivische Erweiterungsfläche zur Ergänzung des historischen Kerns des Ortszentrums festgelegt worden. Entwicklungspolitische Zielvorstellung der Gemeinde Nottuln ist es „die Entrée-Funktion zum historischen Kern zu sichern und auszubauen und zum anderen dem Hauptzentrum ausreichend Entwicklungspotenzial zu sichern" (Stadt + Handel 2009: S. 51).

Abbildung 2: Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2009: S. 50.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum

Für die Ableitung des perspektivischen Einzugsgebietes sowie des Untersuchungsraumes[4] werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen des Vorhabens (Fachmärkte) sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet des Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhabens umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Nottuln selbst. Der aufgezeigte, im Norden weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden und schließt insbesondere die Grundzentren Billerbeck, Havixbeck ein. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidungen ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Eine Begrenzung erfährt der Untersuchungsraum durch die ausgeprägte Wettbewerbssituation in den südlich gelegenen Kommunen Senden, Dülmen und Coesfeld.

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

Abbildung 3: Einzugsgebiet, Untersuchungsraum
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche aufgezeigt.

Angebotsanalyse

Der Bestandsdarstellung in Nottuln sowie in Billerbeck und Havixbeck basiert auf der Einzelhandelsbestandserhebung im Jahr 2012.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m²*

Kommune	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung	Schuhe
Nottuln – Ortszentrum	2.950	750	1.400	250
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße	2.150	250	700	350
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsen	2.000	200	100	< 50
Nottuln – sonstige Lagen	450	<50	< 50	< 50
Billerbeck – Hauptzentrum	1.050	550	1.050	150
Billerbeck – sonstige Lagen	2.450	300	2.400	800
Havixbeck – Hauptzentrum	100	450	550	250
Havixbeck – Nahversorgungszentrum	2.650	300	< 50	< 50
Havixbeck – sonstige Lagen	1.450	150	< 50	< 50
Gesamt**	**15.200**	**2.900**	**6.250**	**1.800**

Quelle: Stadt + Handel 2012;
* auf 50 m² gerundet;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf der oben dargestellten Verkaufsfläche werden folgende Umsätze generiert.

Tabelle 2: Umsatz in Mio. Euro in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen*

Kommune	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung	Schuhe
Nottuln – Ortszentrum	15,9	3,4	2,7	0,7
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße	11,0	1,1	1,6	1,1
Nottuln – Nahversorgungszentrum Appelhülsen	8,6	0,8	0,3	< 0,1
Nottuln – sonstige Lagen	1,6	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Billerbeck – Hauptzentrum	5,9	1,8	3,0	0,5
Billerbeck – sonstige Lagen	13,1	1,5	6,0	2,6
Havixbeck – Hauptzentrum	0,4	2,0	1,6	1,0
Havixbeck – Nahversorgungszentrum	13,3	1,4	< 0,1	< 0,1
Havixbeck – sonstige Lagen	6,6	0,6	< 0,1	< 0,1
Gesamt**	**76,5**	**12,6**	**15,4**	**5,9**

Quelle: Stadt + Handel 2012, Einzelhandelskonzepte der Kommunen; laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;
* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nachfrageanalyse

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

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

Die nachfolgende Tabelle stellt die Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Kaufkraft in Mio. Euro in den Kommunen des Untersuchungsraumes

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung	Schuhe
Nottuln	19.700	43,7	6,7	9,4	2,5
Billerbeck	11.500	25,1	3,9	5,3	1,4
Havixbeck	11.800	26,3	4,1	5,7	1,5

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

In der folgenden Tabelle ist der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Nottuln, welcher in der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) aufgezeigt wird, dargestellt (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 41).

Tabelle 4: Absatzwirtschaftlich tragfähiger 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: Stadt + Handel 2009: S. 41.

Es bestehen hiervon ausgehend rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Bekleidung. Lediglich für das Sortiment Schuhe wurden nur sehr geringe rechnerische Verkaufsflächenpotenziale ermittelt (s. Kapitel 6). Es ist jedoch anzumerken, dass der oben stehende absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen nicht als „Grenze der Entwicklung" (Stadt + Handel 2009: S. 42) zu verstehen ist. Vielmehr können Vorhaben, wenn sie „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 Standort angesiedelt werden" (Stadt + Handel 2009: S. 42) den Entwicklungsrahmen auch überschreiten.

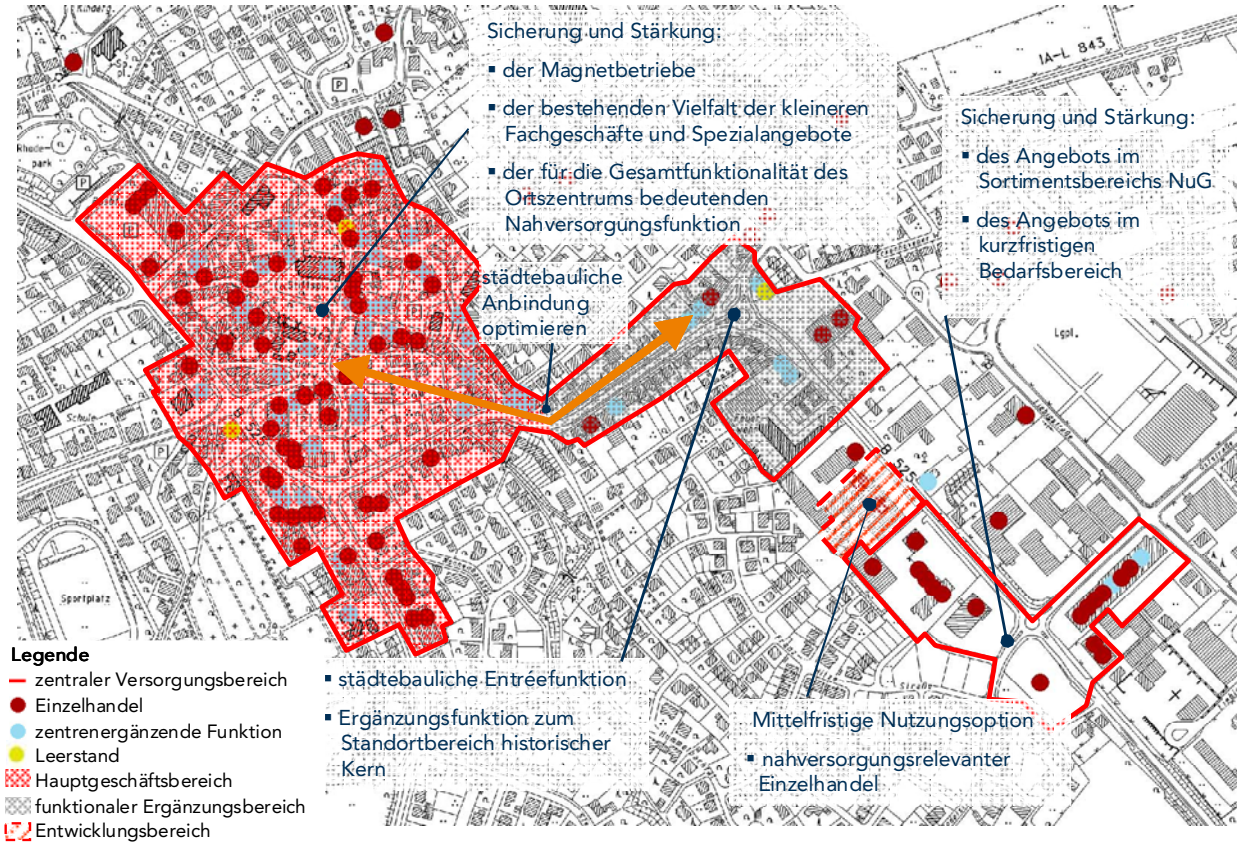
4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum

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

Ortszentrum Nottuln/ Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

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

Abbildung 4: Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 50.

„Zum einen umfasst der bestehende zentrale Versorgungsbereich den im westlichen Bereich verorteten historischen Kern Nottulns, der insbesondere auf Grund der hohen städtebaulichen Qualität und des reichhaltigen Besatzes an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen sämtliche Charakteristika eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt" (Stadt + Handel 2009: S. 48f). Die Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes hat ergeben, dass insbesondere im Bereich des historischen Kerns der Gemeinde Nottuln vermehrt Leerstände erkennbar sind.

„Zum anderen umfasst der als zentraler Versorgungsbereich bestehende Bereich den Bereich entlang der Appelhülsener Straße – im Osten des zentralen Versorgungsbereichs – der zwar eine markante einzelhandelsrelevante Vorprägung insbesondere in den nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen aufweist, jedoch aufgrund der räumlichen Entfernung zum historischen Kern realistischerweise keine Synergien mit dem historischen Kern entwickeln kann. Aus städtebaulich-funktionaler Sicht handelt es sich vielmehr um einen eigenständigen Standortbereich, der sich – funktional betrachtet – aus zwei unterschiedlichen Einzelhandelsstandorten, geprägt zum einen durch ein nicht zentrenrelevantes Angebot zum anderen durch ein nahversorgungsrelevantes Angebot, zusammensetzt" (Stadt + Handel 2009: S. 48f).

„Die empfohlenen räumlichen Festlegungen orientieren sich weitestgehend an der bestehenden Abgrenzung des Hauptzentrums[5] 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 Daruper Straße und Dülmener Straße. In diesem Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich die räumliche Begrenzung aus dem wegbrechenden Besatz von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen und der vorwiegenden Wohnnutzung, welche die anschließenden Bereiche nicht als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert.

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

---

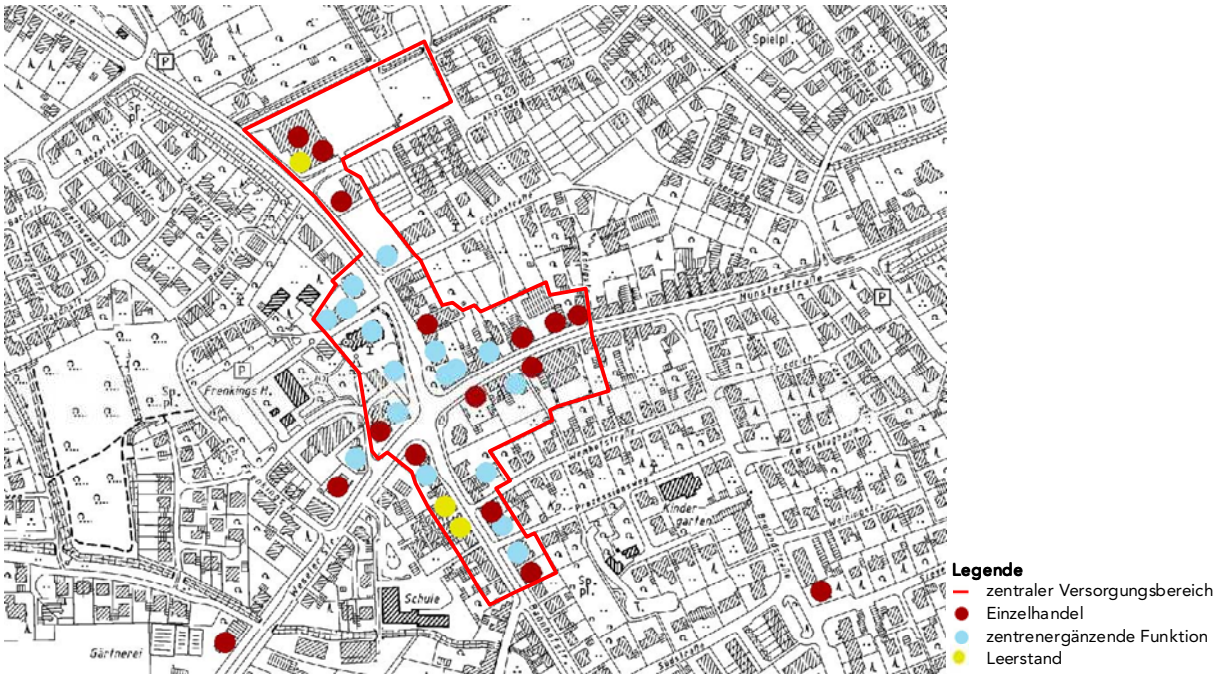
[5] Vgl. Ratsbeschluss der Gemeinde Nottuln zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Nottuln vom 11.11.2008.

„Bezogen auf den südöstlichen Bereich der Appelhülsener Straße, der überwiegend durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt ist und der die Nahversorgungsfunktion für den gesamten östlichen Sieldungsbereich Nottulns übernimmt, wird eine räumliche und funktionale Festlegung als Nahversorgungszentrum empfohlen. (…) 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" (Stadt + Handel 2009: S. 51f).

Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Appelhülsen.

Abbildung 5: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhülsen als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 59.

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

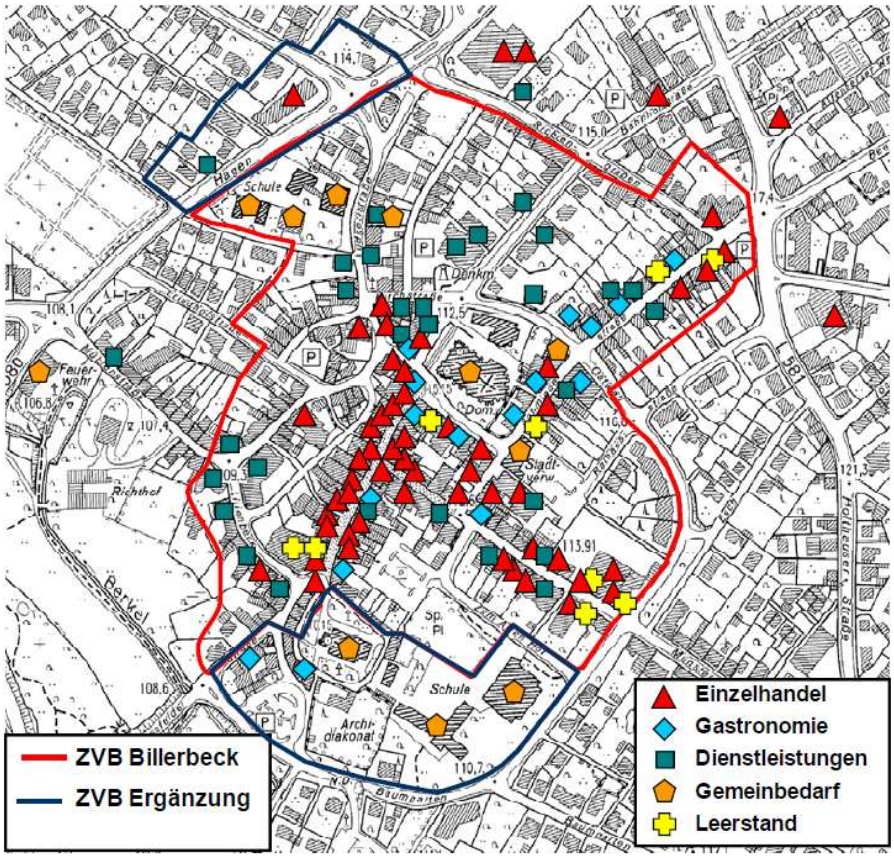
Die größten Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt K+K, der Lebensmitteldiscounter Netto sowie der Getränkemarkt fresh+cool. Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe und Frequenzbringer für das Zentrum.

„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" (Stadt + Handel 2009: S. 25). Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Appelhülsen wurde durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ausgebaut.

Hauptzentrum Billerbeck

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Hauptzentrums Billerbeck.

Abbildung 6: Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Billerbeck



Quelle: BBE 2010: S. 65.

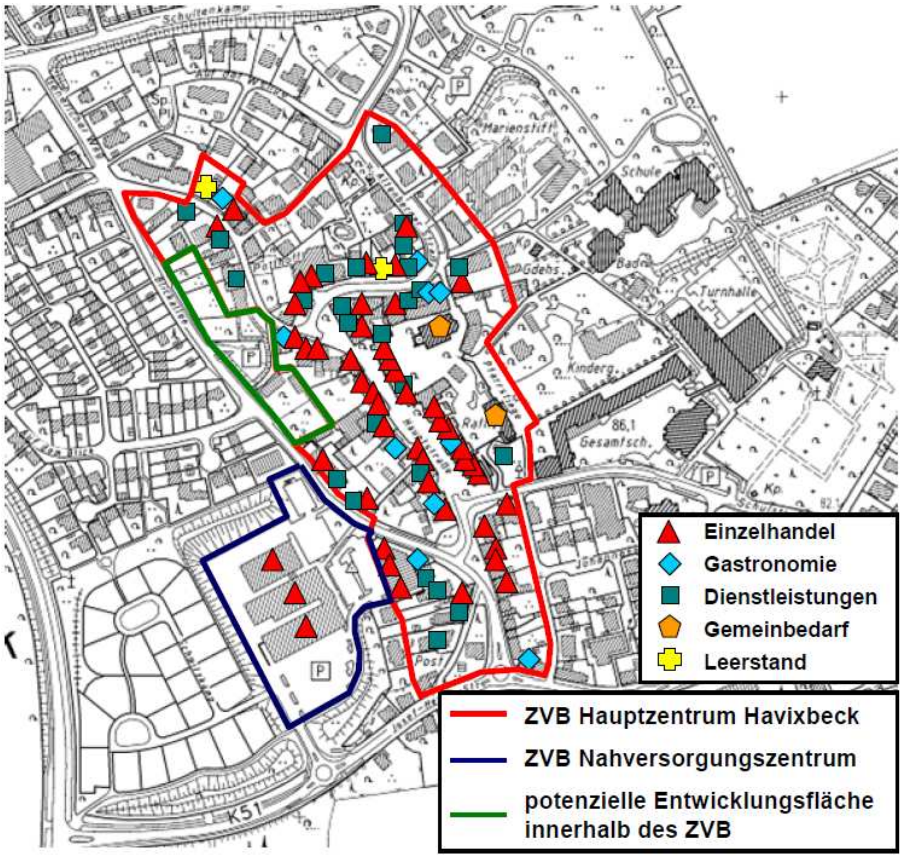
„Bei der Innenstadt von Billerbeck handelt es sich um kleinteilig strukturierte Bebauungsstrukturen mit teilweise historischer Bausubstanz" (BBE 2010: S. 64). Der dichteste Einzelhandelsbesatz konzentriert sich entlang der Münsterstraße sowie der Langen Straße,

die als Fußgängerzone ausgebaut sind. In diesem Bereich liegen die wesentlichen Magnetbetriebe, die überwiegend den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zuzuordnen sind. Der nördliche Bereich des Hauptzentrums ist mit der Funktionszuordnung großflächiger Handel versehen. Das hier verortete großflächige Schuh- und Sportgeschäft übernimmt ebenfalls eine Magnetfunktion.

Zentrale Versorgungsbereiche Havixbeck

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Havixbeck.

Abbildung 7: Räumliche Festlegung des Hauptzentrums sowie des Nahversorgungszentrums Havixbeck



Quelle: BBE 2008: S. 42.

Das Hauptzentrum der Gemeinde Havixbeck erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße, der Blickallee sowie der Altenberger Straße. Der süd-westlich des Hauptzentrums angrenzende Standort, welcher drei großflächige Lebensmittelmärkte umfasst, ist als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Neben diesen Lebensmittelmärkten übernehmen insbesondere die Betriebe entlang der Blickallee (u. a. Rossmann, Ernstings Family) eine Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich. Der Einzelhandelsbestand entlang

der Hauptstraße ist vornehmlich durch kleinteiligen Besatz gekennzeichnet. Eine hohe Anzahl von Leerständen konnte im nördlichen Bereich des Hauptzentrums entlang der Altenberger Straße sowie der Hauptstraße festgestellt werden. Hierzu gehört derzeit auch das Ladenlokal des ehemaligen großflächigen Bekleidungsgeschäftes Modehaus Meyer, welches ebenfalls eine wesentliche Magnetfunktion für das Zentrum übernommen hat.

5 Vorhabendaten

An der Appelhülsener Straße in Nottuln, am östlichen Rand des Ortszentrums, ist die Errichtung mehrerer Fachmärkte sowie ergänzender Nutzungen geplant. Integraler Bestandteil ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des dort verorteten Lebensmitteldiscounters Lidl von gegenwärtig rd. 900 m² auf zukünftig rd. 1.090 m². Die Erweiterung um rd. 190 m² Verkaufsfläche wird für die Verträglichkeitsanalyse dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zugeschlagen. Zukünftig ergänzt werden soll das Angebot durch einen Backshop (rd. 60 m² VKF).

Weiterhin steht die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (rd. 700 m² VKF), von zwei Bekleidungsfachmärkten (rd. 500 bzw. rd. 170 m² VKF) sowie eines Schuhfachmarktes (rd. 450 m² VKF) in Rede. Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens umfasst somit rd. 3.000 m². Das derzeitige Baurecht für diesen Standortbereich ermöglicht eine Verkaufsfläche von rd. 2.200 m².

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 5: Verkaufsflächenausprägung Bestand/ Planung

	VKF in m²		
Sortimente	**Bestand (Lebensmitteldiscounter)**	**Planung**	**Veränderung zum Bestand**
Fachmärkte			
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	700	1.000	+ 300
Drogeriewaren	100	600	+ 500
Bekleidung	-**	670	+ 670
Schuhe	-**	450	+ 450
Sonstige Sortimente	100	200	+ 100
Ergänzende Nutzungen			
Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Backshops	-	60	+ 60
Gesamt*	**900**	**2.980**	**2.080**

Quelle: Angaben des Betreibers, Stadt + Handel 2012; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;
** die VKF im Lebensmitteldiscounter kann vernachlässigt werden, da sie im Kontext des Vorhabens mit den nicht bekleidungs- oder schuhbezogenen Randsortimenten im Schuh- bzw. Bekleidungsfachmarkt verrechnet werden kann.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounter Lidl (900 m²) steht somit eine zusätzliche Verkaufsfläche am Vorhabenstandort an der Appelhülsener Straße von rd. 2.080 m² in Rede.

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

- die durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Lidl liegt im Jahr 2010 bei rd. 5.700 Euro/ m² VKF;
- ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Nottuln und im Untersuchungsraum;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Vorhabenstandortes an der Appelhülsener Straße;
- Betriebstyp des Vorhabens (vorwiegend Fachmärkte);
- Kopplungsstandort mit erhöhter Ausstrahlungskraft.

Unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmitteldiscounter heute und nach der Erweiterung eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen kann. Für den Bestandsbetrieb wird eine Flächenproduktivität von rd. 6.000 Euro/ m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters wird es zu einer Modernisierung kommen. Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung in der Regel auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können, hier insbesondere auch durch die deutliche Attraktivierung des Gesamtstandortes.[6] In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der bestehenden Wirkung des Lidl-Marktes bewertet.

Für das Vorhaben nach der Erweiterung wird eine Flächenproduktivität von rd. 6.000 – 6.200 Euro/ m² VKF angenommen.

Für den geplanten Drogeriefachmarkt wird eine Flächenproduktivität von rd. 3.500 – 4.000 Euro/ m² VKF sowie für den Bekleidungs- bzw. Schuhfachmarkt von rd. 1.900 – 2.400 Euro/ m² VKF bzw. 1.700 – 2.200 Euro/ m² VKF angenommen.

Es ergeben sich somit für das Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben nachfolgend dargestellte sortimentsspezifische Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

---

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

Tabelle 6: Umsatzprognose des Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhabens (Gesamtvorhaben rd. 3.000 m² VKF) in Spannweiten

Sortimente	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Veränderungen zum Bestand
Fachmärkte		
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	5,6 – 5,9	+ 1,5 – 1,7
Drogeriewaren	2,4 – 2,7	+ 1,8 – 2,1
Bekleidung	1,3 - 1,6	+ 1,3 – 1,6
Schuhe	0,8 – 1,0	+ 0,8 – 1,0
Sonstige Sortimente	~ 1,0	+ 0,2 – 0,3
Ergänzende Nutzungen		
Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Backshops	0,5 – 0,6	+ 0,5 – 0,6
Gesamt*	**11,5 – 12,7**	**+ 6,1 – 7,3**

Quelle: Eigene Berechnungen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche wird aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes an der Appelhülsener Straße ein sogenannter ‚Streuumsatz' i. H. v. rd. 10 % angenommen. Das Einzelhandelsangebot in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe ist in der Region stark durch die ausgeprägte Wettbewerbssituation in den Mittelzentren sowie im Oberzentrum Münster geprägt. Das in Rede stehende Vorhaben bietet für die Gemeinde Nottuln die Chance derzeit in diese Zentren abfließende Kaufkraft zurückzubinden. Es ist davon auszugehen, dass bis zu 20 % des Vorhabenumsatzes in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe durch Kaufkraftrückbindungseffekte innerhalb des Untersuchungsraumes ergänzend zu dem oben dargestellten Streuumsatz, außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt wird.

Somit ergibt sich der in der folgenden Tabelle dargestellte, für den Untersuchungsraum umverteilungsrelevante Umsatzanteil. Für den ergänzenden Backshop erfolgt eine verbal-argumentative Betrachtung; daher wird der umverteilungsrelevante Umsatzanteil, welcher im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Einordnung von Bedeutung ist, an dieser Stelle nicht dargestellt.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz

Sortiment	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatzumverteilungs-neutraler Anteil		Umverteilungsrele-vanter Umsatz für Bestandstrukturen in Mio. Euro p. a.
		in %	in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	+ 1,5 – 1,7	10	0,1 – 0,2	1,3 – 1,5
Drogeriewaren	+ 1,8 – 2,1	10	~ 0,2	1,7 – 1,9
Bekleidung	+ 1,3 – 1,6	30	0,4 – 0,5	0,9 – 1,1
Schuhe	+ 0,8 – 1,0	30	0,2 – 0,3	0,5 – 0,7
Sonstige Sortimente	+ 0,2 – 0,3	10	< 0,05	0,2 – 0,3
Gesamt*	**+ 5,6 – 6,7**	**-**	**0,9 – 1,2**	**4,6 – 5,5**

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

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

Die städtebaulich-funktionale Bedeutung der Realisierung des Fachmarktzentrums ist hinsichtlich

- der allgemeinen Ziele und Grundsätze,
- der Aussagen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie
- der standort-, sortiments- und verkaufsflächengrößenordnungsbezogenen Entwicklungszielen

der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) einzuordnen.

Relevante gesamtgemeindliche Zielstellungen

„[…] 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"*

(vgl. Stadt + Handel 2009: S. 43).

Das Vorhaben steht den vorgenannten Zielen zunächst nicht entgegen. Die empfohlene Einpassung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Ziel 1) ist überwiegend gegeben. In den relevanten Sortimentsbereichen wurden im Jahre 2009 Entwicklungsspielräume für die relevanten Sortimente bis 2014 benannt, die durch das Vorhaben in der jetzigen Planung (mit Ausnahme des Bereiches Schuhe für den aber im Hinblick auf die Ortskernentwicklung gesonderte Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen werden, vgl. Stadt + Handel 2009: S. 54) nicht oder nur unwesentlich überschritten werden.

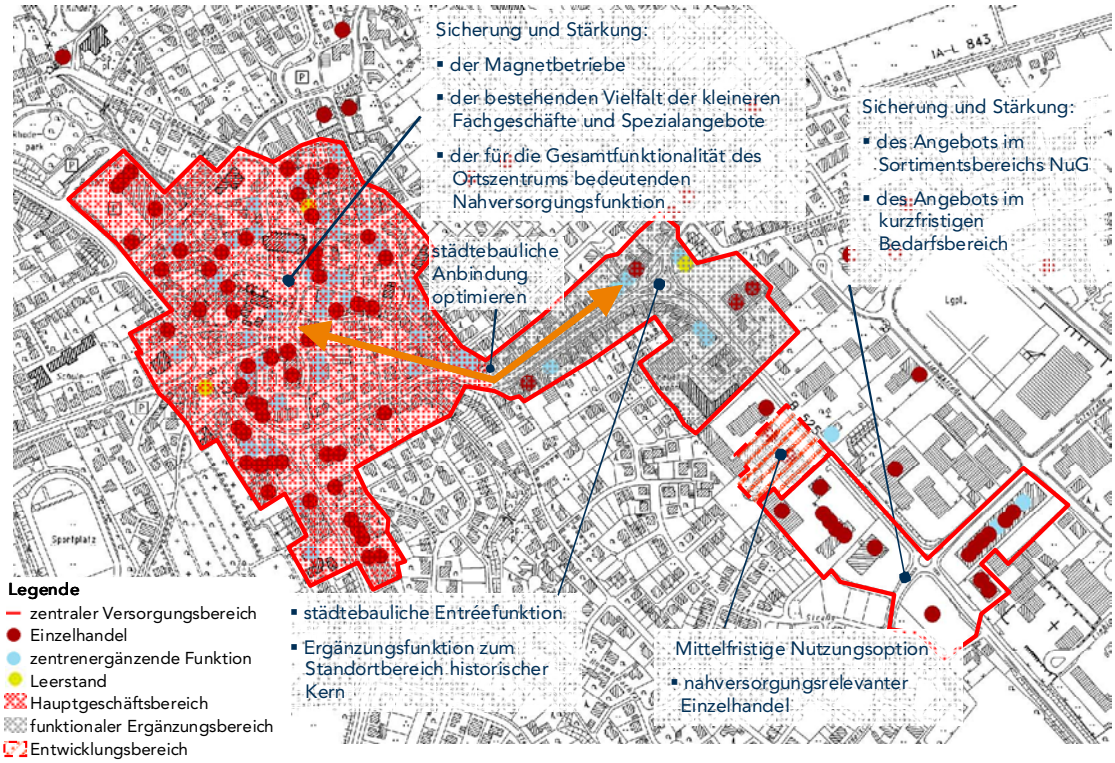
Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen auch den Zielen 2 und 3, die eine Bündelung künftiger zentrenrelevanter Einzelhandelsentwicklungen auf das Ortszentrum vorsehen. Der Vorhabenstandort ist als Teil des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen (siehe folgendes Kapitel zu standortbezogenen Zielstellungen).

Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler/ integrierter Lage im Gemeindegebiet, so dass eine Stärkung des ansässigen Lebensmittelmarktes grundsätzlich im Sinne des 4. Zie-

les steht, sofern die VKF Erweiterung nicht zu einer maßgeblichen Schwächung anderer zentraler oder integrierter Nahversorgungsstandorte führt.

Standortbezogene Zielstellungen

Abbildung 8: Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 50.

Für den in Rede stehenden Standortbereich wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Entwicklungen in Ergänzung zum Standortbereich „Historischer Ortskern" empfohlen. In diesem Kontext wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeführt:

„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. […]

Insbesondere dieser Bereich (Anm. Stadt + Handel: der Vorhabenstandort) *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 zusichern. […]*

Eine Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist demnach in diesem Bereich zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots im historischen Kern denkbar und entwicklungspolitisch gewollt"

(vgl. Stadt + Handel 2009: S. 49 ff).

Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze sind im Kontext der Vorhabenplanung relevant:

„Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment…

… ist zukünftig nur im Ortszentrum anzusiedeln.

… ist zur Versorgung des Ortsteils Appelhülsen auch im Nahversorgungszentrum Appelhülsen zu empfehlen"

(vgl. Stadt + Handel 2009: S. 73)

➔ der Leitsatz wird erfüllt

„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"

(vgl. Stadt + Handel 2009: S. 74)

➔ der Leitsatz wird erfüllt

Die Einordnung des Vorhabens gemäß der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) verdeutlicht, dass die Lage und die vorgesehenen Sortimente der größerflächigen Fachmarktvorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept grundsätzlich positiv korrespondieren. Kritischer zu sehen ist die Ansiedlung des kleineren Bekleidungsfachmarktes mit rd. 170 m² Verkaufsfläche, da solche eher kleinteiligeren Entwicklungen primär in dem gewachsenen Ortskern stattfinden sollen. Der Vorhabenstandort soll primär eine Ergänzung des eher kleinflächig geprägten Ortskerns darstellen, so dass hier eine Konzentration von (großflächigen) Fachmarktkonzepten anzustreben ist.

Eine abschließende Aussage zu konkreten verträglichen sortimentsspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen wird im folgenden auf Basis einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungseinschätzung getroffen. In diesem Kontext gilt es zu beachten, dass am Standort bereits 2.200 m² VKF zulässig sind, so dass es sich bei der aktuellen Planung von rd. 3.000 m² VKF um eine eher geringe Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche handeln würde.

7 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Nottuln und den Umlandkommunen von Relevanz.

7.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen werden in der folgenden Tabelle für das Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben dargestellt.

Tabelle 8: Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Bekleidung		Schuhe	
		in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	In %
Nottuln	Ortszentrum	~ 0,3	~ 3	1,2 – 1,3	33– 38	0,2 – 0,3	9 – 10	< 0,1	10 – 13
	NVZ Appelhülsener Straße	0,6 – 0,7	~ 6	< 0,1	7 – 8	0,3 – 0,4	22 – 27	~ 0,3	23 – 29
	NVZ Appelhülsen	~ 0,1	~1	< 0,1	6 – 7	**	**	**	**
	Sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**	**	**
Billerbeck	Hauptzentrum	**	**	~ 0,1	6 – 7	**	**	**	**
	Sonstige Lagen	< 0,1	~1	< 0,1	~ 5	~ 0,3	4 – 6	~ 0,2	6 – 8
Havixbeck	Hauptzentrum	**	**	~ 0,1	~ 5	**	**	**	**
	Nahversorgungszentrum	< 0,1	~ 1	< 0,1	~ 5	**	**	**	**
	Sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**	**	**
Untersuchungsraum gesamt		**1,3 – 1,5**	**-**	**1,7 – 1,9**	**-**	**0,9 – 1,1**	**-**	**0,5 – 0,7**	**-**
außerhalb des Untersuchungsraumes		0,1 – 0,2	-	~ 0,2	-	0,4 – 0,5	-	0,2 – 0,3	-
Gesamt*		**1,5 – 1,7**	**-**	**1,8 – 2,1**	**-**	**1,3 – 1,6**	**-**	**0,8 – 1,0**	**-**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2012, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;
** empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz.

Die tendenziell geringen Umsatzumverteilungswerte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlichen, dass die Erweiterung in diesem Sortimentsbereich keine Gefährdung für Wettbewerbsstrukturen in Nottuln oder in den Umlandkommunen darstellt. Die Umsatzumverteilungswerte liegen an allen Standortbereichen bei maximal 6 %.

In den weiteren Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe sind z. T. deutlichere Umsatzumverteilungswerte festzustellen. Im folgenden Kapitel wird eine städtebauliche Einordnung dieser Umsatzumverteilungswerte vorgenommen.

7.2 Städtebauliche Einordnung

Auswirkungen auf das Ortszentrum Nottuln

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Ortszentrum deutliche prozentuale Umverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren von 34 – 39 % bzw. i. H. v. 1,2 – 1,3 Mio. Euro. Diese Umsatzumverteilungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Drogeriefachmarkt Rossmann am nördlichen Rand des Ortszentrums (Kopplungsstandort Edeka). Dieser Standort liegt ebenso wie der Vorhabenstandort außerhalb des historischen Ortskerns.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der in Rede stehenden Größenordnung von rd. 700 m² Verkaufsfläche ist somit zunächst aufgrund der dargestellten Umsatzumverteilungen kritisch zu sehen. Die Rahmenbedingungen in Nottuln lassen allerdings, trotz der ermittelten Umsatzumverteilungen, grundsätzlich die Ansiedlung eines zweiten Drogeriefachmarktes im Ortszentrum möglich erscheinen:

- Bereits der ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für Nottuln (vgl. Kapitel 4.2) weist gewisse Verkaufsflächenpotenziale, insbesondere vor dem Hintergrund der Betriebsaufgabe des Schlecker-Drogeriefachmarktes im Ortsteil Appelhülsen, aus.
- Das Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Drogeriewaren in Nottuln liegt bei rd. 6,7 Mio. Euro (vgl. IBH 2011). Abzüglich der generierten Umsätze auf den Verkaufsflächen des Randsortiments Drogeriewaren bspw. in Lebensmittelmärkten sowie in kleineren Fachgeschäften und Apotheken verbleibt ein Kaufkraftpotenzial von rd. 3,5 bis 4,0 Mio. Euro für den Bereich von Drogeriemärkten.
- Dieses verbleibende Kaufkraftpotenzial wird, unter Berücksichtigung einer Flächenproduktivität von 3.500 – 4.500 Euro/ m² (bezogen auf durchschnittliche Flächenproduktivitäten von für Nottuln in Frage kommenden Drogeriefachmarktkonzepten), als grundsätzlich tragfähig für den Betrieb von zwei marktgängigen Drogeriefachmärkten, mit in der Summe einer Verkaufsfläche von rd. 800 – 900 m² im Sortimentsbereich Drogeriewaren erachtet.

<u>Somit erscheint die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes grundsätzlich möglich; jedoch ist, aufgrund der ermittelten nicht unbedeutenden Umsatzumverteilungswerte sowie des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials in Nottuln eine Reduktion der Gesamtverkaufsfläche des Drogeriefachmarktes auf rd. 600 m² zu empfehlen.</u>

Weiterhin ergeben sich nennenswerte prozentuale Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe von 10 – 13 % bzw. i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro. Von diesen Umsatzumverteilungen sind besonders kleinflächige Fachgeschäfte im historischen Ortskern betroffen. Relativierend ist anzumerken, dass die in diesem Segment betroffenen Betriebe ergänzende Dienstleistungen (Orthopädietechnik) bzw. in einem deutlichen Umfang weite-

re Sortimente (Sportartikel) anbieten und somit ihren Umsatz nicht ausschließlich durch das Sortiment Schuhe erwirtschaften.

Letztlich ist zur Minderung der Umsatzumverteilungseffekte eine Reduktion der Verkaufsfläche des Schuhfachmarktes auf rd. 400 m² zu empfehlen.

Weiterhin ergeben sich Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung von 9 – 10 % bzw. i. H. v. 0,2 – 0,3 Mio. Euro. Die Höhe der Umsatzumverteilungen erscheint insbesondere im Zusammenhang mit den in Nottuln bestehenden VKF-Potenzialen noch verträglich. Die vorgesehene Verkaufsfläche von 670 m² ist demnach im Hinblick auf die innerstädtischen Bestandsstrukturen als verträglich zu erachten.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang auf die Zielstellung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln zu verweisen, welche die Ansiedlung von kleineren Betriebseinheiten primär für die gewachsenen Geschäftslagen empfiehlt.

Wenngleich also Bestandsstrukturen im Ortszentrum nicht gefährdet sind, wird zumindest die Entwicklungsmöglichkeit des Ortskerns im Bereich Bekleidung insbesondere durch die Planung des kleineren Fachmarktes mit 170 m² Verkaufsfläche erschwert. Dieser Aspekt ist bei der Abwägung der Auswirkungen zu beachten.

Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungswerte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind städtebaulich negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Nottuln nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße deutliche prozentuale Umverteilung in den Sortimentsbereichen Bekleidung von 22 – 27 % bzw. i. H. v. 0,3 – 0,4 Mio. Euro und Schuhe von 23 – 29 % bzw. i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro. Diese Umsatzumverteilungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf systemgleiche Wettbewerber an der Appelhülsener Straße in unmittelbarer räumlicher Nähe des Vorhabenstandortes. Die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrum soll im Wesentlichen auf die Bereitstellung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten abzielen (vgl. Stadt + Handel 2009), so dass ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe keine negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion und diesbezügliche Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs sowie auf die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Auch aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungswerte in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind städtebaulich negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Nottuln nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche und Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche und Bestandsstrukturen in Nottuln sowie in den Kommunen Billerbeck und Havixbeck sind als gering einzuschätzen. Die in geringem Umfang betroffenen Betriebe stellen sich überwiegend als modern und leistungsfähig dar, so dass vorhabenbedingte Marktaufgaben aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten sind.

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergibt sich die höchste Umverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren von 6 – 7 % bzw. i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro auf das Hauptzentrum Billerbeck. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion und diesbezügliche Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs sowie auf die Versorgung der Bevölkerung sind jedoch nicht zu erwarten.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Bestandsstrukturen in den sonstigen Nachbarkommunen (u. a. auch Senden) sind als sehr gering einzuschätzen. Angesichts der ermittelten geringen Auswirkungen in den Kommunen Billerbeck und Havixbeck sowie der größeren Entfernung der sonstigen Nachbarkommunen sind absatzwirtschaftlich und städtebaulich spürbare Auswirkungen nicht zu erwarten.

8 Raumordnerische Einordnung

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich den landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze, die im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevant sind. Es erfolgt jeweils eine Einordnung des Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels/ Grundsatzes:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

→ Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (vgl. Bezirksregierung Münster 1999).

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden [...]

→ Es handelt sich um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, der im Zuge der Einzelhandelskonzepterarbeitung auch mit der Bezirksregierung abgestimmt wurde (vgl. Kapitel 3.2).

3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

→ Dem Beeinträchtigungsverbot wird unter Berücksichtigung der teilweisen VKF-Reduktionsempfehlungen entsprochen (vgl. Kapitel 7.2).

Insgesamt kann dem Vorhaben somit eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel attestiert werden.

9 Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben an der Appelhülsener Straße am östlichen Rand des Ortszentrums wurde hinsichtlich der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die strukturprägenden Wettbewerber in Nottuln in den Umlandkommunen Billerbeck und Havixbeck geprüft und bewertet.

In der Gesamtschau bleibt festzuhalten, dass

- das Vorhaben überwiegend kongruent zu den Zielstellungen der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) ist, allerdings der geplante kleinere Bekleidungsfachmarkt mit 170 m² Verkaufsfläche nicht vollumfänglich den Empfehlungen für die Weiterentwicklung den Ortszentrums entspricht: Kleinteilige Entwicklungen sollen gemäß Einzelhandelskonzept dem gewachsenen Ortskern vorbehalten sein;
- in diesem Kontext die Planung somit zwar die Entwicklungsoptionen für die gewachsenen Geschäftslagen schmälert, allerdings keine negativen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im Nottulner Ortszentrum erwarten lässt; auch fügt sich die geplante Gesamtverkaufsfläche im Bereich Bekleidung grundsätzlich in den aufgezeigten VKF-Entwicklungsrahmen für Nottuln ein;
- bei einer moderaten Verkaufsflächenreduktion (s. u.) in den Sortimentsbereichen Drogeriewaren und Schuhe, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln, insbesondere auf das Ortszentrum, sowie in den Umlandkommunen zu erwarten sind und
- die Kongruenz zu den landesplanerischen Normen in NRW (Entwurf LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) gegeben ist.

Ausgehend von der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens können somit folgenden Verkaufsflächengrößen/ Betriebstypen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen als verträglich erachtet werden:

- Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters um rd. 190 m² Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche nach der Erweiterung: rd. 1.090 m²)
- Ansiedlung eines Backshops mit rd. 60 m² Verkaufsfläche (zzgl. Gastronomie/ Sitzbereiche)
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 600 m² Verkaufsfläche
- die Ansiedlung von rd. 670 m² Bekleidungsverkaufsfläche kann als verträglich im Hinblick auf die Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Nottuln und Umlandkommunen bezeichnet werden; im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept

der Gemeinde Nottuln wird geraten, die Aufteilung auf zwei Betriebseinheiten, von der eine nur 170 m² Verkaufsfläche umfassen soll, ggf. zu überdenken.

- Ansiedlung eines Schuhfachmarktes mit rd. 400 m² Verkaufsfläche

Bezüglich der kleinflächigen Nutzung (Backshop, kleinflächiger Bekleidungsfachmarkt) muss eine grundsätzliche Entscheidung der Stadt Nottuln erfolgen, ob diese Nutzungen auch im Bereich des Vorhabenstandortes anzusiedeln sind.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der Region 5

Abbildung 2: Vorhabenstandort 7

Abbildung 3: Einzugsgebiet, Untersuchungsraum 9

Abbildung 4: Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln 13

Abbildung 5: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhülsen als zentraler Versorgungsbereich 15

Abbildung 6: Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Billerbeck 16

Abbildung 7: Räumliche Festlegung des Hauptzentrums sowie des Nahversorgungszentrums Havixbeck 17

Abbildung 8: Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln 24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m²* 9

Tabelle 2: Umsatz in Mio. Euro in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen* 10

Tabelle 3: Kaufkraft in Mio. Euro in den Kommunen des Untersuchungsraumes 11

Tabelle 4: Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Nottuln 11

Tabelle 5: Verkaufsflächenausprägung Bestand/ Planung 19

Tabelle 6: Umsatzprognose des Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhabens (Gesamtvorhaben rd. 3.000 m² VKF) in Spannweiten 21

Tabelle 7: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz 22

Tabelle 8: Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen 27

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Bezirksregierung Münster (1999): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland, Münster.

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

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

Stadt + Handel (2009): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln, Dortmund.

BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck, Münster.

BBE Handelsberatung Münster (2008): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck, Münster.

Sonstige Quellen

EHI handeldaten.de

OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

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