

# Städtebauliche und raumordnerische Ver- träglichkeitsanalyse

für die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes so-  
wie für die Ansiedlung von Fachmärkten in Nottuln,  
Appelhülsener Straße

- ergänzende Stellungnahme -

**Verfasser:**

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

Dortmund, 06. November 2012

---

Im Auftrag von:

Prokonzept GmbH

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12  
44147 Dortmund

Beierteimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90

Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62

0 721. 14 51 22 63

0 341. 92 72 39 42

0 341. 92 72 39 43

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Am Standort Nottuln, Appelhülsener Straße ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit rd. 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch die *Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung von Fachmärkten in Nottuln, Appelhülsener Straße* (Stadt + Handel 2012) nachgewiesen. Für den Planbereich ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen. Im Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) wurden für die einzelnen Betriebseinheiten sowohl Haupt- als auch Nebensortimentsflächen festgesetzt. Die Nebensortimentsflächen waren dabei mit bis zu 40 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche sehr groß dimensioniert. Eine weitere sortimentspezifische Differenzierung der Nebensortimentsverkaufsfläche wurde im B-Plan-Entwurf nicht vorgenommen. Im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung wurde zum Entwurf des B-Plans vorgetragen, dass die dortigen Festsetzungen nicht bestimmt genug seien und die Vorhabenverträglichkeit in der dort festgesetzten Form nicht durch die vorliegende Verträglichkeitsanalyse dargelegt werde. Die Kritik erscheint angemessen.

In diesem Zusammenhang ist zunächst zu erwähnen, dass die Nebensortimentsflächen nur zu einem gewissen Anteil der Flächenkonzepte der Betreiber für zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden sollen. Der Aktionswarenumfang, bzw. dessen zentrenrelevanter Anteil, dürfte letztlich bei weniger als 10 % der betriebsbezogenen Gesamtverkaufsfläche liegen. So dürften bspw. in die Nebensortimentsflächen bei dem Lebensmitteldiscounter auch Drogeriewaren, zoologische Artikel und je nach Darstellungsweise auch Getränke fallen. Dem Gutachten von Stadt + Handel liegt diese Annahme ebenfalls zu Grunde. Insofern wurden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse sortimentsbezogene Auswirkungen und nicht betriebsbezogene Auswirkungen ermittelt. So bildet bspw. für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel die Verkaufsfläche im Lebensmitteldiscounter und die Randsortimentsverkaufsfläche im geplanten Drogeriemarkt die Bewertungsgrundlage für die absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Bewertungen.

Vor diesem Hintergrund wird nunmehr eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimentsflächen für die jeweiligen Betriebe im Sondergebiet auf max. 10 % der jeweilig zulässigen betriebsbezogenen Verkaufsflächen in den B-Plan aufgenommen. In der Summe ergibt sich demnach eine maximale zentrenrelevante Randsortimentsverkaufsfläche von rd. 290 m<sup>2</sup> bezogen auf das gesamte Planvorhaben.

Diese Festsetzungen entsprechen dem gängigen Umgang mit Randsortimenten im Sinne einer deutlichen verkaufsflächen- und umsatzbezogenen Unterordnung zum Hauptsortiment sowie den Zielstellungen des *Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009), welche eine mit dem gewachsenem Ortszentrum unabgestimmte Verkaufsflächenentwicklung im Bereich der Appelhülsener Straße verhindern sollen.

Auch die maximale Verkaufsfläche je Einzelsortiment dürfte aufgrund der üblichen Verkaufsfächenaufteilung in den geplanten Betrieben bei nicht mehr als 50 bis max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen, wobei diese Größenordnung bei der Vielzahl der zu erwartenden Randsortimente nicht erreicht wird.

Insgesamt erscheint die nunmehr vorgesehene Randsortimentsbegrenzung im Bebauungsplan auf max. 10 % der jeweiligen Betriebseinheiten aus fachlicher Sicht einerseits bestimmt genug und auch verträglich im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln sowie im Kontext der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Entwurfs des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.