

**Städtebauliche und raumordnerische  
Verträglichkeitsanalyse  
für die Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmark-  
tes in der Gemeinde Nottuln, Appelhülsener  
Straße**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
Dennis Hentschel, M.Sc.

Dortmund, 17. Dezember 2014

---



**Im Auftrag von:**

BGB Grundstücksgesellschaft Herten  
BV7577 Dortmund, Provinzialstr. 417  
Hohewardstr. 345-349  
45699 Herten

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Beiertheimer 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)



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1 Gemeinde Nottuln	5
3.2 Vorhabenstandort Nahversorgungszentrum Appelhülseener Straße	6
<b>4 Vorhabendaten</b>	<b>9</b>
<b>5 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>12</b>
5.1 Einzugsbereich/ Untersuchungsraum	12
5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	14
5.3 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
5.4 Zwischenfazit	18
<b>6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens - Verträglichkeitsanalyse</b>	<b>19</b>
6.1 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel 2009)	19
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	22
6.3 Landesplanerische Einordnung	25
<b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>27</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abb. ....	Abbildung
Abs. ....	Absatz
ASB .....	Allgemeiner Siedlungsbereich
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BGF .....	Bruttogeschossfläche
bspw. ....	beispielsweise
BVerfGH. ....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
d. h. ....	das heißt
EHK .....	Einzelhandelskonzept
EW .....	Einwohner
ggf. ....	gegebenenfalls
i. d. R. ....	in der Regel
i.H.v. ....	in Höhe von
i.e.S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
i.S.d. ....	im Sinne des
i. S. v. ....	im Sinne von
km <sup>2</sup> .....	Quadratkilometer
L .....	Landesstraße
LEPro NRW .....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LEP NRW .....	Landesentwicklungsplan NRW
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
mind. ....	mindestens
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
NuG .....	Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ .....	Nahversorgungszentrum
o.g. ....	oben genannt
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
p.a. ....	per anno
rd. ....	rund
REHK .....	Regionales Einzelhandelskonzept
S. ....	Seite
s. ....	siehe
s.o. ....	siehe oben
siL .....	städtebaulich integrierte Lage
u. a. ....	unter anderem
v. a. ....	vor allem
VG .....	Verwaltungsgericht
VGH .....	Verwaltungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche

v. H. .... von Hundert  
VKF ..... Verkaufsfläche  
VV..... Verwaltungsvorschrift  
ZVB ..... zentraler Versorgungsbereich  
z. B. .... zum Beispiel  
z. T. .... zum Teil



## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten plant eine Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Nottuln der gleichnamigen Gemeinde an der Appelhülsener Straße von derzeit rd. 800 auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Standort des Aldi-Marktes befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Appelhülsener Straße, in räumlicher Nähe zum Ortszentrum.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Erweiterungsvorhabens wird eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel eingefordert. In dieser wird überprüft, ob die Nahversorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung von der Erweiterung geschädigt werden und ob das Vorhaben, bzw. die angestrebte Bauleitplanung der Gewährleistung einer woh-nortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Eine Einordnung des Planvorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> wird in dieser Untersuchung zudem vorgenommen. Aktuell befindet sich das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln in der Fortschreibung durch Stadt + Handel, so dass insbesondere die aktualisierten Datengrundlagen in die Erarbeitung der vorliegenden Verträglichkeitsstudie eingehen können.

Insbesondere folgende Aspekte werden folglich im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse geklärt:

- Kongruenz mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln;
- Kongruenz mit dem LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel;
- absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-reiche und Nahversorgungsstrukturen in Nottuln und ggfs. in benachbarten Kommunen;
- Bewertung der Verträglichkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu unter-suchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit bzw. die Konformität zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln zu bewerten.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel 2009: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln. Dortmund (zur Vereinfachung nachfolgend Einzelhandelskonzept genannt)

## 2 Methodik

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

### Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel<sup>2</sup>, nahversorgungsrelevante Sortimente nach Nottulner Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2009, S. 70), für untersuchungsrelevant eingeschätzt. Die potenziell resultierenden Auswirkungen in den Randsortimenten, u. a. Drogeriewaren und die überwiegend zentrenrelevanten Aktionswaren werden absatzwirtschaftlich gering/ kaum nachweisbar sein und aus gutachterlicher Sicht ohne städtebauliche Relevanz bleiben, sofern der jeweilige Umfang entsprechend des hier untersuchten Flächenprogramms nicht überschritten wird (bspw. max. 10 % Randsortimente, davon üblicherweise ein Teil auch nicht-zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant).

Im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln fand eine flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelsbestands der durch Stadt + Handel im Juli 2014 statt. Es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Einzelhandelsbestands der Gemeinde Nottuln vor, welche in die Untersuchung einfließt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

### 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 Betriebe sowie für die Umsatzprognose der geplanten Erweiterung bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,

---

<sup>2</sup> Die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel, Backwaren (in Bäckereien/ Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Sortimentsgruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort. Die tatsächliche Begehung der Betriebe und die sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung ist eine notwendige Voraussetzung, um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern anhand der konkreten örtlichen Situation fundiert bewerten zu können.

## Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>3</sup>. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern und von den Städten und Kommunen im Untersuchungsraum veröffentlichten Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2013.

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, Ortszentren, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

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

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine

---

<sup>3</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (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).

## **Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln und den ggf. betroffenen Umlandkommunen 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 Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel vor Ort gemäß Nottulner Sortimentsliste.

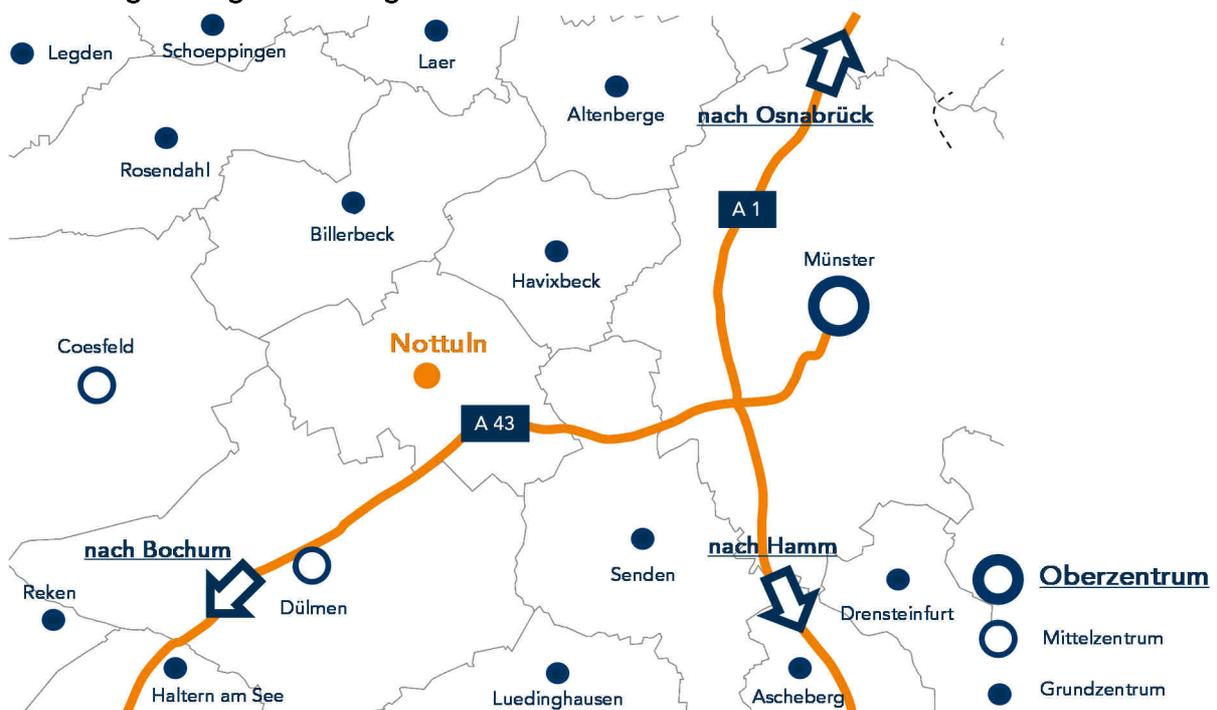
### 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden wesentliche Standortstrukturen auf Grundlage der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts vorgestellt

#### 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. Des Weiteren grenzt das Gemeindegebiet von Nottuln an die Grundzentren Billerbeck, Havixbeck und Senden. Das Oberzentrum Münster befindet sich nur wenige Kilometer östlich von Nottuln. Die Gemeinde Nottuln liegt in einem ländlich geprägten und siedlungsstrukturell schwach verflochtenen Raum. Insbesondere die Nähe zu Münster ist prägender Bestandteil der siedlungsräumlichen und nachfragebezogenen Entwicklung Nottulns.<sup>4</sup>

Abbildung 1: Lage in der Region

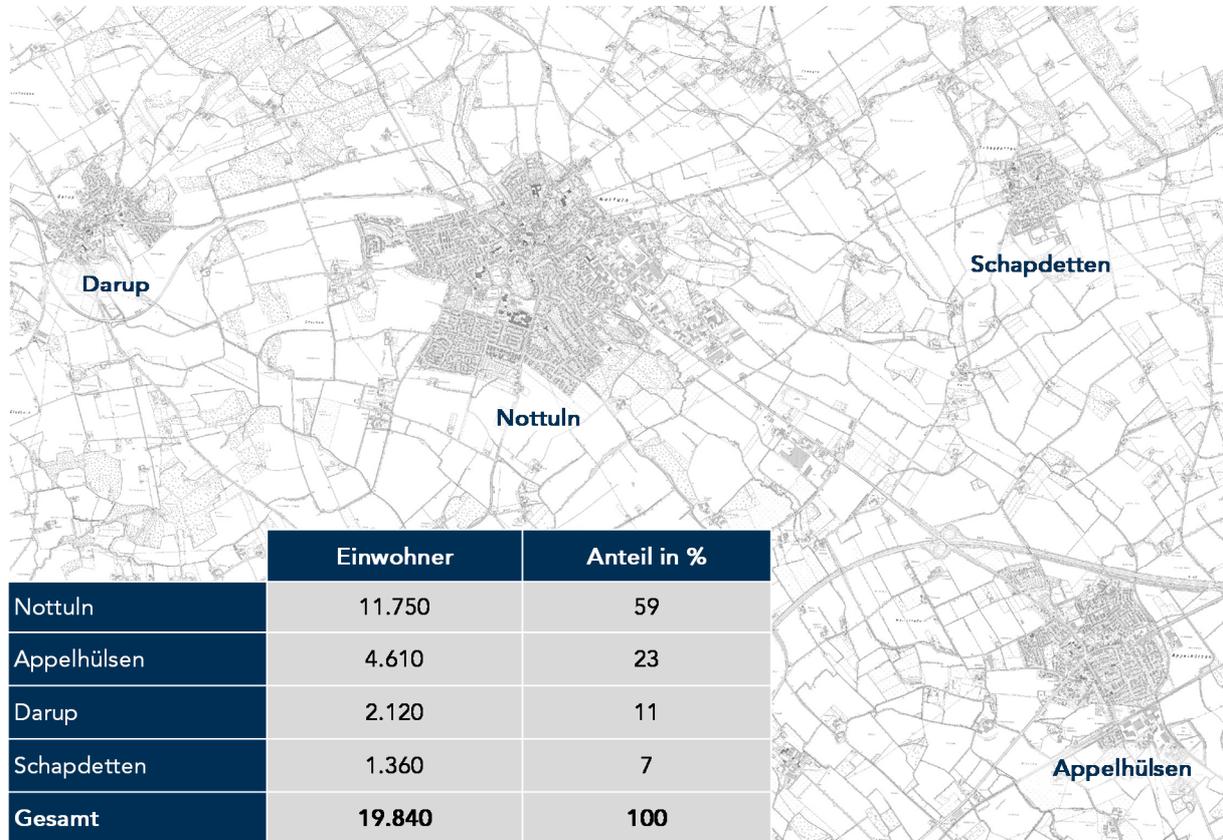


Quelle: Eigene Darstellung gem. LEP NRW

Die Gemeinde Nottuln setzt sich aus den vier siedlungsstrukturell getrennten Ortsteilen Appelhülsen, Darup, Nottuln und Schapdetten zusammen. Die Lage der Ortsteile sowie die absolute und prozentuale Verteilung der Einwohner kann der nachfolgenden Tabelle 1 entnommen werden.

<sup>4</sup> vgl. Stadt + Handel 2009, S. 7.

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in den Ortsteilen der Gemeinde Nottuln



Quelle: Gemeinde Nottuln: Bevölkerungsstatistik (Stand 01.07.2014)

## 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. Das Busliniennetz des Regionalverkehrs Münsterland verbindet die einzelnen Ortsteile untereinander. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen in die nahe gelegenen Grund- und Mittelzentren sowie über die Schnellbuslinie S 60 an das Oberzentrum Münster angeboten. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.“

(Stadt + Handel 2009, S. 9).

## 3.2 Vorhabenstandort Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

Der Vorhabenstandort, an welchem der Aldi-Lebensmitteldiscounter erweitert werden soll, befindet sich an der Appelhülsener Straße (B 525), welche die Ortsteile Darup und Nottuln

mit der Autobahn A 43 und dem Mittelzentrum Coesfeld verbindet und damit die bedeutendste innergemeindliche Verkehrsverbindung in Nottuln darstellt. Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße, im Ortsteil Nottuln. Der ZVB erstreckt sich rd. 200 m entlang der Appelhülsener Straße nordwestlich des Kreisverkehrs Appelhülsener Straße/ Bodelschwinghstraße/ Oststraße, wobei ausschließlich die Bebauung der westlichen Straßenseite in die Abgrenzung, mit Ausnahme eines Grundstücks an der Oststraße, aufgenommen wird.

Aktuell sind, neben dem bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi, ein K+K-Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt. Zudem befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln in einer Entfernung von rd. 400 m zum Vorhabenstandort. In diesem sind in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße der Lebensmitteldiscounter Lidl und in einer Entfernung von rd. 1,3 km der Lebensmittelvollsortimenter Edeka ansässig. Der zusätzlich im Einzelhandelskonzept 2009 ausgewiesene Vollsortimenter K+K an der Dülmener Straße hat seinen Standort hingegen aufgegeben.

Insgesamt ist in der Gemeinde Nottuln auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eine Zunahme der Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1.030 m<sup>2</sup> zwischen 2009 und 2014 festzustellen. Diese resultiert einerseits aus der Neuansiedlung von Betrieben, wie z.B. u.a. einem Netto Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich Appelhülsen, der Ansiedlung zweier Getränkemarkte im zentralen Versorgungsbereich Appelhülsener Straße in Nachbarschaft zum Vorhabenstandort sowie der Erweiterung von Bestandsbetrieben.

Laut Einzelhandelskonzept 2009 wird dem zentralen Versorgungsbereich Appelhülsener Straße eine Nahversorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Ortsteil Nottuln, mit rd. 6.000 Einwohnern, mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugewiesen.<sup>5</sup> Es ist davon auszugehen, dass diese Funktion im Rahmen der aktuellen Fortschreibung weiterhin bestehen wird.

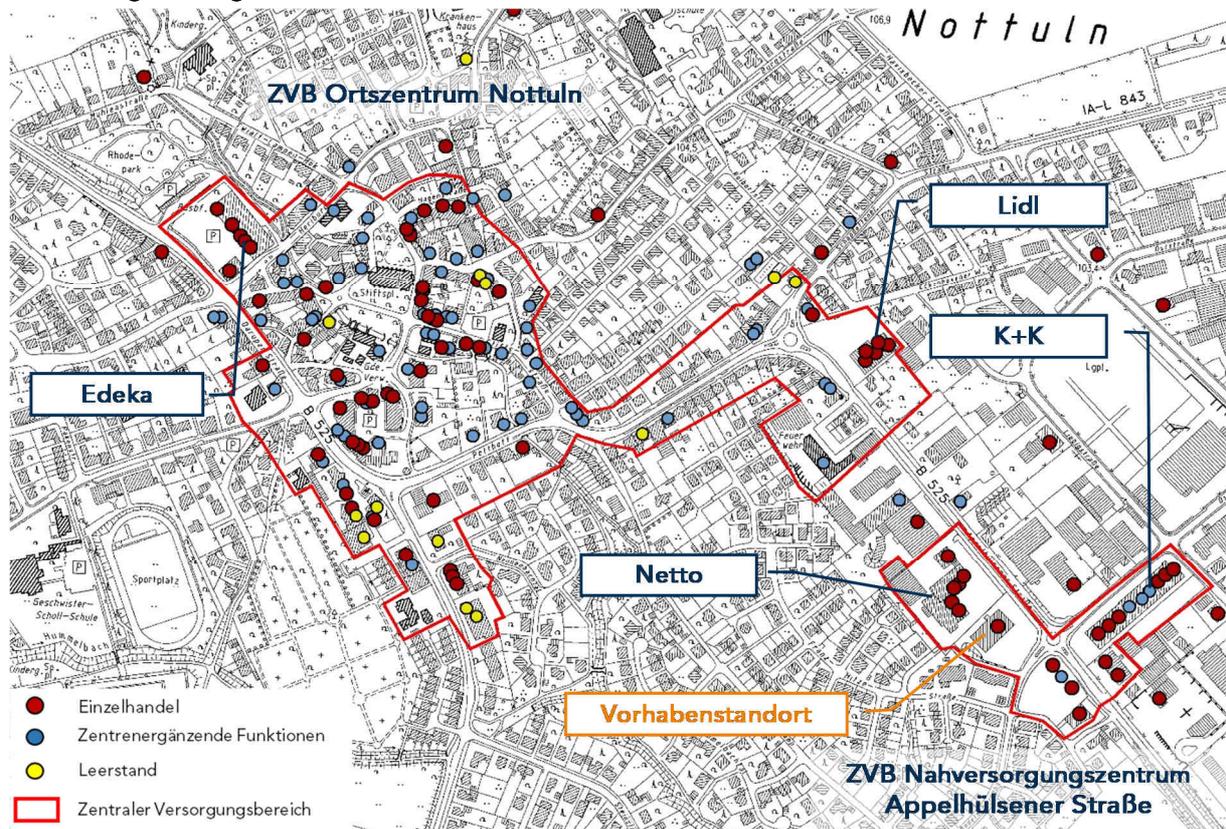
Im Süden des Vorhabenstandortes schließen sich Wohnnutzungen in Form von Einzel- bzw. Doppelhausbebauungen an. Im Nordwesten befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines fachmarktähnlichen Gebäudes, im Norden grenzt zudem, getrennt durch die Appelhülsener Straße ein Gewerbegebiet und im Südosten getrennt durch die Bodelschwinghstraße ein Getränkemarkt sowie eine Bäckerei mit Café. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Appelhülsener Straße (B 525) ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes als sehr gut zu bewerten.

---

<sup>5</sup> Vgl. Stadt + Handel 2009, S. 55-56.

Im Regionalplan Münsterland<sup>6</sup> ist der Standort als ASB ausgewiesen, womit grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsentwicklungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO möglich sind.

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes im Ortsteil Nottuln



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

<sup>6</sup> Vgl. Regionalplan Münsterland 2014, zeichnerische Darstellung Blatt 6.

## 4 Vorhabendaten

An der Appelhülsener Straße im Ortsteil Nottuln der gleichnamigen Gemeinde steht die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Aldi von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Rede. Von den geplanten zusätzlichen rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürften rd. 320 m<sup>2</sup> auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Das Flächenprogramm des Lebensmittelmarktes stellt sich demnach heute und zukünftig wie folgt dar.

**Tabelle 2: Flächenprogramm des Vorhabens (Bestand und Erweiterung)**

Sortimentsgruppe	VKF in m <sup>2</sup> - Bestand -	VKF in m <sup>2</sup> - nach Erweiterung -	VKF-Änderung in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	640	960	+ 320
Drogeriewaren, weitere nahver- sorgungsrelevante Sortimente	80	120	+ 40
Sonstige Sortimente (überwiegend sog. Aktionswaren)	80	120	+ 40
<b>Gesamt *</b>	<b>800</b>	<b>1.200</b>	<b>+ 400</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Gemeinde Nottuln können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. Zudem werden die folgenden Faktoren berücksichtigt:

- bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord: rd. 5.500 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (Hahn Gruppe 2014; handelsdaten.de);
- ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum (103,1);
- ein insgesamt als ausgeprägt zu bewertendes Wettbewerbsumfeld bestehend aus zwei Lebensmitteldiscountern und zwei Vollsortimentern im Ortsteil Nottuln sowie je einen Lebensmitteldiscounter und –vollsortimenter im Ortsteil Appelhülsen;
- die Lage des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich Appelhülsener Straße (Kopplungsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben);
- die sehr gute Integration aller strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, die vollumfänglich in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind und damit über gewisse Kopplungspotenziale mit weiteren Einzelhandelsbetrieben oder zentrenergänzenden Funktionen verfügen;
- die Versorgungsfunktion des Vorhabens für den östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Nottuln mit rd. 6.000 Einwohnern und

- die gute Verkehrslage an einer überörtlichen Verbindungsstraße (B 525) mit sehr guter Sichtbarkeit.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute eine leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Diese wird für den Bestandsbetrieb mit rd. 5.650 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Vorhabens kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche wird folglich um rd. 50 % ansteigen.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung in dem vorliegenden Maßstab u. a. zu einer nicht unerheblichen Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächen-dimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsbereichs durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und der Dimensionierung der Verkaufsflächenerweiterung jedoch nicht ausgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die lineare Fortschreibung der Flächenproduktivität mit 5.650 Euro/ m<sup>2</sup> VKF aus gutachterlicher Sicht als zu ambitioniert zu bezeichnen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine geringere Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro/ m<sup>2</sup> VKF erreichen wird. Im Sinne eines worst case Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 5.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,0 – 6,6 Mio. Euro prognostiziert. Rund 4,8 – 5,2 Mio. Euro werden hiervon auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen (s. folgende Tabelle).

Es ergeben sich somit für die Varianten nachfolgend dargestellte sortimentspezifische Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

**Tabelle 3: Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung)**

Sortimentsgruppe	Umsatz Bestand in Mio. Euro p. a.	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel	3,6	4,8 – 5,3	+ 1,1 – 1,7
Drogeriewaren, weitere nahversorgungrelevante Sortimente	0,5	0,6 - 0,7	+ 0,1 - 0,2
Sonstige Sortimente (überwiegend sog. Aktionswaren)	0,5	0,6 – 0,7	+ 0,1 - 0,2
<b>Gesamt *</b>	<b>4,5</b>	<b>6,0 - 6,6</b>	<b>+ 1,5 – 2,1</b>

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzprognose: laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der durch die Erweiterung zusätzliche Umsatz beträgt in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 1,1 – 1,7 Mio. Euro p.a. und in den sonstigen Sortimenten jeweils rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro p.a.. Dieser zusätzliche Umsatz entstammt nicht vollständig dem Untersuchungsraum. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen, insbesondere angesichts der verkehrorientierten Lage, zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % allerdings für die Berechnungen eher konservativ angenommen, demnach werden rd. 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in dem in Kap. 5.1 definierten Untersuchungsraum.

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachses (+ 80 m<sup>2</sup> VKF bzw. 0,2 Mio. - 0,4 Euro) in den sonstigen Sortimenten ist von städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht auszugehen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 5 Markt- und Standortanalyse

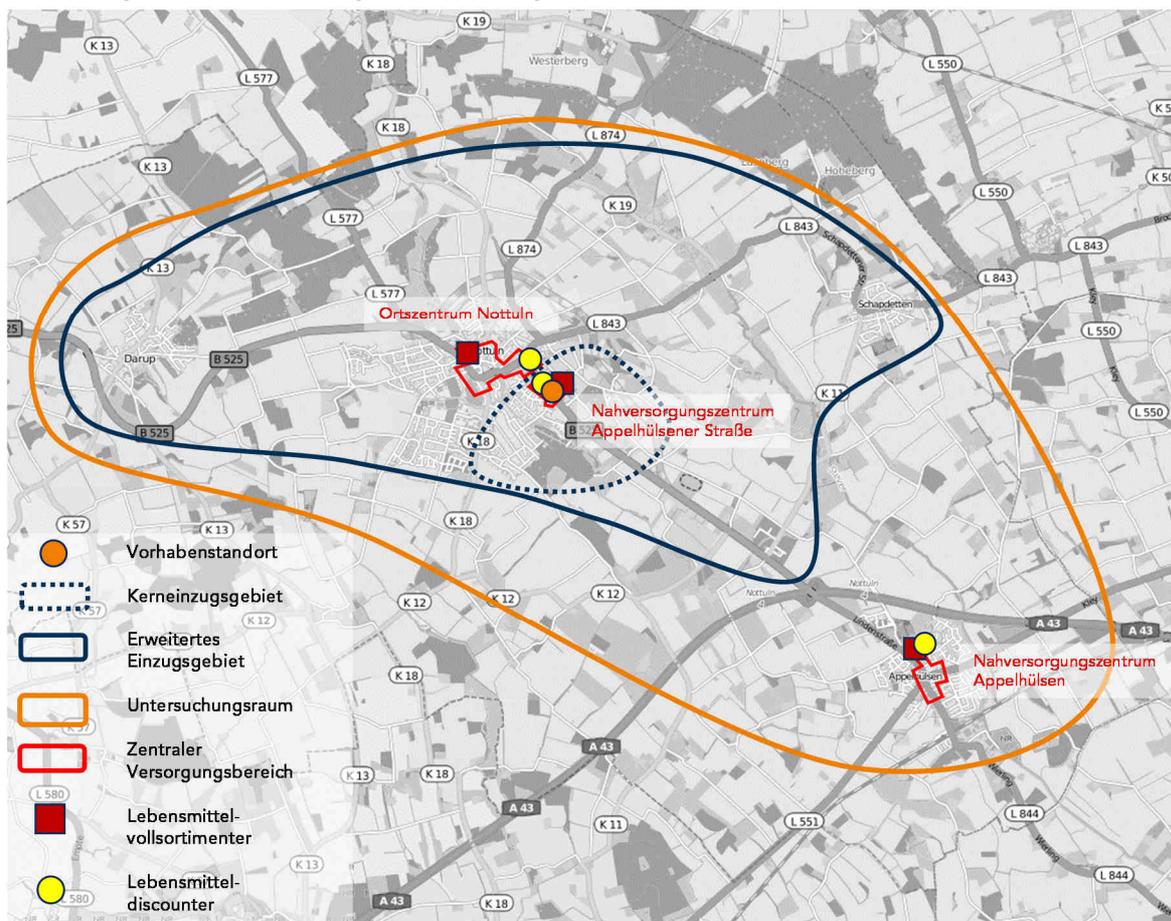
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

### 5.1 Einzugsbereich/ Untersuchungsraum

Bei der Ableitung des perspektivischen Einzugsgebietes sowie des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens (Lebensmitteldiscounter) sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Das Kerneinzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters umfasst vorwiegend die Gebiete, deren Einwohner den Vorhabenstandort fußläufig erreichen können. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln und der bestehenden Unterversorgung in Darup und Schapdetten umfasst der weitere Einzugsbereich die vollständigen Siedlungsbereiche der drei Ortsteile (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Untersuchungsraum, Einzugsbereich und Wettbewerber**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in der Gemeinde Nottuln bei aktuell rd. 97 % (Stadt + Handel 2014); dies bedeutet, dass aktuell sortimentsbezogene Kaufkraft in nur geringem Umfang an Angebotsstandorte außerhalb der Gemeinde abfließt und umgekehrt kaum Kaufkraft aus den Nachbarkommunen gebunden wird.

Daher sind alle Märkte/ Standorte innerhalb des Nottulner Gemeindegebietes untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen und werden in die Modellberechnung eingestellt. Der **Untersuchungsraum** umfasst folglich mit den Ortsteilen Nottuln, Appelhülsen, Darup und Schapdetten das gesamte Gemeindegebiet von Nottuln (s. Abbildung 3).

Der, weiter als das Einzugsgebiet gefasste, Untersuchungsraum stellt also sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Einzelhandelsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidungen ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise (wenn auch überwiegend geringe) Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die darüber hinausgehenden Gebiete sind bezogen auf einzelne Standorte nicht nachweisbar.

Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche sind somit mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- ZVB Ortszentrum Nottuln,
- ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße,
- ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen.

Neben diesen Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind keine i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereich im Untersuchungsraum ersichtlich. Mit drei systemgleichen Lebensmitteldiscountern und drei Lebensmittelvollsortimentern besteht ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht als eher ausgeprägt zu bewertendes Wettbewerbsumfeld. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Nottuln stellen sich derzeit als überwiegend marktgängig dar.

## 5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum aufgezeigt.

In der nachfolgenden Tabelle 4 ist die Verkaufsflächenausstattung aller Betriebe mit Angeboten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes dargestellt. Außerhalb dieser sind keine strukturprägenden Wettbewerber verortet, kleinteilige Angebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gehen also nicht in die Modellberechnung ein, so dass diese ein städtebauliches worst-case-Szenario darstellt und die Auswirkungen vollumfänglich auf zentrale Versorgungsbereiche dargestellt werden.

**Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Lage	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
ZVB Ortszentrum Nottuln	2.810	14,7
ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße*	2.580	10,3
ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen	1.970	9,3
<b>Gesamt**</b>	<b>7.360</b>	<b>34,4</b>

Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2014; Werte gerundet auf 100 m<sup>2</sup>, bzw. 0,1 Mio. Euro; \*ohne Bestandsbetrieb Aldi; \*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

### Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion im direkten Umfeld sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 103,5 (IFH 2013) auf, d. h. sie liegt über dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100,0). Die Kaufkraft in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den Untersuchungsraum dargestellt.

**Tabelle 5: Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

	<b>Einwohner</b>	<b>Kaufkraft NuG in Mio. Euro</b>
Ortsteil Nottuln	11.750	26,2
Ortsteil Appelhülsen	4.610	10,2
Ortsteil Darup	2.120	4,7
Ortsteil Schapdetten	1.360	3,0
<b>Gesamte Gemeinde Nottuln*</b>	<b>19.840</b>	<b>44,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen: Einwohnerzahlen nach Angaben der Gemeinde Nottuln, Stand: 31.12.2013; Kaufkraftdaten: IFH 2013; Werte gerundet auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro; \*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln ermittelte Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beträgt rd. 0,45 m<sup>2</sup> und liegt damit leicht über den Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Tabelle 6: Standortprofil ZVB Ortszentrum Nottuln

ZVB Ortszentrum Nottuln	
<b>Lage</b>	
Ortsteil	Nottuln
Ausdehnung/ Straßen	Im Nordwesten erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich bis zum Bereich des Rhodeparks und umfasst die Fachmarktlage und die Bereiche des historischen Kerns von Nottuln. Im Westen und Südwesten erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Daruper Straße und Dülmener Straße. Im Osten und Nordosten verläuft die Abgrenzung entlang der Straße Potthof und Mauritzstraße und nimmt u.a. die dortige Fachmarktlage an der Schapdettener Straße mit auf.
Versorgungsfunktion (gem. Einzelhandelskonzept 2009)	Gesamtes Gemeindegebiet
<b>Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 2014)</b>	
Angebotsstruktur	Vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen in differenzierter Angebotsbreite und -tiefe
Magnetbetriebe NuG	Edeka, Lidl
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Anbindung über die B 525, L 843 (Schapdettener Straße) und die L 577 (Draum), K 18 (Dülmener Straße)
Parkmöglichkeiten	Sammelplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Anschluss an Buslinien R 63, S 60
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
ZVB-Abgrenzung	

Quelle: Stadt + Handel 2009, S. 48ff. und Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

**Tabelle 7: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen**

Nahversorgungszentrum Appelhülsen	
<b>Lage</b>	
Ortsteil	Appelhülsen
Ausdehnung/ Straßen	Im Norden umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Lebensmittelmärkte K+K und Netto. Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der Lindenstraße bis zur Einmündung der Königstraße. Im Süden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich beidseitig entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Bakenstraße und umfasst im Westen den Bereich zwischen Weseler Straße, Lindenstraße und verläuft bis zum nördlichen Schlusspunkt auf der Lindenstraße
Versorgungsfunktion (gem. Einzelhandelskonzept 2009)	Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Appelhülsen und Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Sortimenten für das engere Gebiet
<b>Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 2014)</b>	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen mit ergänzenden Bausteinen in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe
Magnetbetriebe NuG	K+K, Netto
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen L 844 (Lindenstraße, Bahnhofstraße), L 551 (Weseler Straße, Münsterstraße)
Parkmöglichkeiten	Sammelplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Anschluss an Buslinie 552
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Einzelhandelsanbieter im Kreuzungsbereich und Agglomeration
ZVB-Abgrenzung	

Quelle: Stadt + Handel 2009, S. 57f. und Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

Die städtebaulich-funktionale Analyse des ZVB Appelhülsener Straße kann dem Kapitel 3.2 entnommen werden.

Gemäß der aktuellen Konzeptionsphase der in der Erarbeitung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden sich weder die zugeordneten Versorgungsfunktionen noch die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche nennenswert verändern.

## 5.4 Zwischenfazit

- Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße und trägt zu einer guten räumlichen und qualitativen Nahversorgung im Ortsteil Nottuln bei.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum stellt sich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) als überdurchschnittlich dar (103,1 vgl. IFH 2013).
- Im Untersuchungsraum sind derzeit insgesamt drei Lebensmittelvollsortimenter und vier Lebensmitteldiscounter (inkl. das in Rede stehende Planvorhaben Aldi) verortet, damit besteht ein als eher ausgeprägt zu bewertendes Wettbewerbsumfeld.
- Die Ausstattungskennziffern in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigen, dass sich die quantitative Ausstattung in der Gemeinde Nottuln als leicht überdurchschnittlich darstellt.
- Das Kerneinzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters umfasst vorwiegend die Gebiete, deren Einwohner den Vorhabenstandort fußläufig erreichen können und damit das Gebiet, für welches das Nahversorgungszentrum laut aktuellen Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion übernimmt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage umfasst der weitere Einzugsbereich des Planvorhabens auch die übrigen Siedlungsbereiche des Ortsteils Nottuln sowie die Ortsteile Darup und Schapdetten.

In der folgenden Untersuchung geht es somit darum, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens aufzuzeigen, welche sich nicht zuletzt durch die Einordnung des Vorhabens in die Ziele und räumlichen Entwicklungsvorstellungen des Einzelhandelskonzepts (Stadt + Handel 2009) ergibt. Des Weiteren wird eine Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben vorgenommen.

## 6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens - Verträglichkeitsanalyse

In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel 2009), die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sowie eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben.

### 6.1 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel 2009)

#### Allgemeine Entwicklungsleitlinien

Das Einzelhandelskonzept benennt zunächst übergeordnete allgemeingültige Entwicklungsleitlinien:

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

(Stadt + Handel 2009, S. 43).

#### Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzepts für das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

Innerhalb des Zentrenkonzepts werden die nachfolgenden konkreten Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums Appelhülsener Straße empfohlen:

- *„Sicherung und Stärkung des Angebots im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel*
- *Sicherung und Stärkung des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich*
- *Sicherung des Angebots im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich“*

(Stadt + Handel 2009, S. 55).

## Nahversorgungsempfehlungen für den Ortsteil Nottuln:

Das Einzelhandelskonzept formuliert für den Ortsteil Nottuln folgende Nahversorgungsempfehlungen:

- *„Sicherung und Ausbau des bestehenden Lebensmittelangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen.*
- *Nachgeordnet: Ergänzende Ansiedlung im südwestlichen bislang unterversorgten Bereich des Ortsteils Nottuln“*

*(Stadt + Handel 2009, S. 63).*

Ferner übernimmt das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße die Funktion der Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung für die östlichen Siedlungsbereiche des Ortszentrums Nottuln mit rd. 6.000 Einwohnern.<sup>7</sup>

## Ansiedlungsleitsätze:

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze werden die übergeordneten Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander. Hinsichtlich des in Rede stehenden Vorhabens ist der Ansiedlungsleitsatz II zu beachten:

***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.*

*(Stadt + Handel 2009, S. 75)*

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist anzunehmen, dass es hinsichtlich der dargestellten Empfehlungen und Zielvorgaben zu keinen nennenswerten Veränderungen kommt, so dass das Vorhaben, sofern es sich als kohärent zu dem bestehenden Einzelhandelskonzept darstellt, ebenfalls als kohärent zu dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln zu bewerten ist. Es ist somit davon auszugehen, dass die zugeordneten Versorgungsfunktionen, Empfehlungen und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts weiterhin bestehen werden.

Das Vorhaben ist wie folgt in die Aussagen des aktuellen Einzelhandelskonzepts einzuordnen:

---

<sup>7</sup> Vgl. Stadt + Handel 2009, S. 56.

- Das Vorhaben liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.
- Im Sinne der allgemeineren Entwicklungsleitlinien der Gewährleistung und des Ausbaus der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Sicherung und räumlich-strukturellen Verbesserung der Nahversorgungssituation ist das Vorhaben, welches den einzigen Lebensmittel-Hard-Discounter im zentralen Versorgungsbereich Appelhülsener Straße darstellt, als kongruent zum aktuellen Einzelhandelskonzept zu bewerten.
- Die Handlungsempfehlungen für den ZVB Appelhülsener Straße sowie des Nahversorgungskonzepts sehen eine Sicherung und den Ausbau des bestehenden Lebensmittelangebotes in dem Nahversorgungszentrum vor. Somit dürfte eine Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmitteldiscounters um 400 m<sup>2</sup> VKF im Sinne einer Standortsicherung kongruent zu den Empfehlungen des aktuellen Einzelhandelskonzepts sein.
- Gemäß aktuellen Einzelhandelskonzepts übernimmt der ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße insbesondere eine Versorgungsfunktion für die 6.000 Einwohner in den östlichen Siedlungsbereichen des Ortsteils Nottuln.
- Unabhängig von der bestehenden und/ oder geplanten Wettbewerbssituation im Standortumfeld bietet die Ermittlung der sog. Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich einen geeigneten Indikator, um die Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebes zu überprüfen. Diese ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht deutlich überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.<sup>8</sup> Die Herleitung der Umsatzprognose des Vorhabens wurde in Kapitel 6 vorgenommen. In Tabelle 8 werden die funktional durch das Einzelhandelskonzept zugeordneten Siedlungsbereiche mit rd. 6.000 Einwohnern bei der folgenden Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sowie die rechnerische Kaufkraftabschöpfung berücksichtigt.

---

<sup>8</sup> Vergleiche u.a. Merkblatt Nahversorgung der Bezirksregierung Köln, Februar 2010.

**Tabelle 8: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Erweiterungsvorhabens**

Funktional zugeordnete Siedlungsbereiche (rd. 6.000 Einwohner)*	Nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel)
Kaufkraft	~ 13,4 Mio. Euro p.a.
Umsatzprognose	~ 4,8 – 5,3 Mio. Euro p.a.
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Erweiterungsvorhabens	rd. 36 – 39 %

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2014 auf Basis IFH 2013 und Stadt + Handel 2009, S. 56; ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet.

Das Erweiterungsvorhaben schöpft folglich rechnerisch zwischen rd. 36 und 39 % der Kaufkraft aus den dem ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße zugeordneten Siedlungsbereichen ab, was nur geringfügig den Richtwert von 35 % übersteigt, womit dem Erweiterungsvorhaben in seiner Dimensionierung noch eine Nahversorgungsfunktion zugewiesen werden kann.

- **Das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des aktuellen Einzelhandelskonzepts und ist zudem vorwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Aufbauend auf die derzeitige Konzeptionsphase der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts stellt sich das Planvorhaben auch zu diesem als kongruent dar.**

## 6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

### Absatzwirtschaftliche Einordnung

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Diese dürfte allerdings aufgrund des bereits weitläufig abgegrenzten Untersuchungsraums eher gering ausfallen. Daher wird eine Umsatzherkunft von 10 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz“) angenommen. Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

**Tabelle 9: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel**

Lagebereiche	Bestandsumsatz der strukturprägenden Anbieter in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro*	in %
ZVB Ortszentrum Nottuln	14,7	0,6 - 0,8	4 - 5
ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße*	10,3	0,3 - 0,4	3 - 4
ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen	9,3	0,2 - 0,3	2 - 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		0,1 - 0,2	-
<b>Gesamt**</b>	<b>34,4</b>	<b>1,2 – 1,7</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro; \*ohne Bestandsbetrieb Aldi; \*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

### Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Von der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters an dem in Rede stehenden Planstandort geht eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 1,2 – 1,7 Mio. Euro p.a., davon rd. 1,1 – 1,5 Mio. Euro p.a. zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) aus.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

#### Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln

Die Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Nottuln, liegen bei rd. 0,6 - 0,8 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 4 – 5 %. Von diesen betroffen sind insbesondere der systemgleiche Wettbewerber Lidl in der Fachmarktlage an der Appelhülsener Straße/ Mauritzstraße in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort sowie in geringerer Intensität der Lebensmittelvollsortimenter Edeka. Das Ortszentrum Nottuln gestaltet sich insgesamt als ein multifunktionaler Einzelhandelsstandort und weist einen Einzugsbereich auf, der aufgrund der Synergieeffekte mit den weiteren hier verorteten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen deutlich über den Nahbereich hinausgeht. Die dargestellten Umverteilungen verteilen sich zudem auf mehrere Einzelhandelsbetriebe und die genannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter, so dass die Umsatzumverteilungen für die einzelnen Märkte keine Betriebsaufgaben bedingen. Zudem gestalten sich die hier verorteten systemrelevanten Wettbewerber Lidl und Edeka sowohl ihrer Dimensionierung, dem Parkplatzangebot und dem sonstigen Auftritt als

vollumfänglich marktgängig. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Nottuln oder dessen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülse- ner Straße

Die Umsatzumverteilung zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Appelhülse-ner Straße, in welchem auch der Vorhabenstandort verortet ist, erreicht eine Höhe von rd. 3 – 4 % bzw. von rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro p.a.. Diese betreffen maßgeblich den Lebensmitteldiscounter Netto, den Lebensmittelvollsortimenter K+K sowie nachrangig die beiden dort ansässigen Getränkemärkte. Unter Beachtung der sehr guten MIV-Erreichbarkeit an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße, den bestehenden Kopplungspotenzialen mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben, auch des angrenzenden Sonderstandortes Appelhülse-ner Straße, und der zunehmenden Attraktivierung des Vorhabenbetriebes, ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungen keine Betriebsaufgaben bedingen werden. Das Vorhaben trägt folglich vielmehr zu einer Attraktivierung und Sicherung des Nahversorgungszentrums bei. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Vom in Rede stehenden Vorhaben gehen Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 2 - 3 %, bzw. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro p.a. aus. Diese betreffen insbesondere den Lebensmitteldiscounter Netto sowie nachrangig den Lebensmittelvollsortimenter K+K. Die vergleichsweise geringen Auswirkungen sind mit der deutlichen Entfernung des zentralen Versorgungsbereiches zum Vorhabenstandort sowie der vergleichbaren Ausstattung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt) zu begründen. Zudem übernimmt das Nahversorgungszentrum Appelhülsen vorwiegend die fußläufige Nahversorgung für die Bevölkerung des gleichnamigen Ortsteils, so dass sich die Einzugsbereiche nur geringfügig überschneiden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich lassen sich somit in Folge des Erweiterungsvorhabens nicht begründen.

**→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sind ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten somit nicht zu erwarten.**

### 6.3 Landesplanerische Einordnung

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW enthält folgende im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze. 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 im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (vgl. Regionalplan Münsterland 2014, zeichnerische Darstellung Blatt 6).

#### **„2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).“*

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Das Vorhaben verfügt sowohl gegenwärtig als auch zukünftig über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Appelhülsen.

#### **„3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen des Vorhabens (s. Kapitel 6.2) belegt, dass die wohnortnahe Versorgung nicht beeinträchtigt wird.

**Insgesamt kann dem Erweiterungsvorhaben somit eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel attestiert werden.**

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten plant eine Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Nottuln der gleichnamigen Gemeinde an der Appelhülsener Straße von rd. 800 auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Standort des Aldi-Marktes befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Appelhülsener Straße, in räumlicher Nähe zum Ortszentrum.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Erweiterungsvorhabens wird eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel eingefordert. In dieser wird überprüft, ob die Nahversorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung von der Erweiterung geschädigt werden und ob das Vorhaben, bzw. die angestrebte Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohornahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Erweiterung unter Beachtung der aktuellen Strukturen untersucht und die städtebauliche (§ 11 Abs. 3 BauNVO, aktuelles kommunales Einzelhandelskonzept sowie das durch Stadt + Handel in der Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept) und raumordnerische Verträglichkeit (LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) bewertet.

### **Kongruenz mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel 2009)**

- Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Appelhülsener Straße und kann zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Nottuln beitragen.
- Im Sinne der allgemeinen Entwicklungsleitlinien der Gewährleistung und des Ausbaus der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Sicherung und räumlich-strukturellen Verbesserung der Nahversorgungssituation ist das Vorhaben, welches den einzigen Lebensmittel-Hard-Discounter im zentralen Versorgungsbereich Appelhülsener Straße darstellt, als kongruent zum aktuellen Einzelhandelskonzept zu bewerten.
- Die Handlungsempfehlungen für den ZVB Appelhülsener Straße sowie des Nahversorgungskonzepts sehen eine Sicherung und den Ausbau des bestehenden Lebensmittelangebotes in dem Nahversorgungszentrum vor. Somit dürfte eine Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmitteldiscounters um 400 m<sup>2</sup> VKF im Sinne einer Standortsicherung kongruent zu den Empfehlungen des aktuellen Einzelhandelskonzepts sein.
- Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben zu dem in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzept ebenfalls als kongruent darstellt.

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/ oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder der zentralen Versorgungsbereiche im dargestellten Untersuchungsraum**

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten insgesamt nicht zu erwarten. Vielmehr trägt die Verkaufsflächenerweiterung des Planvorhabens zu einer Stärkung und langfristigen Sicherung der Angebotsstrukturen des Nahversorgungszentrums Appelhülsen bei.

## **Kongruenz zu den landesplanerischen Normen (LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)**

- Insgesamt kann dem Erweiterungsvorhaben eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel attestiert werden.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel 2009) und damit mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls zu dem in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzept sowie zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region _____	5
Abbildung 2:	Lage des Vorhabenstandortes im Ortsteil Nottuln _____	8
Abbildung 3:	Untersuchungsraum, Einzugsbereich und Wettbewerber _____	12

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Bevölkerungsverteilung in den Ortsteilen der Gemeinde Nottuln _____	6
Tabelle 2:	Flächenprogramm des Vorhabens (Bestand und Erweiterung) _____	9
Tabelle 3:	Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung) _____	11
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	14
Tabelle 5:	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 6:	Standortprofil ZVB Ortszentrum Nottuln _____	16
Tabelle 7:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen _____	17
Tabelle 8:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Erweiterungsvorhabens _____	22
Tabelle 13:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel _____	23

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report Germany, Bergisch Gladbach.

IFH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

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

### Sonstige Quellen

Statista GmbH (EHI handeldaten.de)

Factbook Einzelhandel

Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel