

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln

- Endbericht im Entwurf -

November 2016



Im Auftrag:

Gemeinde Nottuln

Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Torben Döring, M.Sc.
Dennis Hentschel, M.Sc.
Jens Nußbaum, M.A.

Dortmund, November 2016

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	_____	i
Abkürzungsverzeichnis	_____	iii
1	Einführung	1
2	Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	3
3	Methodik	9
4	Markt- und Standortanalyse	13
4.1	Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung	13
4.2	Angebotsanalyse	17
4.3	Nachfrageanalyse	21
4.4	Umsatzermittlung und Zentralität	23
4.5	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Nottuln	26
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	28
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	28
5.2	Fortschreibung der übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Nottuln	31
6	Fortschreibung des Zentrenkonzepts	33
6.1	Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur in Nottuln	33
6.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln	34
6.2.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln	34
6.2.2	Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht	43
6.2.3	Entwicklungsziele und funktionale Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	44
6.2.4	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln	48
6.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße	51
6.4	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülsen	54
7	Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes	57
7.1	Analyse der Nahversorgungssituation	57

7.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Nottuln	59
8	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	65
9	Fortschreibung der Sortimentsliste für Nottuln	67
9.1	Rechtliche Anforderungen	67
9.2	Methodische Herleitung	67
10	Ansiedlungsleitsätze	76
11	Schlusswort	80
	Anhang: Ergebnisse der Passantenbefragung:	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	VIII
	Abbildungsverzeichnis	IX
	Tabellenverzeichnis	XI
	Glossar	XII

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ASB.....	Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
bspw.....	beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.....	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Drog.	Drogeriewaren
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EH.....	Einzelhandel
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW.....	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GE.	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
ggf.....	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK.....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.....	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.....	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Kfz.	Kraftfahrzeug

km	Kilometer
KK	Kaufkraft
KW	Kalenderwoche
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPIG	Landesplanungsgesetz NRW
LD	Lebensmitteldiscounter
LM	Lebensmittel
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandorte
NVZ	Nahversorgungszentren
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
o.g.	oben genannt
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
PKW	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
s.	siehe
SB	Selbstbedienung
s. u.	siehe unten
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
usw.	usw.
u. U.	unter Umständen

- v. a..... vor allem
vgl..... vergleiche
VKF..... Verkaufsfläche
WZ..... Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB..... zentraler Versorgungsbereich
z. B..... zum Beispiel
z. T..... zum Teil
z. Z..... zurzeit

ENTWURF

1 Einführung

Die dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel gehen oftmals mit einem nicht zu verachtenden Konfliktpotenzial einher, vor allem in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Auch die Gemeinde Nottuln ist diesen dynamischen Entwicklungstendenzen unterlegen, hervorgerufen durch lokale Strukturmerkmale auf der Angebots- und Nachfrageseite, aber auch durch den bundesweit wirksamen Strukturwandel im Einzelhandel mit den damit verbundenen Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und den sich zudem stetig verändernden Standortanforderungen.

Mit den beiden Konzepten aus den Jahren 2004¹ und 2009² verfügt die Gemeinde Nottuln bereits über zwei beschlossene Einzelhandelskonzepte. In diesen sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Nottulner Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt. Aufgrund neuer Herausforderungen im Bereich der Ortskernentwicklung, der rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche, der Nahversorgung und nicht zuletzt in Folge der Aufstellung des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel hat sich die Gemeinde Nottuln dazu entschieden, das bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 erneut fortzuschreiben.

Dieser Bericht stellt eine Aktualisierung und Vertiefung der bereits vorliegenden Konzepte dar und soll als politisch gestütztes Instrument³ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Entwicklungsprozess der Gemeinde der nächsten Jahre bilden. Insbesondere soll überprüft werden, ob sich (neue) Handlungserfordernisse im Hinblick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Nottuln, Appelhülsener Straße oder Appelhülsen ergeben haben. Zudem werden das Nahversorgungskonzept, die Sortimentsliste und die Sortimentsliste einer Aktualisierung und Überprüfung unterzogen.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden, wie auch bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009, die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern unter Einbezug der Bezirksregierung, IHK und des Einzelhandelsverbandes erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen. Ergänzend zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist durch Stadt + Handel im Zusammenspiel mit der Stadtverwaltung sowie der Nottulner Händler-

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

² Vgl. Stadt + Handel (2009): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln. Dortmund.

³ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist die politische Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln, insbesondere des Ortszentrums.

schaft ein Maßnahmenkatalog zur Ortskernentwicklung zur Förderung des Einzelhandels als Teil eines Integrierten Handlungskonzeptes für den Ortskern erarbeitet worden.⁴

Zielsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln ist die Generierung einer auf aktuellen Daten beruhenden, fachlich fundierten und empirisch abgesicherten Entscheidungsbasis. Das Konzept soll Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben:

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

zur Verfügung stellen.

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen.

⁴ Stadt + Handel (2015): Maßnahmenempfehlungen zur Ortskernentwicklung zur Förderung des Einzelhandels. Dortmund

2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen ebenfalls der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

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

Landesrechtliche Rahmenvorgaben

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

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der nun vorliegende LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze:

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.

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).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, Im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

(LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln wurden einer ersten – groben – Kongruenzprüfung zu den aufgeführten landesplanerischen Regelungen unterzogen.

Regionalplanerische Rahmenvorgaben

Der derzeit gültige Regionalplan Münsterland (Bekanntmachung Juni 2014) der Bezirksregierung Münster formuliert folgende Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung. Im Gegensatz zu den Zielen sind Grundsätze durch die Abwägung überwindbar:

„Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- 4.1 Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.*
- 4.2 Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

4.3 *Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.*

Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!

10.1 *Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht –zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen.*

10.2 *Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden*

10.3 *Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden*

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben

10.1 *Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.*

10.2 *Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.*

10.3 *Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.*

10.4 Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.

Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!

In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.

(Regionalplan Münsterland, in seiner Bekanntmachung vom 27.06.2014)

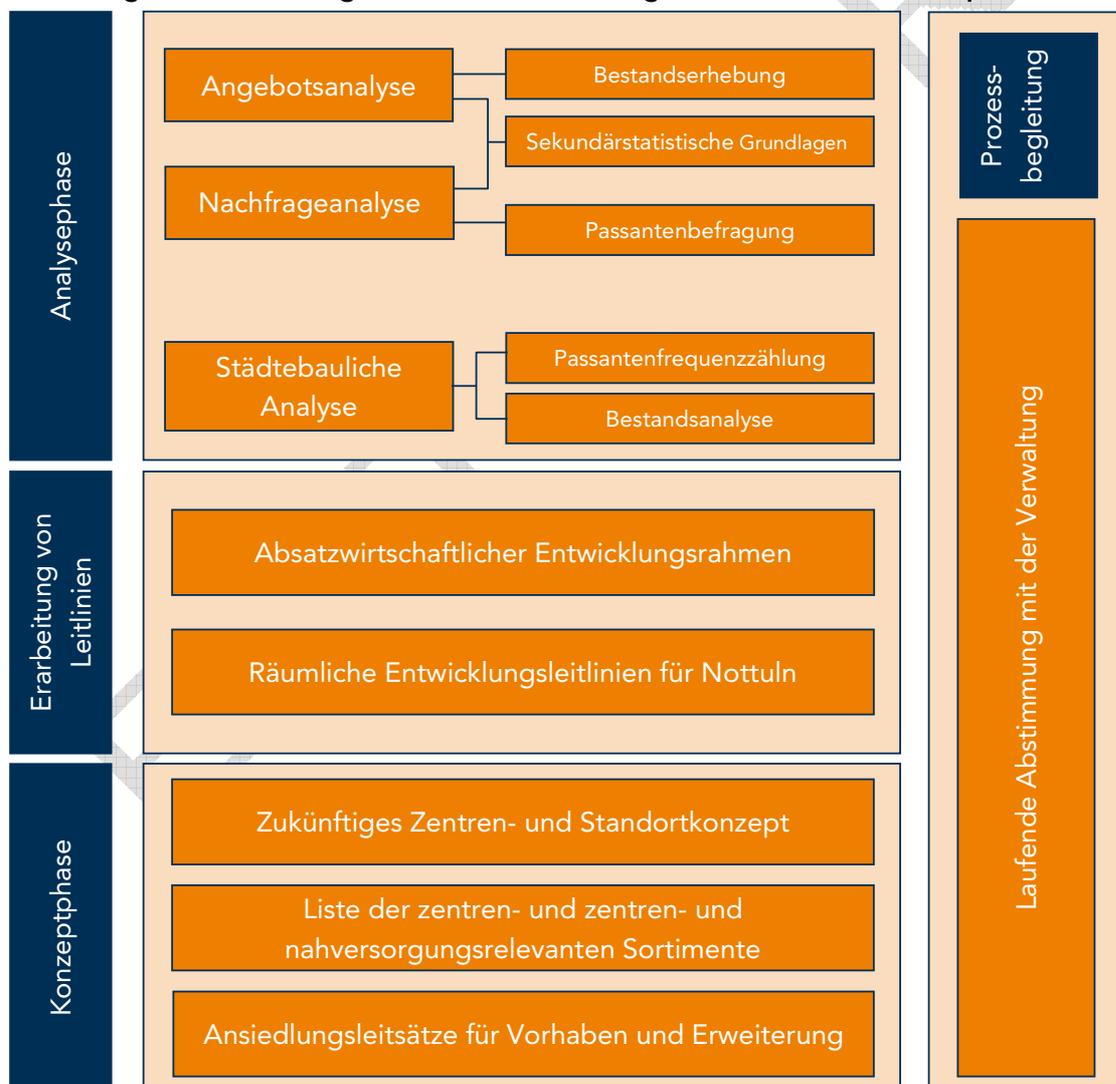
Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Nottuln sind in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtgemeindlichen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um Antworten auf die der Konzeptfortschreibung zugrundeliegenden Untersuchungsfragen zu finden, erweisen sich verschiedene aufeinander folgende Arbeitsschritte als erforderlich. In Teilen dienen diese einer vergleichenden Analyse in Bezug auf die Daten aus dem Jahr 2009 und ermöglichen somit eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Ebenso sind analytische und bewertende Leistungsbausteine in die Analyse eingebunden, welche wiederum auf mehrere primärstatistischen empirischen Erhebungen basieren.

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

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	August 2016	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ zentr-energänzende Funktionen/ Leerstände
Passanten- befragung	Befragung durch Stadt + Handel	August 2014	Halbstandardisierter Fragebogen (n = 424) Befragung an drei Tagen im Ortszentrum Nottuln	Passantenherkunft Einkaufsabsicht Angebotslücken Standortbewertung
Passanten- frequenzzählung	Zählung durch Stadt + Handel	August 2014	Zählung an zwei Tagen an sechs Zählpunkten im Ortszentrum zwischen 10:00 und 18:00 Uhr	Passantenfrequenz pro Stunde nach Laufrichtung

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde für die Gemeinde Nottuln eine flächendeckende Erhebung vorhandener Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Somit liegen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aktuelle Daten als Grundlage vor. Aufgrund ihrer Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger und Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikation in zentralen Bereichen aufgenommen worden.⁵

Um die Verkaufsflächen zu ermitteln, wurden Betriebsbegehungen durchgeführt. Dabei wurde eine Differenzierung in innen- und außenliegende Verkaufsfläche getroffen – sofern vorhanden. Je nach Situation wurde die Vermessung entweder eigenständig durchgeführt,

⁵ Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

oder die Verkaufsfläche durch eine persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers ermittelt. Dabei findet die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) Anwendung.

Bei Erfragung der Verkaufsflächen fand zudem eine Plausibilitätsprüfung und ggf. Modifikation der ermittelten Werte statt. Eine Schätzung der Verkaufsfläche wurde jedoch nur im Ausnahmefall durchgeführt und entsprechend kenntlich gemacht. Anwendung fand diese Methodik etwa, wenn trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Als notwendige Ergänzung zu den erhobenen Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebes erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empirie-Bausteins *Bestandserhebung* unerlässlich.

Um eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadtstruktur vornehmen zu können, wurden im Zuge der Bestandserhebung zudem Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (z. B. Bankfilialen, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach Art und Standort erfasst.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Zentren in der Gemeinde Nottuln erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse auf Basis der Erkenntnisse aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung bildet die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einen wesentlichen Aspekt. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung bildet die Basis der Nottulner Sortimentsliste und dient der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück von zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand ebenfalls im August 2014, parallel zur Passantenfrequenzzählung, in Form einer halbstandardisierten Befragung an drei Wochentagen (Dienstag, 26.08.2014/ Mittwoch, 27.08.2014 und Donnerstag, 28.08.2014) statt. Insgesamt konnten 420 Personen interviewt werden. Durch den Fragebogen konnten Daten zur Kundenherkunft und somit den Einzugsbereichen, zu den gekauften Sortimenten und zu

Angebotslücken erfasst werden. Ebenfalls wurden durch die Passantenbefragung Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort Ortszentrum Nottuln ermittelt.

Passantenfrequenzzählung

Durchgeführt wurde die Passantenfrequenzzählung an zwei Wochentagen im August (Mittwoch, 27.08.2014/ Donnerstag (Markttag), 28.08.2014) an sechs unterschiedlichen Standorten im Ortszentrum der Gemeinde Nottuln, welche mit der Verwaltung im Vorfeld abgestimmt worden sind. Gezählt wurden über einen Zeitraum von 8 Stunden (10-18 Uhr) für jeweils 15 Minuten pro Stunde. Die ermittelten Werte wurden aufsummiert.

Erörterung des Einzelhandelskonzepts in einem Abstimmungstermin

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung ist ein Abstimmungstermin mit Vertretern der Gemeindeverwaltung, der Bezirksregierung Münster, des Einzelhandelsverbandes sowie der Industrie- und Handelskammer während der Erstellungsphase der Fortschreibung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts durchgeführt worden. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Bausteine mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht zum einen aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, zum anderen aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Nottuln.

Die für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur relevanten Standortfaktoren werden im Folgenden dargestellt. Die Ausführungen zielen dabei insbesondere auf die Darstellung des aktuellen Status Quo sowie die Überprüfung auf Veränderungen gegenüber dem Jahr 2009, v. a. in Bezug auf räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen, etwa die Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden ebenfalls einer näheren Betrachtung unterzogen.

4.1 Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Grundzentrum Nottuln ist im Kreis Coesfeld gelegen und damit recht zentral im ländlichen Bereich des Münsterlandes. Eine Begrenzung erfolgt durch die im Westen und Süden angrenzenden Mittelzentren Coesfeld und Dülmen sowie durch die Grundzentren Billerbeck, Havixbeck und Senden im nördlichen bis südlichen Bereich. In direkter Nähe befindet sich östlich zudem das Oberzentrum Münster in einer Entfernung von rd. 25 km. Die Gemeinde Nottuln liegt in einer als überwiegend ländlich zu bezeichnenden Umgebung, allerdings in räumlicher Nähe zu leistungsstarken Mittel- und Oberzentren. Dabei ist insbesondere die Nähe zu dem Mittelzentrum Coesfeld bzw. dem Oberzentrum Münster als prägender Bestandteil der siedlungsräumlichen und nachfragebezogenen Entwicklung der Gemeinde Nottuln zu bewerten.

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Nottuln in der Region



Quelle: Eigene Darstellung gemäß LEP NRW.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Nottuln zeichnet sich durch einen weitgehend kompakten Siedlungskörper mit dem Ortsteil Nottuln als dominanten Siedlungsschwerpunkt aus. Von diesem Siedlungsbereich deutlich abgesetzt befindet sich im Nordwesten der Ortsteil Darup, im Nordosten der Ortsteil Schapdetten und im Südosten der Ortsteil Appelhülsen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 3: Siedlungsstruktur Gemeinde Nottuln



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

Derzeit leben in Nottuln rd. 20.090 Einwohner, verteilt auf die vier Ortsteile. Mit rund 59 % entfällt der Hauptteil der Einwohner auf den Ortsteil Nottuln. Rund 23 % der Einwohner leben in Appelhülsen und rd. 11 % bzw. rd. 7 % verteilen sich auf die Ortsteile Darup und Schapdetten (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in Nottuln

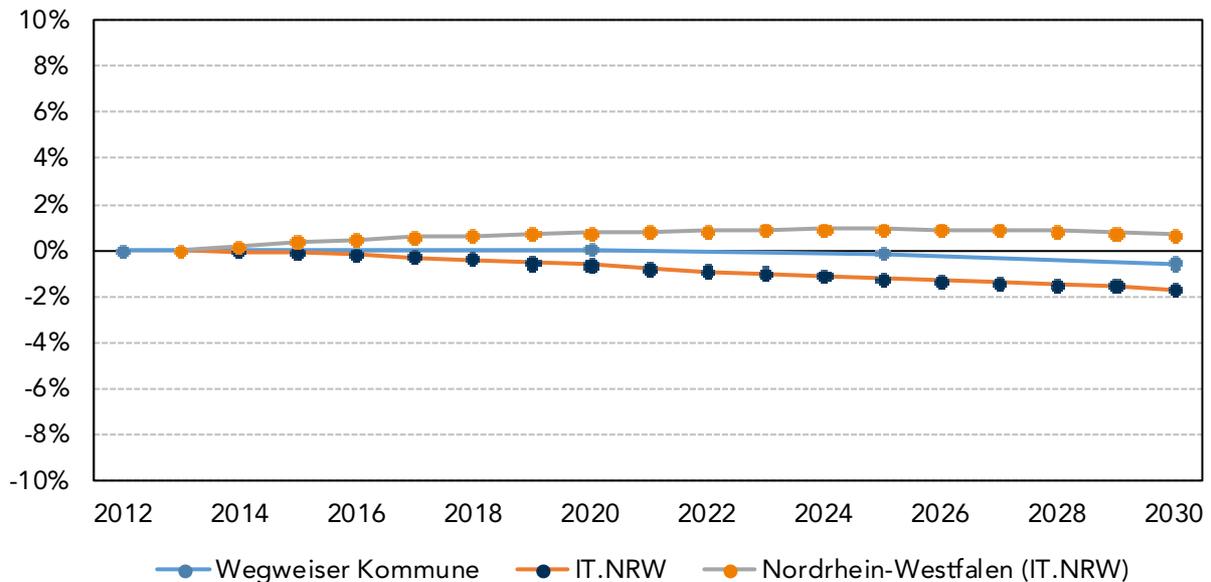
Ortsteile	Einwohnerzahl	Anteil in %
Ortsteil Nottuln	11.894	59 %
Ortsteil Appelhülsen	4.705	23 %
Ortsteil Darup	2.169	11 %
Ortsteil Schapdetten	1.322	7 %
Gesamt	20.090	100 %

Quelle: Einwohnerzahlen: Statistische Daten der Städte und Gemeinden in der Stadtregion Münster (Stand: 31.12.2015); nur Hauptwohnsitz; Prozentangaben gerundet.

Zur Untersuchung der künftigen Bevölkerungsentwicklung werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die Progn-

se der Bertelsmann Stiftung berücksichtigt eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2030 um rd. 0,6 %. Bei der Prognose von IT.NRW geht die Bevölkerungszahl um rd. 1,7 % gegenüber des Ausgangswertes zurück. Damit ist für die Gemeinde Nottuln, im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen, ein leichter Bevölkerungsrückgang festzustellen (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Die Bevölkerungsentwicklung in Nottuln



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Basisjahr 2013) und Bertelsmann Stiftung (Basisjahr 2012).

Folglich ist, insbesondere im Rahmen der Berechnung für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (vgl. Kap. 5.1) aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung daher insgesamt kein Impuls für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Gemeinde Nottuln zu erwarten. Die aktuellen Prognosen stehen damit im Gegensatz zu den im Rahmen des Einzelhandelskonzept 2009 herangezogenen Bevölkerungsprognosen der Bertelmann Stiftung bzw. IT.NRW, die von einem Wachstum bzw. zumindest einer Stagnation der Entwicklungen ausgegangen sind.

Verkehrsinfrastruktur

Die Gemeinde Nottuln verfügt über eine als sehr gut zu bewertende überörtliche Verkehrsanbindung, welche durch die Lage an der Autobahn A 43 zwischen Dülmen und Münster begründet wird. Mehrere Bundes- und Landesstraßen, etwa die B 525, verbinden Nottuln mit den umliegenden Mittel- und Grundzentren sowie die einzelnen Ortsteile untereinander.

Nottuln ist über einen Bahnhofsteil im Ortsteil Appelhülsen an das Nahverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Düsseldorf, Essen und Münster angebunden (RE 2, RB 42). Das Busliniennetz des Regionalverkehrs Münsterland verbindet die einzelnen Ortsteile untereinander.

ander. 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 als gut zu bewertender Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.

4.2 Angebotsanalyse

Entwicklung auf Ebene der Gesamtstadt

Die insgesamt 114 Betriebe in Nottuln verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 29.660 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe hat sich gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2009 (Stadt + Handel 2009) leicht verringert und die Gesamtverkaufsfläche um rd. 10,5 %-Punkte erhöht (vgl. folgende Tabelle). Die Veränderung der Betriebszahl geht schwerpunktmäßig auf Entwicklungen im Ortszentrum Nottuln zurück, wo vereinzelte Standortaufgaben seit 2009 festzustellen sind. Der Rückgang der Betriebsanzahl entspricht einem bundesweit seit Jahren erkennbaren (und auch schon im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2009 skizzierten) Trend zur Konzentration der Strukturen im Einzelhandel. Die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche beruht auf vereinzelten Neuansiedlungen mit Gesamtverkaufsflächen über dem Nottulner Durchschnitt wie u. a. eines Schuhfachmarkts und eines Drogeriefachmarkts in der Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülseener Straße (ZVB Ortszentrum Nottuln), zweier Getränkemarkte im Nahversorgungszentrum Appelhülseener Straße, einem Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Appelhülseener Straße sowie einigen Betriebserweiterungen im Bestand, wie z. B. des Baumarktes im Sonderstandort Appelhülseener Straße.

Die Verkaufsfläche je Einwohner ist gegenüber dem Jahr 2009 folglich auf rd. 1,5 m²/ EW gestiegen und liegt damit im Bundesdurchschnitt, was vor dem Hintergrund der Funktion eines Grundzentrums sowie der regionalen Wettbewerbssituation als angemessen zu bewerten ist.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Nottuln

	Stadt + Handel 2009	Stadt + Handel 2016
Anzahl der Betriebe*	125	114
Gesamtverkaufsfläche	rd. 26.800 m ²	rd. 29.660 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,4 m ² / EW	1,5 m ² / EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2009 und 08/2016; Gesamtverkaufsfläche auf 10 m² gerundet;
*ohne Leerstände.

Entwicklung nach Lagebereichen

Für den Betriebs- und Verkaufsflächenbestand nach Lagebereichen sind unterschiedliche Veränderungen ersichtlich (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen hat sich um rd. 900 m² (rd. + 5 %) erweitert. Betriebsaufgaben im Ortszentrum, insbesondere die Standortaufgabe eines Lebensmittelvollsortimenters, konnten durch die Ansiedlung diverser Fachmärkte und Fachgeschäfte (u. a. in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren) ausgeglichen werden. In Appelhülsen konnte ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. Gleichwohl hat sich die Anzahl der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen um insgesamt neun Geschäfte reduziert.

In den städtebaulich integrierten Lagen ist die Anzahl der Betriebe gegenüber 2009 ebenfalls um acht Geschäfte rückläufig, die Gesamtverkaufsfläche ist jedoch insgesamt leicht um rd. 2 % gestiegen, was insbesondere auf die Verkaufsflächenerweiterung eines Baumarktes zurückgeht.

In den städtebaulich nicht integrierten Lagen hat die Gesamtzahl um sechs Einzelhandelsbetriebe gegenüber 2009 zugenommen. Da es sich hierbei um eine Neuansiedlung eines, im Verhältnis zu der übrigen Verkaufsflächenausstattung in diesem Lagebereich, groß dimensionierten Campingfachmarktes handelt, hat die Gesamtverkaufsfläche deutlich, um insgesamt rd. 1.370 m² gegenüber 2009, zugenommen. Gegenüber den anderen Lagebereichen nehmen die Verkaufsflächen in städtebaulich nicht integrierten Lagen insgesamt allerdings eine untergeordnete Rolle ein, so dass weiterhin eine sehr gute siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in der Gemeinde Nottuln zu attestieren ist.

Die Anzahl der Leerstände hat gegenüber 2009 von drei auf insgesamt 16 Ladenlokale zugenommen. Davon entfällt ein überwiegender Anteil auf Standorte im Ortszentrum Nottuln. Eine tiefere Analyse erfolgt im Rahmen des Kap. 6.1.

Tabelle 4: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2009 und 2016

	Zentrale Versorgungsbereiche*	städtebaulich integrierte Lagen (siL)	nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2016 (gesamt 114)	82	18	14
Anzahl 2009* (gesamt 125)	91	26	8
Anteil gesamtgemeindlich 2016	72 %	16 %	12 %
Anteil 2009	73 %	21 %	6 %
Verkaufsfläche 2016 (gesamt 29.660 m ²)	19.500 m ²	7.940 m ²	2.210 m ²
Verkaufsfläche 2009 (gesamt 26.800 m ²)	18.610 m ²	7.760 m ²	830 m ²
Anteil gesamtgemeindlich 2016	66 %	27 %	7 %
Anteil 2009	68 %	29 %	3 %
Anzahl Leerstände 2016	14	2	-
Anzahl 2009	2	1	-

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2009 und 08/2016; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; ohne Leerstände; rundungsbedingte Abweichungen möglich;
* entsprechend Abgrenzung Einzelhandelskonzept 2009.

Entwicklung nach Sortimentsgruppen

Bei einem Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Sortimentsgruppen der Jahre 2009 und 2016 (vgl. Abbildung 5) fällt auf, dass sich in einigen Warengruppen leichte Veränderungen ergeben haben.

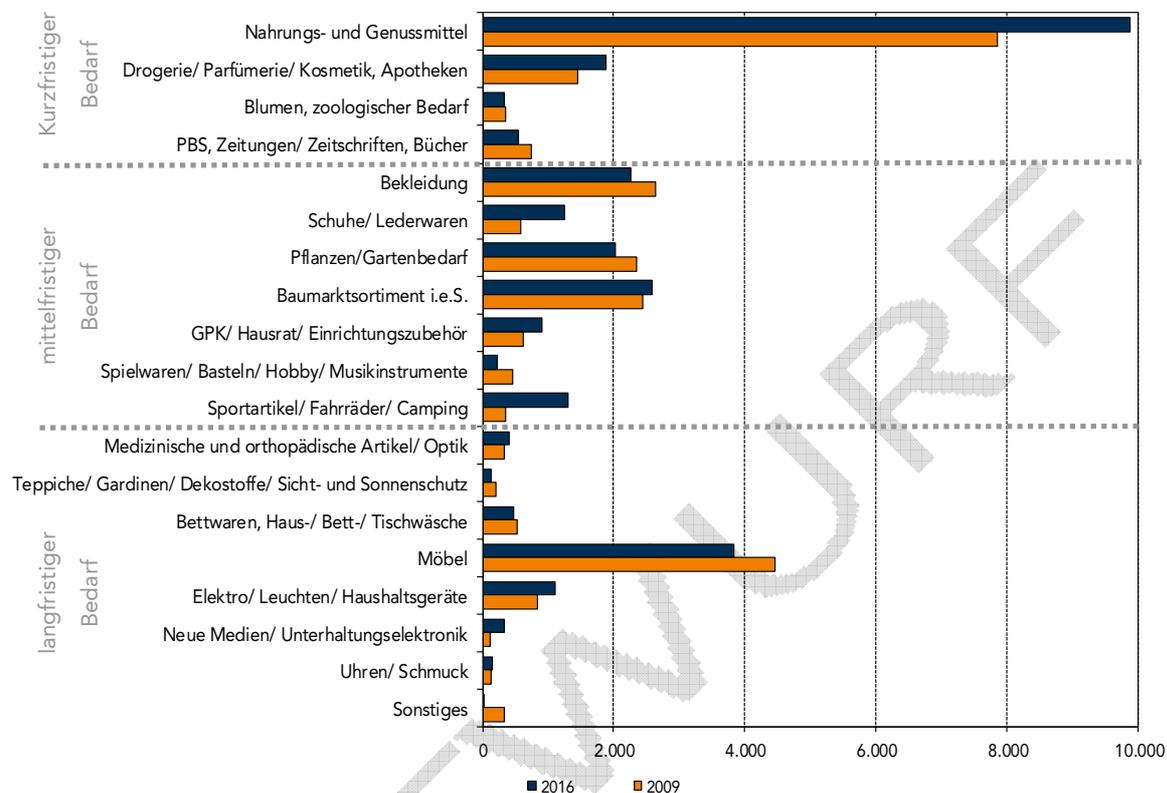
Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, trotz Aufgabe des K+K-Marktes im Ortszentrum Nottuln, aufgrund der Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Appelhülsen, eines Supermarktes im Ortszentrum Nottuln und zweier Getränkemärkte im Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße sowie einzelner Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand ein Wachstum um rd. 1.880 m² festzustellen. Daraus resultiert eine Verkaufsflächenausstattung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel von aktuell rd. 0,49 m²/ EW, womit sich ein Zuwachs von rd. 0,09 m²/ EW gegenüber 2009 ergibt. Die Verkaufsflächenerweiterung im Sortimentsbereich Drogeriewaren um rd. 27 % ist auf die Neueröffnung eines Drogeriefachmarktes im Ortszentrum Nottuln zurückzuführen. In den übrigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sind lediglich geringfügige Abnahmen zu konstatieren, so dass im Bedarfsbereich insgesamt ein Wachstum von rd. 2.040 m² festzustellen ist.

In den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches sind überwiegend kleinere Veränderungen zu konstatieren. So haben die Verkaufsflächen im Sortiment Sportartikel/ Fahrräder/ Camping um rd. 960 m² zugenommen, was insbesondere auf die Ansiedlung des bereits thematisierten Campingfachmarktes in städtebaulich nicht integrierter Lage sowie die Verlagerung und Umstrukturierung eines Fahrradfachmarktes im Nottulner Ortskern zurückzuführen ist. Aufgrund der Ansiedlung eines Schuhfachmarktes in der Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülsener Straße, der Ansiedlung eines orthopädischen Schuhgeschäftes sowie der Verkaufsflächenerweiterung eines Baumarktes sind auch in diesen Sortimenten Verkaufsflächenzuwächse gegenüber 2009 festzustellen. Im Sortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör ist ebenso ein Verkaufsflächenwachstum von rd. 280 m² festzustellen, welches aber nicht einem Betrieb, sondern einer Vielzahl von Betrieben mit entsprechend im Einzelfall geringen Randsortimentsumfängen zuzuweisen ist. In den übrigen Sortimenten sind hingegen Verkaufsflächenrückgänge gegenüber 2009 zu konstatieren. Dies betrifft insbesondere die Sortimentsgruppe Bekleidung mit einem Rückgang um rd. 430 m², welcher auf einzelne Betriebsaufgaben im Ortszentrum zurückzuführen ist. Insgesamt hat die Verkaufsfläche in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches um rd. 1.030 m² zugenommen.

In den Sortimenten des langfristigen Bedarfs ist hingegen ein Rückgang der Verkaufsfläche um rd. 240 m² festzustellen. Diese Entwicklung geht maßgeblich auf die sinkende Verkaufsfläche im Sortiment Möbel von rd. 660 m² zurück und ist mit der Standortaufgabe eines Garten- und Möbelfachmarktes an der Appelhülsener Straße im Ortsteil Nottuln zu begründen. Lediglich in den Warengruppen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik ist eine signifikante Zunahme der Verkaufsfläche, in Folge

vereinzelter Sortimentsanpassungen, einer Baumarkterweiterung sowie der Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Telekommunikationsgeräte im NVZ Appelhülsen, festzustellen.

Abbildung 5: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Warengruppen 2009 und 2016



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2009 und 08/2014; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; * Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung neben der Haushaltsbefragung u. a. auch auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

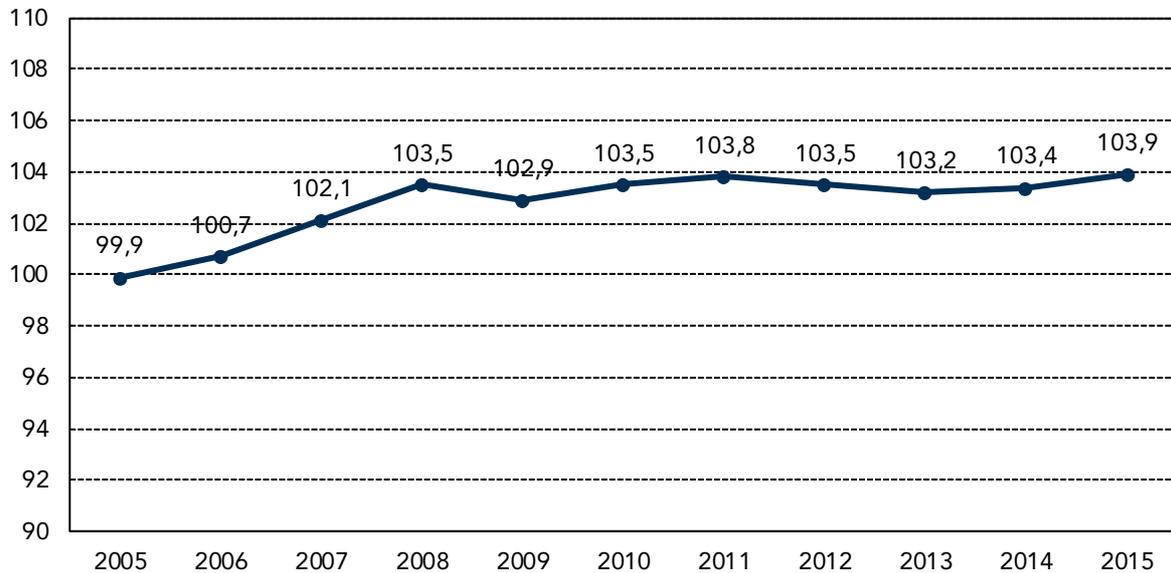
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau und -entwicklung

Nottuln verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 119,8 Mio. Euro pro Jahr⁶. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 103,9 liegt das Kaufkraftniveau der Nottulner Bevölkerung leicht

⁶ Vgl. IFH 2015.

über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Im Vergleich zu dem Jahr 2009 ist ein Wachstum um rd. 1,0 Punkte zu verzeichnen.

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Nottuln

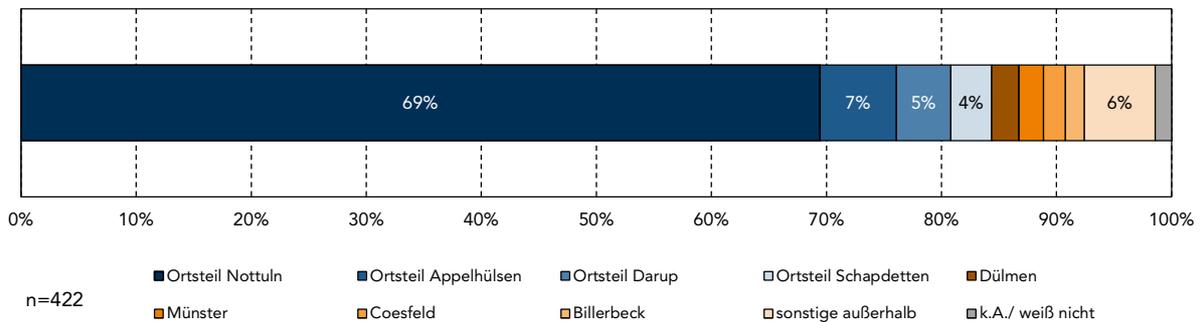


Quelle: Kaufkraftkennziffern der IBH/ BBE/ IFH 2005-2015.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Nottuln durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Nottulner Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen liefern demnach wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Nottuln.

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die Passantenbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur Kundenherkunft und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 7: Kundenherkunft nach Passantenbefragung



Quelle: Befragungen durch Stadt + Handel 03/ 2014; Passantenbefragung n=422.

Eine Einkaufsorientierung der Nottulner Bevölkerung und den dadurch bedingten Kaufkraftabfluss lässt sich durch diese Erhebungsmethoden nicht konkret darstellen, liefert jedoch erste Ansatzpunkte hierfür. Es wird deutlich, dass das Ortszentrum Nottuln – ausgehend von diesen Befragungen – zu einem Anteil von rd. 14 % von Kunden außerhalb Nottulns aufgesucht wird.

Sortimentspezifische Kaufkraftdaten und -entwicklung

Die aktualisierten sortimentspezifischen Kaufkraftdaten basieren auf den aktuellsten Daten der IFH Köln aus dem Jahr 2015. Für die Beschreibung der Kaufkraftentwicklung werden die Kaufkraftdaten aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Nottuln aus dem Jahr 2009 herangezogen. Insgesamt lässt sich auf Grundlage der aktualisierten Datenbasis eine gesamtgemeindliche Kaufkraft von rd. 119,8 Mio. Euro ermitteln. Im Vergleich zum Jahr 2009 ist dieser Wert um rd. 15,6 Mio. Euro gestiegen.

4.4 Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁷ im Nottulner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Nottuln spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Nottuln) eine Datenübersicht des Umsatzes im Nottulner Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor

⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Ortszentrum, Nahversorgungszentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich auf Grundlage der aktualisierten Datenbasis ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 91,1 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Im Vergleich zum Jahr 2009 ist dieser Wert um rd. 13,7 Mio. Euro gestiegen.

Etwa 64 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 21 % des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 15 % auf langfristige Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtgemeindlich eine Zentralität von rd. 76 %⁸. Im Vergleich zu 2009 ist demnach ein Anstieg um zwei Prozentpunkte zu verzeichnen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist mit einem Zentralitätswert von 95 %, was insbesondere auf die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit einer Zentralität von rd. 98 % bzw. rd. 108 % zurückzuführen ist, die höchste Kaufkraftbindung ersichtlich. Diese unterstreicht, dass die Gemeinde Nottuln ihrer Funktion als Grundzentrum gerecht wird, weswegen die Gesamtzentralität zwar als stellenweise ausbaufähig; aber insgesamt der gemeindlichen Funktion sowie dem Wettbewerbsumfeld angemessen zu bewerten ist (vgl. Tabelle 5).

In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind, wie für ein Grundzentrum typisch, teils signifikante Kaufkraftabflüsse festzustellen. Insgesamt wird in Nottuln im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 58 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität bei rd. 53 %.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept von 2009 ist aufgrund der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes v. a. in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren bei der Zentralität ein Zuwachs von rd. 21 %-Punkten zu verzeichnen. Die hohen Zentralitätszuwächse in den Sortimentsgruppen Schuhe/ Lederwaren (rd. 22 %-Punkte) und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping (rd. 27 %-Punkte) sind die Folge von Betriebsansiedlungen und Umstrukturierungen. Deutlich sinkende Zentralitätswerte ergeben sich in der Sortimentsgruppe Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente (rd. 31 %-Punkte), Pflanzen/ Gartenbedarf (rd. 29 %-Punkte) und PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher (rd. 16 %-Punkte).

⁸ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 5: Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte der Gemeinde Nottuln inkl. Veränderung zu 2009

Warengruppen	Brutto-Jahresumsatz (in Mio. Euro)		Kaufkraft (in Mio. Euro)		Zentralität	
	Stadt + Handel 2016	Verände- rung zu 2009	Stadt + Handel 2016	Verände- rung zu 2009	Stadt + Handel 2016	Verände- rung zu 2009
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	47,0	+ 7,5	48,0	+ 6,8	98 %	+ 2 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	8,1	+ 2,6	7,5	+ 1,2	108 %	+ 21 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1,5	+ 0,4	2,4	+ 0,9	65 %	- 11 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2,0	- 0,7	3,9	- 0,1	52 %	- 16 %
kurzfristiger Bedarfsbereich	58,7	+ 9,7	1,8	+ 8,8	95%	3%
Bekleidung	5,3	+ 0,1	11,5	+ 1,7	46 %	- 7 %
Schuhe/ Lederwaren	2,8	+ 1,2	3,1	+ 0,8	91 %	+ 22 %
Pflanzen/ Gartenbedarf	1,9	- 0,2	1,8	+ 0,2	109 %	- 29 %
Baummarktsortiment i.e.S.	4,7	+ 0,8	9,8	+ 0,3	48 %	+ 7 %
GPK/ Hausrat/ Einrichtungs- zubehör	1,4	-	1,5	-	95 %	+ 1 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	0,7	- 0,7	2,6	+ 0,3	26 %	- 31 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2,0	+ 0,9	2,2	+ 0,6	88 %	+ 27 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	18,8	+ 2,1	32,5	+ 3,8	58%	-
Medizinische und orthopädi- sche Artikel/ Optik	1,8	+ 0,2	1,7	+ 0,2	104%	-
Teppiche/ Gardinen/ Deko- stoffe/ Sicht- und Sonnens.	0,3	- 0,1	1,3	+ 0,1	25%	- 9 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0,9	-	1,3	+ 0,1	71%	- 9 %
Möbel	4,4	- 0,2	6,5	+ 0,4	67%	- 9 %
Elektro/ Leuchten/ Haushalts- geräte	2,7	+ 0,4	3,5	+ 0,8	76%	- 9 %
Neue Medien, Unterhal- tungselektronik	2,0	+ 1,2	8,8	+ 1,1	23%	+ 12 %
Uhren/Schmuck	1,3	+ 0,3	1,6	+ 0,5	79%	- 11 %
Sonstiges	0,3	+ 0,2	0,7	- 0,2	38%	+ 26 %
langfristiger Bedarfsbereich	13,6	+ 1,8	25,5	+ 3,0	53%	+ 1 %
Gesamt	91,1	+ 13,7	119,8	+ 15,6	76 %	+ 2 %

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2009 und 08/2016; Kaufkraft: IFH 2009 und 2015; Umsätze: Berechnungen Stadt + Handel 08/2016 auf Basis BBE/IFH 2008 und 2015, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2008, IBH 2010; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; Abweichungen rundungsbedingt.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5 daher vertieft aufgegriffen.

4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Nottuln

Zu den für den Einzelhandel in Nottuln wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Die Einwohnerzahl in Nottuln ist leicht gesunken und hat sich damit gegensätzlich zu den 2009 angenommenen Prognosen entwickelt.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Nottuln liegt mit rd. 103,9 über dem Bundesdurchschnitt.
- Die Gemeinde Nottuln liegt in einem eher ländlich geprägten Teil des Münsterlands. Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Münster sowie zu den Mittelzentren Coesfeld und Dülmen wirkt sich jedoch auf den Einzelhandelsstandort Nottuln aus.
- Nottuln ist durch eine überwiegend kompakte Siedlungsstruktur geprägt, in der immerhin rd. 59 % der Einwohner im Kernort wohnen; die weiteren rd. 41 % der Einwohner teilen sich auf die drei Ortsteile Appelhülsen, Schapdetten und Darup auf.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Nottuln verfügt über eine gesamtgemeindliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 29.660 m² und damit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche je Einwohner von rd. 1,5 m², die im Bundesdurchschnitt liegt (rd. 1,5 m²/ EW).
- Innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist eine deutliche Zunahme der Verkaufsfläche zu konstatieren, die auf die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Appelhülsen, eines Supermarktes und zweier Getränkemärkte im Ortsteil Nottuln sowie Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist damit in Nottuln gegenüber 2009 von rd. 0,40 m²/ EW auf rd. 0,49 m²/ EW gestiegen. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird damit eine Zentralität von rd. 98 % erreicht, sodass die Bedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Nottuln nahezu vollständig abgedeckt werden.
- Insbesondere in den Warengruppen Schuhe und Lederwaren sowie Sportartikel/ Fahrräder/ Camping sind, aufgrund von Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen gegenüber 2009, Verkaufsflächensteigerungen festzustellen, die jeweils gestiegene Zentralitätswerte bedingen.
- Die Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen sind in Nottuln überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen und nachgeordnet in städtebaulich integrierten Lagen zu verorten. In den nicht städtebaulich integrierten Lagen ist ein Anteil von

rd. 12 % der Betriebe und rd. 7 % der Verkaufsfläche festzustellen, der sich lediglich geringfügig gegenüber 2009 verändert hat (rd. 6 % bzw. 3 %). Insgesamt ist die Integration des Einzelhandels in Nottuln damit als sehr gut zu bewerten.

- Die Gesamtzentralität der Gemeinde Nottuln ist mit rd. 76 % gegenüber 2009 um zwei Prozentpunkte gestiegen. Insbesondere durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Ortszentrum Nottuln konnte die Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich gesteigert werden.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Insgesamt ist eine, trotz des Verkaufsflächenwachstums, rückläufige Betriebszahl gegenüber 2009 sowie eine Zunahme leerstehender Ladenlokale festzustellen. Diese entfallen schwerpunktmäßig auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln.
- Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln zeichnet sich durch eine überwiegend kleingliedrige Ladenstruktur aus, so dass Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben – außerhalb der Fachmarkzentren – erschwert werden.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2021 bzw. 2026 in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet. Zu allgemeinen Bemerkungen und Hinweisen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 verwiesen.

Im Folgenden werden die Parameter für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dargestellt⁹. Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist.

Tabelle 6: Eingangsp Parameter des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Nottuln bis 2026
Bevölkerungsentwicklung	leichter Rückgang von rd. 1,1 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag (Zielzentralitäten)	sortimentspezifische Impulse in wenigen Warengruppen
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend

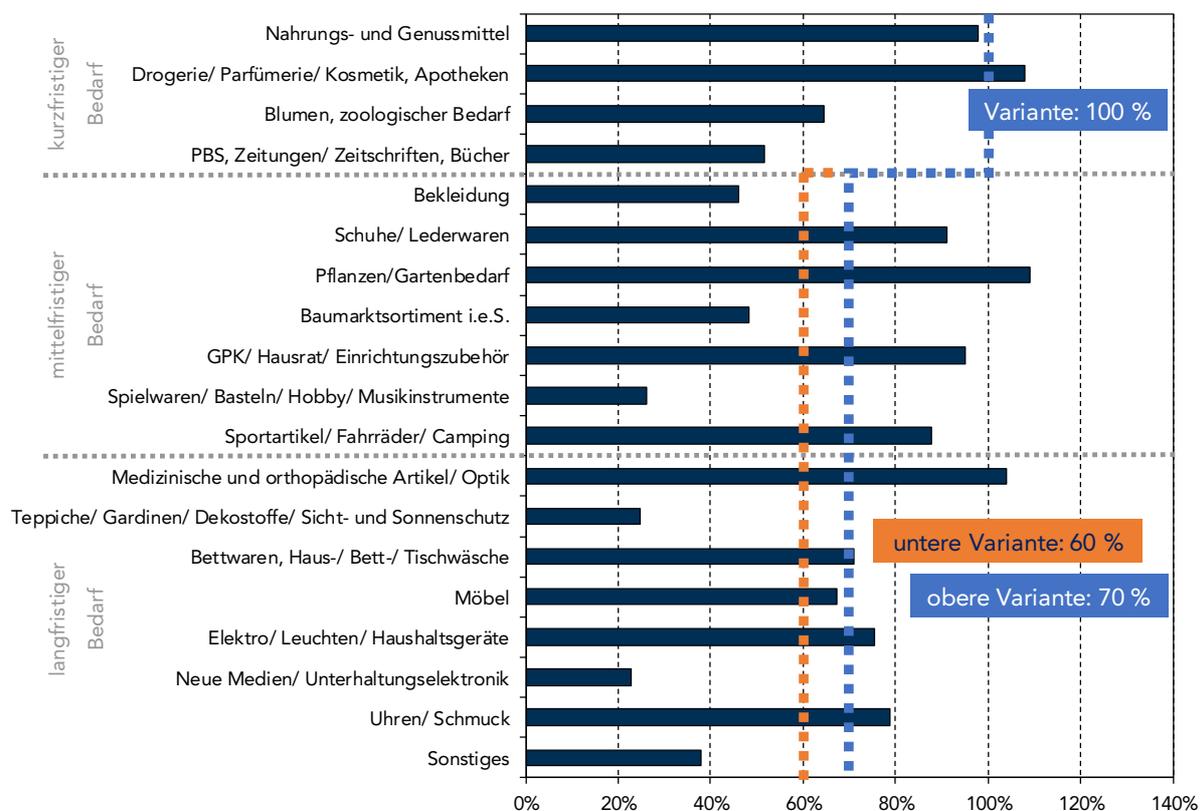
Quelle: Eigene Darstellung.

Die heutige Einzelhandelszentralität von Nottuln beträgt rd. 76 % und ist damit gegenüber 2009 um zwei Prozentpunkte leicht gestiegen. Allerdings ergeben sich signifikante sortimentspezifische Unterschiede. Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume im Hinblick auf eine künftig erzielbare Zentralität, die aus dem bis-

⁹ Allgemeine Entwicklungen zu Kaufkraft, Konsumausgaben und Flächenproduktivitäten: vgl. Stadt + Handel 2009, S. 33ff.

herigen Einzelhandelskonzept fortgeschrieben wird (vgl. Stadt + Handel 2009, S. 40). Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist demnach dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wird, dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 folgend, eine Ziel-Zentralität von 60 % in der unteren und 70 % in der oberen Variante angelegt.

Abbildung 8: Zentralität nach Warengruppe und Zielzentralität



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016.

Aufgrund der zu steigenden Zentralität, und der überwiegend moderaten und teilweise sogar rückläufigen Verkaufsflächenentwicklung zwischen 2009 bis 2016 (vgl. Kap. 4.2) werden weiterhin Entwicklungspotenziale vorgehalten. Diesen Faktoren stehen allerdings die restriktivere Bevölkerungsprognose von 2016, und der wachsende Einfluss des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel gegenüber. Die Weiterentwicklungen sollten in der Nottulner Einzelhandelslandschaft entsprechend differenziert (Standort/ Qualität/ Betriebssicherung etc.) betrachtet und seitens der Verwaltung und Politik begleitet werden.

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume folgendes Potenzial:

Es bestehen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von insgesamt rd. 1.600 bis zu rd. 4.200 m² bis zum Jahr 2026. In den einzelnen Sortimentsgruppen ergibt sich ein differenziertes Bild. Trotz der rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale reichen diese in der Mehrheit der Sortimentsgruppen aufgrund der aktuellen Marktanforderungen der Betreiber bloß als Arrondierungsspielraum für bestehende Betriebe. Lediglich in den Warengruppen Bekleidung und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik reicht das Entwicklungspotenzial zur Begründung der Ansiedlung eines Fachgeschäftes (im Falle der Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik ggf. – bei entsprechender Eignung und Lage der Immobilie bzw. des Grundstücks – auch zur Ansiedlung eines kleinen Fachmarktes) aus. Damit werden die moderaten Entwicklungsziele aus dem Einzelhandelskonzept 2009 fortgeschrieben.¹⁰

Abbildung 9: Ergebnis des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
	Arrondierungsspielräume	Potenziale für Neuansiedlungen
Nahrungs- und Genussmittel	✓	○
Blumen, zoologischer Bedarf	✓	○
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	✓	○
Bekleidung	✓	ggf. Fachgeschäft
Baummarktsortiment i.e. S.	✓	○
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	✓	○
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	✓	○
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	✓	größeres Fachgeschäft, ggf. kleinerer Fachmarkt

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016 und der in Tabelle 6 dargestellten Eingangsparameter.

- Insbesondere im Lebensmittelsegment ist derzeit eine Um- bzw. Neukonzeption der vorhandenen Formate zu beobachten. Diese Umstellungen umfassen veränderte Verkaufsflächendimensionierungen, Sortimentsstrukturen und ansprechendere Warenpräsentationen. Auch diese Veränderungen sollten seitens der Gemeinde dann proaktiv begleitet werden, wenn dadurch nahversorgungs- und zentrenbezogene Zielstellungen (siehe Kapitel 5.2) verfolgt werden bzw. nicht gefährdet sind.
- Trotz der fehlenden Verkaufsflächenpotenziale im Sortimentsbereich Drogeriewaren/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sollten seitens der Gemeinde mögliche Verkaufsflächenerweiterungen der beiden ansässigen Drogeriemärkte (insb. des nicht mehr zeitgemäßen Drogeriemarktes im Fachmarktzentrum an der Daruper

¹⁰ Vgl. Stadt + Handel 2009, S. 40 – 42.

Straße) im Rahmen der Anpassung von Sortimentsstrukturen und Warenpräsentation an marktgängige Konzepte proaktiv begleitet werden. Gerade das genannte Fachmarktzentrum besitzt hinsichtlich seiner räumlichen und qualitativen Nahversorgungsfunktion und funktionalen Anbindung an das historische Ortszentrum eine hohe Bedeutung für den Nottulner Kernort (s. Kap. 6.2).

- Es ist zu empfehlen, die vorhandenen Arrondierungsspielräume in den zentrenrelevanten Warengruppen (entsprechend der Nottulner Liste in Kap. 9) für die Weiterentwicklung des Ortszentrums zu nutzen.
- In dem Sortiment Baumarktsortiment i.e.S. besteht ein Verkaufsflächenpotenzial, welches in Folge der Verkaufsflächenerweiterung des Baumarktes an der Appelhülseener Straße gegenüber 2009 signifikant reduziert ist. Aufgrund der vergleichsweise hohen Verkaufsflächenansprüche der Betreiber ist kein Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes ersichtlich.
- Das Sortiment Neue Medien und Unterhaltungselektronik weist, trotz der Einflüsse des Online-Handels, ein ausreichendes Verkaufsflächenpotenzial für die Ansiedlung eines größeren Fachgeschäftes auf. Bei geeigneter Immobilie bzw. geeignetem Grundstück ist auch die Ansiedlung eines kleinen Fachmarktes innerhalb des Ortszentrums zu empfehlen.

Zwischenfazit: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Nottuln

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume verdeutlichen, dass neben dem quantitativen Ausbau die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation im Fokus der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Nottuln stehen sollte.

Konsequenterweise kommt daher der räumlichen und funktionalen Steuerung von zukünftigen Betriebsansiedlungen und -erweiterungen eine besondere Bedeutung zu: Neue oder sich vergrößernde Angebote sollten strategisch gezielt und korrespondierend mit den Zielen des räumlichen Leitbildes (vgl. Kapitel 10) entwickelt werden. Als wichtige Aufgabe von Verwaltung und Politik stellt sich demnach die eingehende Prüfung des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter dar.

Über die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale hinausgehende Entwicklungen sind im Detail zu prüfen und nur dann sinnvoll, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Nottuln forcieren können – z.B. durch eine Stärkung des Ortszentrums.

5.2 Fortschreibung der übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Nottuln

Die Strukturanalyse sowie die modifizierten Potenzialberechnungen verdeutlichen, dass Nottuln einen quantitativen Ausbau der Verkaufsfläche in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schuhe und Lederwaren sowie Sportartikel/ Fahrräder/

Camping vorantreiben konnte. Es existieren allerdings auf der anderen Seite auch kleinere „Abschmelzungstendenzen“, z.B. in den Warengruppen Bekleidung, Pflanzen und Gartenbedarf sowie Möbel. Diesen stehen allerdings auch, mit Ausnahme der Warengruppe Bekleidung, keine nennenswerten Verkaufsflächenpotenziale in Nottuln zur Verfügung.

Seit 2009 hat allerdings die Anzahl leerstehender Ladenlokale insbesondere im Ortszentrum zugenommen. Die existierenden, größtenteils kleinflächigen, Leerstände sind (noch) nicht strukturell, sondern im jeweiligen Einzelfall durchaus unterschiedlich begründbar (Eigentumsverhältnisse, Betreiberwechsel, Zustand der Ladenlokale etc.) und treten, mit Ausnahme einer Häufung im Bereich der Dülmener Straße/ Potthof und in der Fachmarktlage an der Appelhülsener Straße/ Mauritzstraße, derzeit eher sporadisch auf.

Insgesamt liegen somit keine Hinweise für ein Erfordernis zum grundsätzlichen Abweichen von der bisherigen zentren- und nahversorgungsbezogenen Steuerungspolitik vor. Die übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Nottuln, die im Einzelhandelskonzept 2009 festgelegt wurden¹¹, sollen somit beibehalten werden. Dabei handelt es sich um die vier allgemeingültigen Entwicklungsleitlinien, die eine zukunftsfähige Steuerung des gesamtgemeindlichen Einzelhandels in Nottuln gewährleisten:

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.

¹¹ Vgl. Stadt + Handel 2009, S. 43.

6 Fortschreibung des Zentrenkonzepts

Die Entwicklungsempfehlungen beinhalten die Überprüfung der Abgrenzungen des Ortszentrums Nottuln und der Nahversorgungszentren Appelhülsener Straße im Ortsteil Nottuln und Appelhülsen im gleichnamigen Ortsteil, unter Beachtung der Analyseergebnisse und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die Überprüfung der räumlichen Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, deren Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie deren funktionale Aufgabenzuweisung gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Für die Weiterentwicklung des historischen Ortskerns Nottuln, welcher einen überwiegenden Teil des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln darstellt, erfolgt unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse dieser Fortschreibung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie der Händlerschaft der Gemeinde Nottuln die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Ortsentwicklung und Förderung des Einzelhandels.¹² Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in einer separaten Ergebnispräsentation.

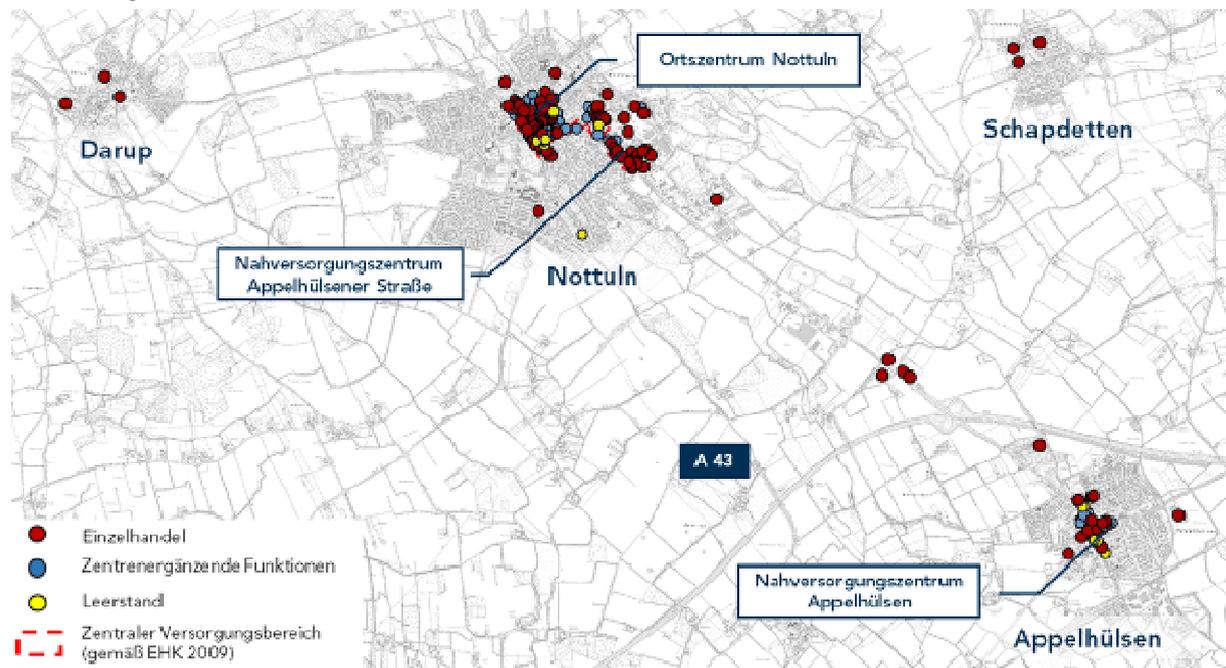
6.1 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur in Nottuln

In dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nottuln 2009 sind drei zentrale Versorgungsbereiche sowie ein Sonderstandort ausgewiesen: das Ortszentrum Nottuln, die Nahversorgungszentren Appelhülsener Straße und Appelhülsen sowie der Sonderstandort Appelhülsener Straße. Die Zentrenstruktur Nottulns wird hinsichtlich der aktuellen örtlichen Gegebenheiten sowie der rechtlichen Anforderungen, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden, geprüft und ggf. angepasst.

Die nachstehende Abbildung stellt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Nottuln dar. Festzustellen ist, dass sich gegenüber 2009 keine Veränderungen innerhalb der Zentrenstruktur ergeben haben.

¹² Vgl. Stadt + Handel 2015: Maßnahmenempfehlungen zur Ortsentwicklung zur Förderung des Einzelhandels für die Gemeinde Nottuln.

Abbildung 10: Die Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Nottuln



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

Eine ausführlichere Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln. In diesen werden die Standortbereiche näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtgemeindlichen Ziele und der gesamtgemeindlichen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt.

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln

6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln

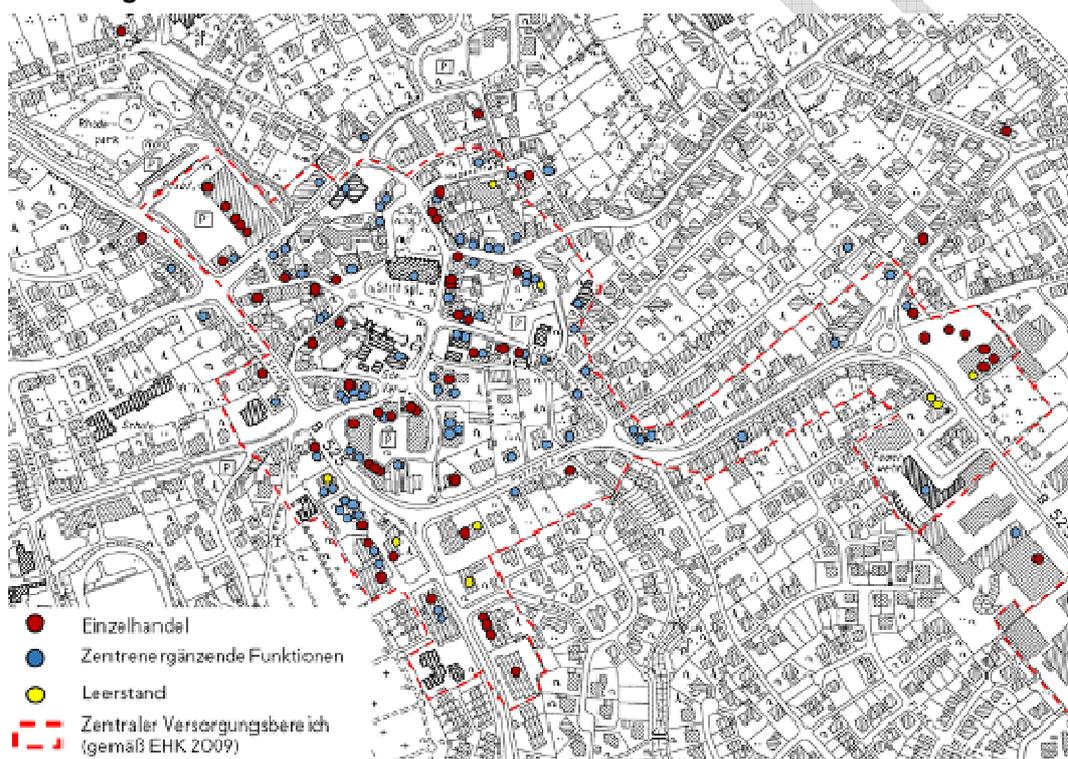
Das Ortszentrum ist für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen: Überregional ist ebenso eine gute Erreichbarkeit durch die unmittelbare Nähe zu der Autobahn A 43 mit der Anschlussstelle Nottuln gesichert. Diese verfügt über einen Direktanschluss an die zentrale Hauptverkehrsstraße B 525, welche in Form der Appelhülsener Straße sowie der Daruper Straße durch das Ortszentrum führt. Für diese ist aktuell eine Ortsumgehung in Bau, die eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs nach sich ziehen wird. Zudem tragen weitere örtliche Verbindungsstraßen zu der guten verkehrlichen Anbindung des Ortszentrums, insbesondere aus den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Nottuln, bei.

Die Erreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr ist in Form eines Busangebotes gesichert. Das Ortszentrum kann aus allen Ortsteilen per Bus der Linien 561, 562, 680, 681,

684, 685, B31, R62, R63, T85 bzw. S60 erreicht werden. Eine unmittelbare Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn besteht für den Ortsteil Nottuln selbst nicht. Der Anschluss wird über einen Haltepunkt im benachbarten Ortsteil Appelhülsen gewährleistet, welcher wiederum über das Liniennetz des Busverkehrs an das Ortszentrum Nottuln angeschlossen ist.

Die räumliche Ausdehnung des ZVBs Ortszentrum Nottuln umfasst im Wesentlichen das Fachmarktzentrum inkl. der zugehörigen Stellplatzanlagen an der Daruper Straße, den historischen Ortskern mit seiner gewachsenen Einzelhandelslage, die Bereiche südlich der Straße Potthof (B 525) inklusive Teile der Dülmener Straße sowie die Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülsener Straße und die Mauritzstraße als Verbindung zwischen den Lagebereichen. In der nachfolgenden Abbildung wird die Bestandsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln entsprechend des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2009 dargestellt.

Abbildung 11: ZVB Ortszentrum Nottuln im Bestand



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2016; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

Der historische Ortskern nördlich der B 525 zeichnet sich durch hohe städtebauliche Qualitäten, sowohl hinsichtlich des öffentlichen Raums als auch hinsichtlich der Fassadengestaltung, aus. Aus dem historischen Ortskern ergeben sich allerdings auch Restriktionen für den Einzelhandel. So zeichnet sich der Lagebereich durch vergleichsweise kleinteilige Strukturen und Ladenlokale aus, die den Flächenansprüchen aktueller Betreiberkonzepte in der Regel nicht mehr entsprechen. Zudem steht, aufgrund der historischen

Bebauung, ein hoher Anteil der Gebäude unter Denkmalschutz, so dass beispielsweise Flächenzusammenlegungen von benachbarten Ladenlokalen nur erschwert möglich sind.

Das Fachmarktzentrum an der Daruper Straße umfasst u. a. einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie einen Drogeriefachmarkt, welche als bedeutende Frequenzbringer fungieren. Aufgrund seiner siedlungsräumlichen Lage, seiner Nähe zum historischen Ortskern und seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung (eigene Parkfläche; Busbahnhof in unmittelbarer Nähe) ist das Fachmarktzentrum (Lebensmittel-Vollsortimenter und Drogeriefachmarkt) von herausragender Bedeutung für die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen des Ortszentrums. Allerdings verfügt insbesondere der Drogeriefachmarkt über eine nicht mehr marktadäquate Verkaufsfläche und ist somit nur noch bedingt wettbewerbsfähig. Eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung beider Märkte im Zuge einer Marktmodernisierung sollte im Hinblick auf die Bedeutung des Standortes für das Ortszentrum und die räumliche sowie qualitative Nahversorgungsfunktion von Seiten der Gemeinde, trotz rechnerisch fehlender Verkaufsflächenpotenziale im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, proaktiv begleitet werden.

Der Einzelhandelsbesatz entlang der Dülmener Straße setzt sich überwiegend aus Angeboten des langfristigen Bedarfsbereiches zusammen und nimmt damit eine Funktion als Ergänzungsstandort zum historischen Ortszentrum ein. Festzuhalten ist, dass der Lagebereich aufgrund der Verlagerung eines Bekleidungsfachmarkts in das Fachmarktzentrum an der Mauritzstraße leicht an Bedeutung verloren hat. Die Schließung eines Lebensmittelmarktes konnte durch die Ansiedlung eines Smak-Supermarktes kompensiert werden.

Die Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülsener Straße hat gegenüber 2009 hingegen deutlich an Bedeutung gewonnen, neben der bereits benannten Verlagerung eines Textilanbieters haben sich ebenfalls ein Drogeriefachmarkt, ein Schuhfachmarkt sowie Backwarenanbieter an dem Standort angesiedelt. Damit hat sich der Lagebereich entsprechend der im Einzelhandelskonzept 2009 zgedachten Ergänzungsfunktion zum Standortbereich historischer Ortskern positiv entwickelt. So befinden sich insbesondere solche Betriebe an diesem Standort, für die innerhalb des historischen Ortskerns kein ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung steht.

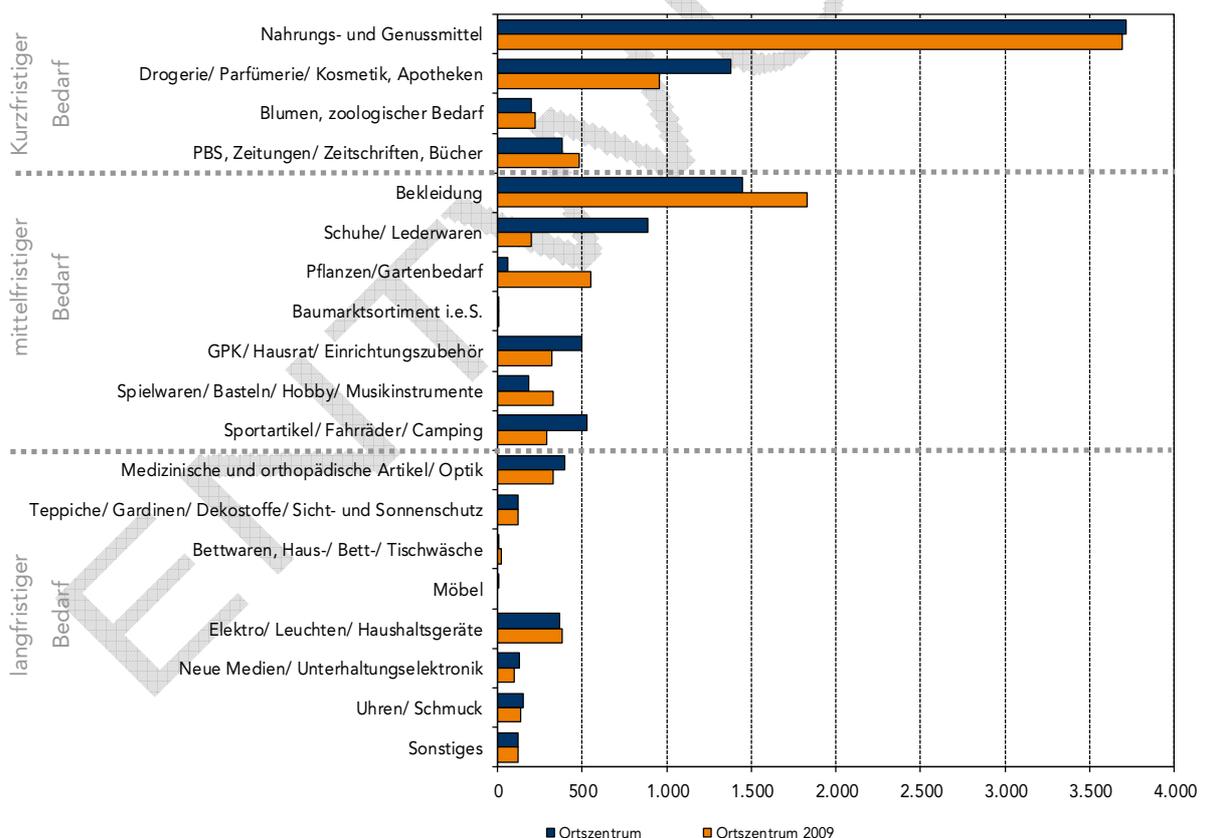
Die Mauritzstraße übernimmt als Verbindung zwischen dem historischen Ortskern und der Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülsener Straße eine städtebauliche Entréefunktion. Im Einzelhandelskonzept 2009 ist für diesen Bereich eine Optimierung der städtebaulichen Anbindung empfohlen worden. Aktuell zeichnet sich der Bereich allerdings noch immer durch eine überwiegende Wohnnutzung aus, in der Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen eine nachgeordnete Bedeutung einnehmen. Es kann allerdings angenommen werden, dass mit Fertigstellung der aktuell im Bau befindlichen Ortsumgehung eine Verkehrsentlastung der Mauritzstraße einhergehen wird. Daraus können wiederum Umgestaltungspotenziale für den Lagebereich resultieren. So stehen gerade im Bereich der Mauritzstraße am ehesten Flächenpotenziale für eine Weiterentwicklung des Ortszentrums insgesamt zur Verfügung.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln 56 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 10.610 m² verortet. Damit stellt sich die Betriebsanzahl gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 um vier Einzelhändler rückläufig dar. Die Verkaufsfläche hat hingegen eine Erweiterung um rd. 520 m² erfahren. Hier konnten vereinzelte Betriebsaufgaben von Fachgeschäften im historischen Ortskern durch die Neuansiedlung von Fachmärkten, wie u. a. des K+K Schuhcenters und des dm-Drogeriemarktes in der Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülsener Straße sowie durch Betriebsverlagerungen inkl. Verkaufsflächenerweiterungen, wie u. a. des Bekleidungsanbieters KiK, kompensiert werden.

Die größten Betriebe sind die Lebensmittelmärkte Edeka, Lidl und Smak, der Drogeriefachmarkt dm sowie mit jeweils deutlichen Abständen das K+K Schuhcenter und das Bekleidungsfachgeschäft Berken. Diese Betriebe stellen somit wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln dar.

Abbildung 12: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m² im ZVB Ortszentrum Nottuln



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 2009 und 08/2016, VKF auf 10 m² gerundet.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 54 %

der VKF), wobei insbesondere dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, aufgrund der drei Lebensmittelmärkte, eine hohe Bedeutung zukommt. Darin spiegelt sich folglich auch die Funktion der Lebensmittelmärkte als Frequenzbringer für das Ortszentrum wider.

Ein gewichtiger Anteil der Verkaufsfläche ist mit rd. 34 % der Verkaufsfläche dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuzurechnen. Dieser entfällt vorwiegend auf die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Schuhe/ Lederwaren. Zudem kam es aufgrund der Verlagerung und Erweiterung eines Fahrradgeschäftes zu einer Verkaufsflächenausweitung im Sortiment Sportartikel/ Fahrräder/ Camping. Während im Sortimentsbereich Bekleidung ein Verkaufsflächenrückgang in Folge von vereinzelt Betriebsaufgaben von Fachgeschäften festzustellen ist, weisen die Sortimente GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Schuhe/ Lederwaren hingegen eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche auf. Im Sortiment Schuhe/ Lederwaren ist dies insbesondere auf die Ansiedlung des K+K Schuhcenters zurückzuführen, während Zuwächse im Sortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör nicht auf konkrete Ansiedlungen, sondern Sortimentsanpassungen zurückzuführen sind. Der starke Verkaufsflächenrückgang im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf ist auf die Betriebsaufgabe eines Blumengeschäftes im Ortszentrum zurückzuführen.

Auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 12 % der Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum angeboten, was u. a. aus der Bedeutung der Sortimente Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sowie Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik resultiert. Im langfristigen Bedarfsbereich ist es gegenüber 2009 lediglich zu geringfügigen Veränderungen gekommen.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität des ZVBs Ortszentrum Nottuln. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.¹³

In Nottuln wird das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln durch 70 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert, stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Die zentrenergänzenden Funktionen

¹³ Vgl. Einzelhandelserlass NRW.

sind räumlich insgesamt ausgewogen, wenn auch mit einem gewissen Fokus auf den historischen Ortskern, über den ZVB Ortszentrum Nottuln verteilt.

Ladenleerstand

Im ZVB Ortszentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (08/2016) insgesamt neun Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelt es sich um kleinflächige Ladenlokale. Die Leerstände weisen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über den gesamten ZVB Ortszentrum Nottuln auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen. Eine Konzentration leerstehender Ladeneinheiten ist zum Erhebungszeitpunkt allerdings rund um den Bereich Dülmener Straße/ Potthof mit insgesamt vier Ladenlokalen und in der Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülseener Straße mit insgesamt drei Ladenlokalen, zu verzeichnen.

Passantenfrequenz

Zur Ermittlung der Passantenfrequenz im Ortszentrum Nottuln wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eine Passantefrequenzzählung durchgeführt. Die Wahl der Zählstandorte ist mit der Verwaltung der Gemeinde Nottuln abgestimmt worden und orientiert sich im Wesentlichen an den fußläufigen Hauptverbindungen im historischen Ortszentrum sowie mit den umliegenden Quartieren. Eine Übersicht über die insgesamt sechs Standorte, welche allesamt Kreuzungsbereiche abdecken, ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Als Tage für die Erhebung der Passantenfrequenz sind sowohl Mittwoch, der 27.08.2014, als auch der darauf folgende Markttag Donnerstag, der 28.08.2014 gewählt worden. Die Tage zeichneten sich durch eine ähnliche Wettersituation aus, mit überwiegendem Sonnenschein.

Abbildung 13: Standorte der Passantenfrequenzzählung



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

Aufgrund des teilweise geringen Passantenaufkommens in der Stunde sind innerhalb der Auswertung keine Stundenintervalle, sondern nur die Gesamttage berücksichtigt worden.

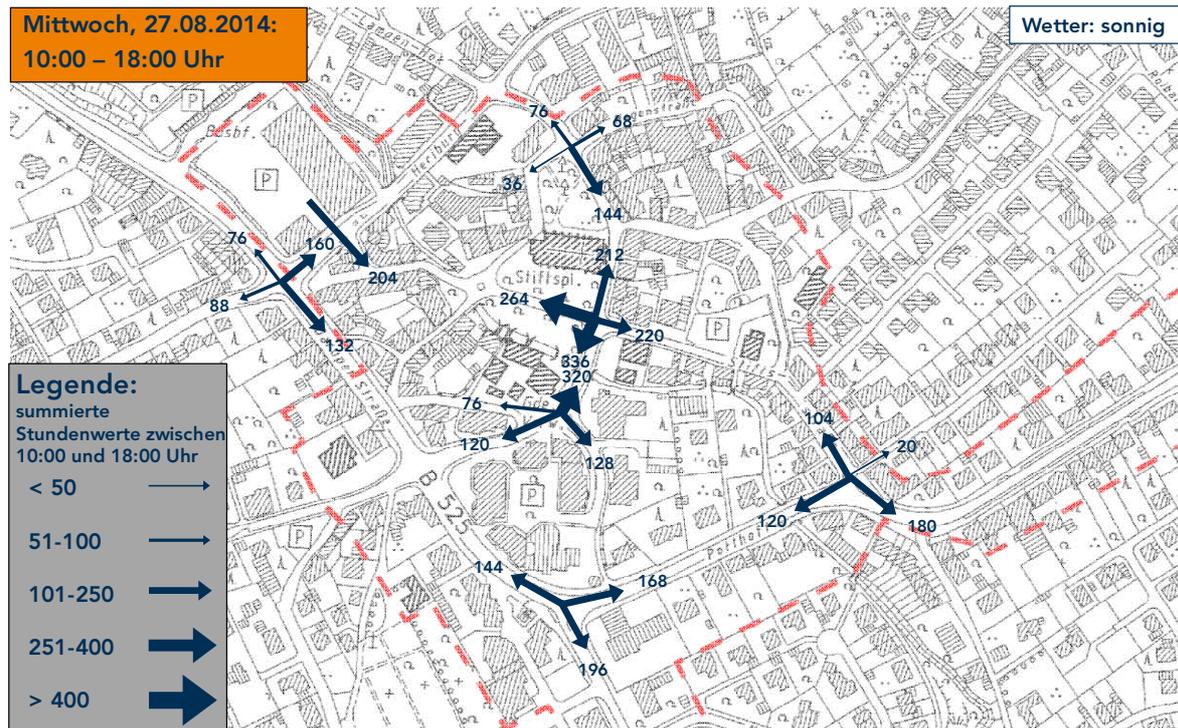
Die stärksten Frequenzen sind an beiden Tagen jeweils am Standort 6 an dem zentralen Kreuzungsbereich Stiftsplatz/ Stiftsstraße/ Schlaunstraße gemessen worden. Ebenfalls generierte der Standorte 3 in Richtung des Standorts 6 eine vergleichsweise hohe Frequenz. Die Schlaunstraße und der Stiftsplatz sind entsprechend der hier gemessenen Passanten die bedeutendsten Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln.

An den Standorten 1, 2, 4 und 5 sind jeweils eher geringe Passantenaufkommen festzustellen. An Standort 1 ergibt sich allerdings für beide Tage ein gewisser Passantenstrom in Richtung Mauritzstraße und damit der dortigen Fachmarktlage, der insgesamt aber jeweils nur sehr gering ausgeprägt ist. An Standort 2 sind ebenfalls gewisse Austauschbeziehungen zwischen den südlich gelegenen Lagen an der Dülmener Straße sowie dem historischen Ortszentrum und dem Fachmarktzentrum an der Daruper Straße zu konstatieren, die sich allerdings ebenfalls auf einem vergleichsweise geringen Niveau befinden. An Standort 4b sind hingegen deutlichere Austauschbeziehungen zwischen dem hier ansässigen Fachmarktzentrum und dem historischen Ortszentrum festzustellen. Standort 5 weist jeweils ein vergleichsweise geringes Passantenaufkommen auf.

Im Vergleich zwischen den beiden Zähltagen ist die bedeutende Magnetfunktion des Wochenmarktes festzustellen. So ist das Passantenaufkommen am Donnerstag an allen Standorten und in nahezu jeder Richtung gestiegen.

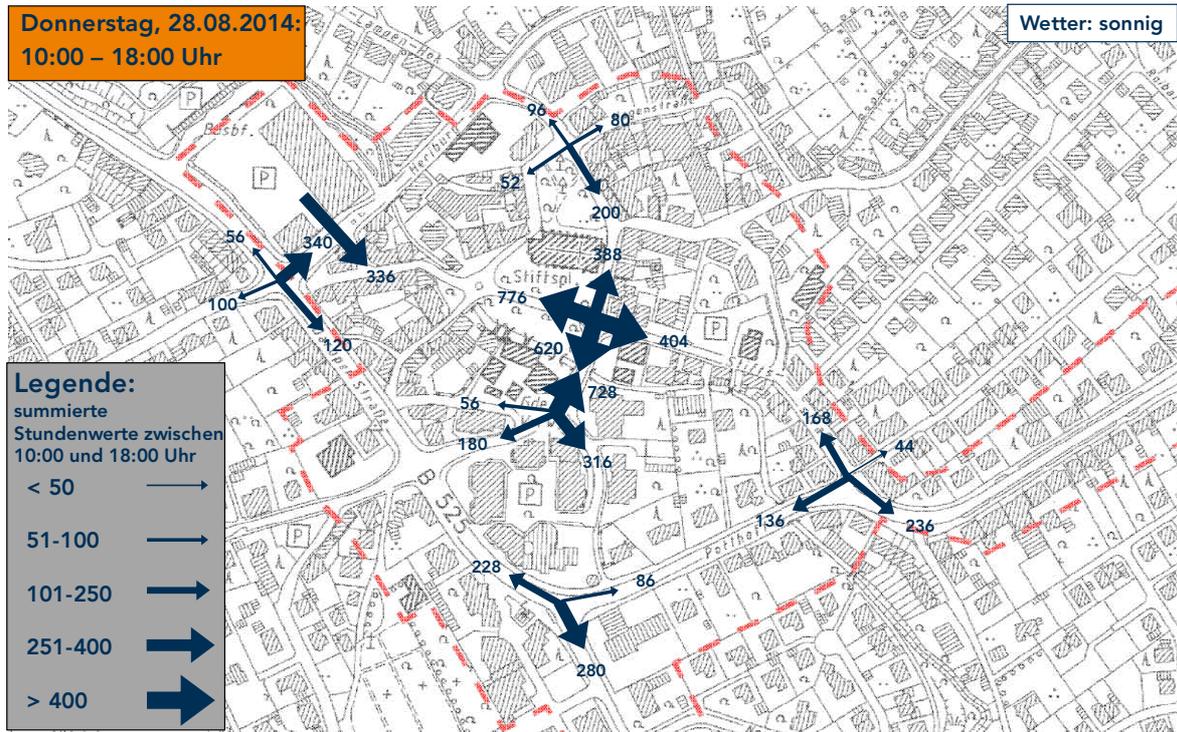
In den folgenden beiden Abbildungen sind die Ergebnisse der Passantenfrequenzzählung für die gesamte Zähldauer am Mittwoch und Donnerstag dargestellt.

Abbildung 14: Passantenfrequenz am Mittwoch



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

Abbildung 15: Passantenfrequenz am Donnerstag



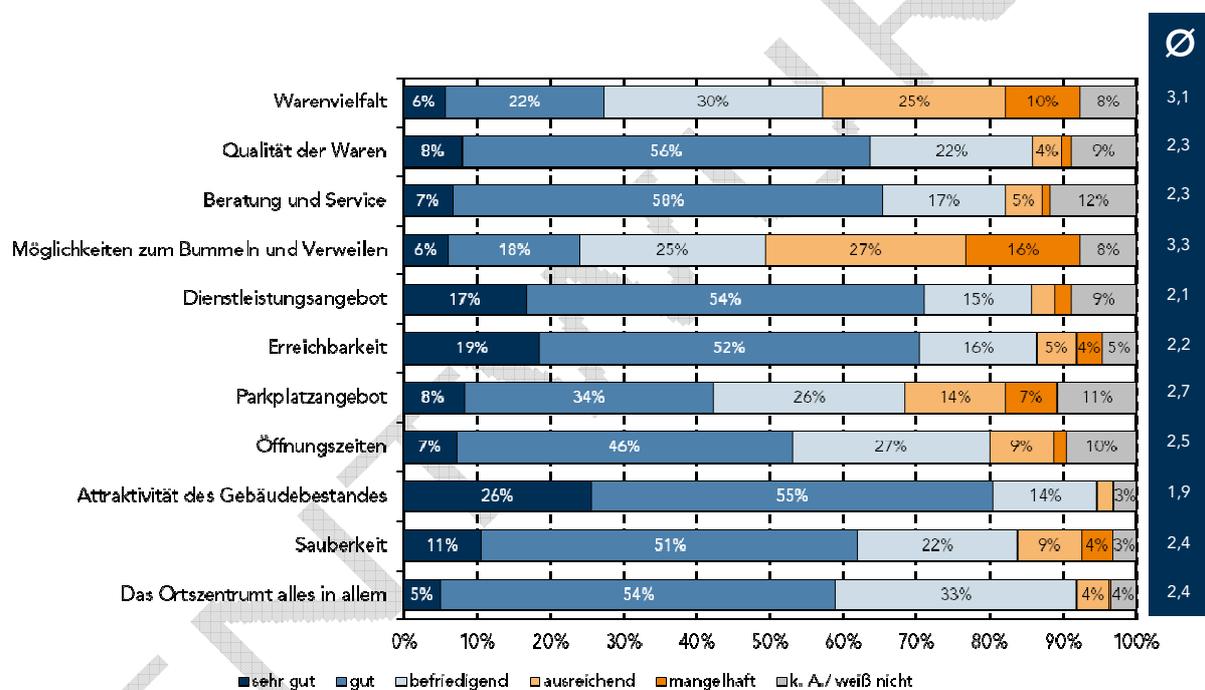
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

6.2.2 Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht

In der nachfolgenden Abbildung werden die im Rahmen der Passantenbefragung zur Attraktivität des Ortszentrums abgefragten Aspekte dargestellt und zentrale Aussagen näher erläutert.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Ortszentrum über die verschiedenen Aspekte hinweg als gut bis befriedigend bewertet wird. Von den befragten Personen werden insbesondere die Attraktivität des Gebäudebestandes, das Dienstleistungsangebot, die Erreichbarkeit sowie die Qualität der Waren und Beratung und Service als positiv bewertet. Die Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen und die Warenvielfalt sind von den Interviewpartnern hingegen lediglich als befriedigend eingestuft worden und verdeutlichen einen Handlungsbedarf in diesen Bereichen.

Abbildung 16: Bewertung des Ortszentrums aus Kundensicht



Quelle: Passantenbefragung durch Stadt + Handel 08/2014; n=424; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zum Ortszentrum Nottuln: Bitte geben Sie an, welche Schulnote von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) Sie hierfür vergeben würden“.

6.2.3 Entwicklungsziele und funktionale Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Aufgrund der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Nottuln für die Gemeinde Nottuln ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Fortschreibung der bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2009 aufgestellten Erhaltungs- und Entwicklungsziele.

Tabelle 7: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Diese Ziele stehen insbesondere vor den nachfolgend benannten Herausforderungen bzw. Konfliktfeldern

- Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z. B. von Filialisten)
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
 - Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option
 - Nachnutzung bestehender Leerstände

Zur Erreichung der Ziele und Überwindung der Herausforderungen bzw. Konfliktfelder werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Nottuln resultieren können.¹⁴
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser

¹⁴ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.

3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. hierzu Kap. 10) und räumlichen Entwicklungszielstellungen.
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen.
6. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentren- und *nicht* zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im ZVB Ortszentrum Nottuln grundsätzlich wünschenswert; zur Stärkung der konkreten Versorgungsfunktion des Zentrums ist dies jedoch nicht erforderlich.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Nottuln zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung. Zudem sind die Ergebnisse des durch Stadt + Handel im Zusammenspiel mit der Stadtverwaltung sowie der Nottulner Händlerschaft erarbeiteten konkreten Maßnahmenkatalogs zur Ortskernentwicklung zur Förderung des Einzelhandels im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für den Ortskern zu berücksichtigen.

Herleitung und Abgrenzung von räumlichen Entwicklungszielstellungen

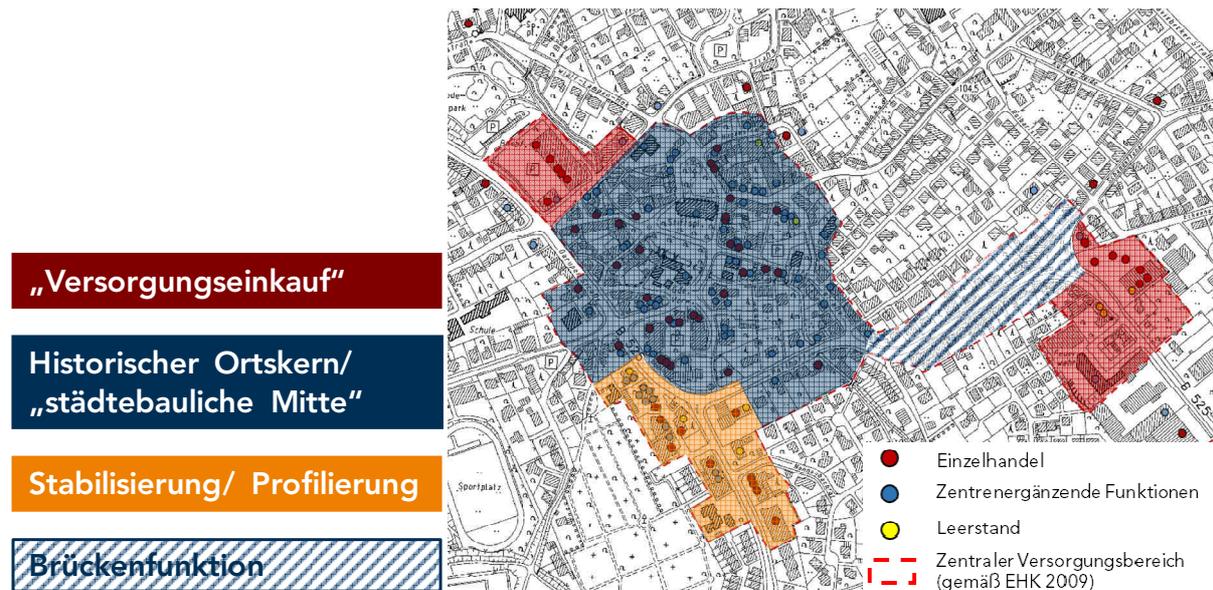
Auf Grundlage der bisherigen Analysen des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln können nachfolgend die Herleitung und die Abgrenzung von räumlichen Entwicklungszielstellungen zur inneren Differenzierung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen. Die Herleitung erfolgt unter Berücksichtigung des tatsächlichen Einzelhandelsbesatzes, Ladenleerstands, Branchenstruktur, der Passantenfrequenz der entsprechenden Bereiche sowie den Zielstellungen aus dem Einzelhandelskonzept 2009. Es lassen sich demnach vier unterschiedliche räumliche Entwicklungszielstellungen herleiten:

- Versorgungseinkauf (im Bereich des Fachmarktzentrums Daruper Straße sowie der Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülseener Straße),
- Historischer Ortskern/ „städtebauliche Mitte (im Bereich des historischen Ortskerns nördlich der B 525),
- Stabilisierung/ Profilierung (im Bereich rund um die Dülmener Straße/ Potthof) und

- Brückenfunktion (im Bereich der Mauritzstraße zwischen der Fachmarktlage Mauritzstraße/ Appelhülsener Straße und dem historischen Ortskern).

In der nachfolgenden Abbildung sind die räumlichen Entwicklungszielstellungen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln dargestellt.

Abbildung 17: Herleitung und Abgrenzung der räumlichen Entwicklungszielstellungen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln



Quelle: eigene Darstellung nach Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

Diesen abgegrenzten Bereichen werden in der nachfolgenden Tabelle jeweils konkrete Entwicklungszielstellungen zugewiesen.

Tabelle 8: Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Ortszentrum Nottuln

Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Ortszentrum Nottuln	
Versorgungseinkauf	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachmarktstandorte mit u. a. einem großflächigen/ marktgängigen Lebensmittelmarkt ▪ bedeutende Nahversorgungsstandorte für das gesamte Gemeindegebiet mit guter Erreichbarkeit für den MIV ▪ Kopplungspotenziale, insb. des nördlichen Standortes, mit dem Ortszentrum gegeben, mögliche „Frequenzerzeuger“ für den historischen Ortskern <p>Räumliche Entwicklungszielstellung:</p> <p>→ Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich</p> <p>→ Optimierung der (fußläufigen) Anbindung an das Ortszentrum</p>
„Erlebniseinkauf“ / städtebauliche Mitte	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Aufenthaltsqualität im historischen Ortskern, „Erlebniseinkauf“ ▪ Überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte mit qualitativ hochwertigen Warenangeboten und hoher Serviceorientierung <p>Räumliche Entwicklungszielstellung:</p> <p>→ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt kleiner Fachgeschäfte</p> <p>→ Maßnahmenempfehlungen zur Ortskernentwicklung zur Förderung des Einzelhandels berücksichtigen</p> <p>→ Möglichst Freihaltung der Erdgeschosslagen für Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen</p>
Stabilisierung/ Profilierung	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichsweise hoher Leerstandsanteil ▪ Angebote im überwiegend langfristigen Bedarfsbereich <p>Räumliche Entwicklungszielstellung:</p> <p>→ Profil als Versorgungslage für Fachmarktkonzepte stärken</p> <p>→ Aktivierung der vorhandenen Leerstände und damit Stabilisierung der Lage</p>
Brückenfunktion	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichsweise geringer Anteil an Einzelhandelsbetrieben ▪ Eingangsfunktion für das Ortszentrum <p>Räumliche Entwicklungszielstellung:</p> <p>→ Sicherung und Ausbau der Entrée-Funktion zum historischen Ortskern</p> <p>→ Verbindungsfunktion zwischen Ortszentrum und Fachmarktlage</p> <p>→ Ausnutzung der Umgestaltungspotenziale durch die zu erwartende Verkehrsentlastung aufgrund der in Bau befindlichen Ortsumgebung</p> <p>→ Möglichst Freihaltung der Erdgeschosslagen für Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen</p>

Quelle: eigene Darstellung.

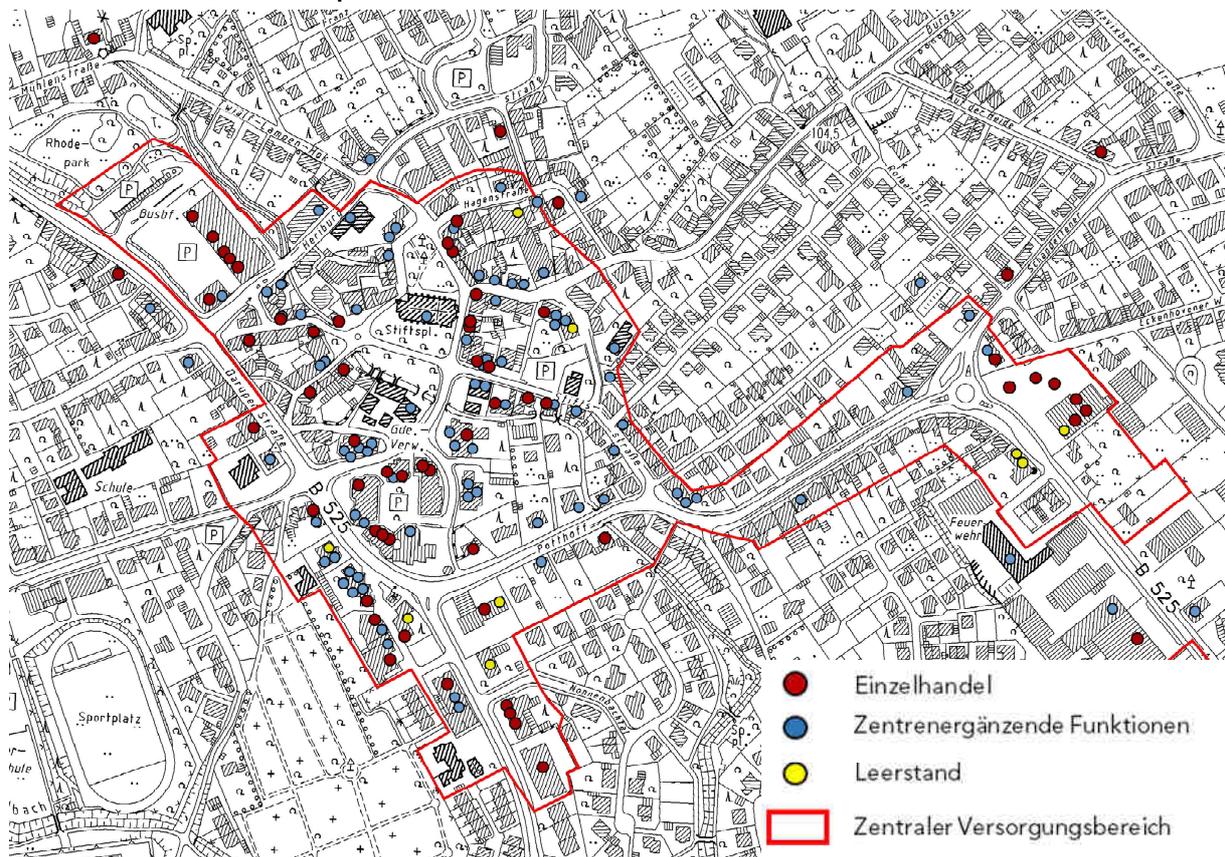
6.2.4 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln

Auf Grundlage der durchgeführten Bestandserhebung, der dargestellten Lagebereiche und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 3) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln. Dabei ergeben sich gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2009 geringfügige Veränderungen an den beiden versorgungseinkaufsorientierten Funktionslagen (s. Kap. 6.2.3).

Die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich nicht nur an bestehenden Strukturen, sondern umfasst auch Entwicklungspotenzial für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen. In der bestehenden räumlichen Struktur des historischen Kerns ist jedoch nur ein geringes endogenes Flächenpotenzial festzustellen. Unmittelbar angrenzende Bereiche sind durch anderweitige Nutzungen geprägt und auch zukünftig mit diesbezüglichen städtebaulichen Entwicklungsoptionen belegt, so dass hier wahrscheinlich langfristig kein Entwicklungspotenzial zur Verfügung steht. Ausnahmen bilden lediglich das Fachmarktzentrum an der Dülmener Straße sowie die Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülseener Straße. Hier ist mit Verkaufsflächenanpassungen bestehender Betriebe an marktgängige Flächenkonzepte zu rechnen. Darüber hinaus sind innerhalb des historischen Kerns Restriktionen auf Grund des Aspekts ‚Denkmalschutz‘ zu berücksichtigen. Eine zukünftige Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich des historischen Kerns muss diese räumlichen Restriktionen berücksichtigen und Entwicklungspotenzial für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen anderweitig bereitstellen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt und in dem nachfolgenden Abschnitt schriftlich fixiert.

Abbildung 18: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

- Das Ortszentrum liegt im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Nottuln und ist überwiegend von Wohnbebauung umschlossen. Im Wesentlichen erstreckt es sich auf den räumlichen Bereich nördlich der aufeinandertreffenden Verkehrsachsen Daruper Straße/ Potthof und umfasst zudem den historisch gewachsenen Ortskern sowie die Fachmarktlage an der Mauritzstraße/ Appelhülseener Straße.
- Im Norden umfasst das Ortszentrum noch einen Teilbereich der Heriburgstraße, des Twiaelf-Lampen-Hok, der Hagenstraße sowie der Tiefe Straße und schließt somit den historischen Ortskern mit einer Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen ein.
- Im Westen verläuft die Abgrenzung in weiten Teilen parallel zur Daruper Straße sowie der Dülmener Straße. Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln schließt dabei bis zur Hausnummer 9 lediglich die nordöstliche Bebauung, inklusive

des Fachmarktzentrum, ein. Im weiteren Verlauf der Abgrenzung wird auch die südwestliche Bebauung an der Daruper Straße mit in die Abgrenzung aufgenommen.

- Aufgrund der perspektivischen Erweiterung des Fachmarktzentrum an der Daruper Straße (Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes sowie kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Rossmann-Drogeriefachmarktes) wird eine Erweiterung des ZVB um rd. 50 m in nordwestliche Richtung empfohlen, um ein ausreichendes Entwicklungspotenzial des Fachmarktzentrum zu gewährleisten. Der ZVB schließt damit auch den heutigen Busbahnhof mit ein, der eine nicht unerhebliche Bedeutung für die verkehrliche Erreichbarkeit des Ortszentrum hat. Das Fachmarktzentrum stellt darüber hinaus aufgrund seiner Nähe zum historischen Ortskern mit seinen gewachsenen Einzelhandelsstrukturen einen wichtigen Frequenzbringer für den gesamten ZVB dar.
- Entlang der Dülmener Straße schließt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsgebietes Ortszentrum Nottuln noch den Smak-Supermarkt sowie den Gebäudebesatz der gegenüberliegenden Straßenseite mit den hier ansässigen Einzelhandelsbetrieben sowie den zentrenergänzenden Funktionen ein.
- Im weiteren Verlauf folgt die Abgrenzung dem Potthof und der Mauritzstraße und schließt hier beide Straßenseiten sowie die Bebauung rund um den Kreisverkehr Mauritzstraße/ Appelhülseener Straße/ Schapdettener Straße ein.
- Östlich setzt sich das Ortszentrum über den Kreisverkehr fort und schließt damit die vorhandene Fachmarktlage entlang der Mauritzstraße/ Appelhülseener Straße mit ein. Da das Feuerwehrgebäude sowie der dahinter liegende Bauhof auf absehbare Zeit keine Einzelhandelsfunktion erfüllen werden, endet der ZVB Ortszentrum Nottuln zukünftig auf Höhe der Appelhülseener Straße 12. Gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung wird hingegen eine Erweiterung des ZVB Ortszentrum Nottuln auf der nördlichen Seite der Appelhülseener Straße um rd. 30 m in Richtung Südosten (bis auf Höhe der Appelhülseener Straße 7) empfohlen, um zukünftige Marktmodernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen der nahversorgungsrelevanten Fachmärkte, insb. des direkt an der ZVB-Grenze gelegenen Lebensmitteldiscounters Lidl, zu ermöglichen.

6.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

Für den Ortsteil Nottuln ist im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2009 die Festlegung von zwei zentralen Versorgungsbereichen aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen worden. Diese beiden zentralen Versorgungsbereiche befinden sich zwar in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander, sollen aber aus entwicklungspolitischer Sicht unterschiedliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen und sind daher separat voneinander als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt worden. Dem Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße ist im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2009 eine Nahversorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Ortsteils Nottuln mit rd. 6.000 EW zugewiesen worden, welche das Nahversorgungszentrum auch künftig erfüllen soll.

Das Nahversorgungszentrum befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Nottuln innerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und stellt sich aufgrund der unmittelbaren Lage an der Appelhülsener Straße (B 525) mit einer überörtlichen Verkehrsbedeutung als sehr gut erreichbar dar. Zudem besteht über die Haltestelle Am Hagefeld ein Anschluss an den ÖPNV. Nördlich des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich ein Gewerbegebiet, welches auch Teile des Sonderstandortes Appelhülsener Straße umfasst. Südlich wird das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße von Wohnbebauung begrenzt. Das Nahversorgungszentrum stellt sich als Fachmarktzentrum in überwiegend funktionaler Bauweise dar und umfasst nahezu ausschließlich Einzelhandelsnutzungen sowie einige zentrenergänzende Funktionen.

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße 17 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.580 m² zu verorten. Davon entfällt ein Anteil von rd. 57 % auf Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfsbereich, rd. 21 % auf den mittelfristigen und rd. 22 % auf den langfristigen Bedarfsbereich. Diese Werte unterstreichen die überwiegende Funktion des Standortbereiches zur Gewährleistung der Nahversorgung im Ortsteil Nottuln.

Gegenüber 2009 ist die Anzahl an Betrieben nahezu konstant geblieben, deren Zusammensetzung hat sich allerdings verändert. So hat u. a. der Pflanzen- und Schnäppchenmarkt mit überwiegendem Warenangebot im langfristigen Bedarfsbereich seinen Standort innerhalb des Nahversorgungszentrums verlassen, während sich zwei Getränkemärkte mit überwiegenden Warenangeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich angesiedelt haben. Im Rahmen dieser Ansiedlungen ist zudem der 2009 noch bestehende Leerstand einer Nachnutzung zugeführt worden. Als wichtige Magnetbetriebe sind der Lebensmittelvollsortimenter K+K sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi hervorzuheben. Diese übernehmen jeweils eine wichtige Frequenzfunktion für das Nahversorgungszentrum und werden ergänzt durch weitere Angebote wie z. B. die bereits benannten Getränkemärkte oder die Fachmärkte Deichmann, Takko oder Jeans Fritz mit Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich. Zudem sind fünf zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage zu verorten.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele

In der nachfolgenden Tabelle sind die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Appelhüsener Straße dargestellt. Die bereits im Jahr 2009 zugewiesene Nahversorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Ortsteils Nottuln wird auch zukünftig beibehalten. Eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums im zentrenrelevanten Sortimentsbereich ist zugunsten des Ortszentrums auch zukünftig nicht zu empfehlen. Den bestehenden Betrieben im Nahversorgungszentrum mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist jedoch weiterhin Bestandsschutz zu gewähren.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2009 ergeben sich keine Veränderung der zugewiesenen Erhaltungs- und Entwicklungsziele.

Tabelle 9: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße

Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße

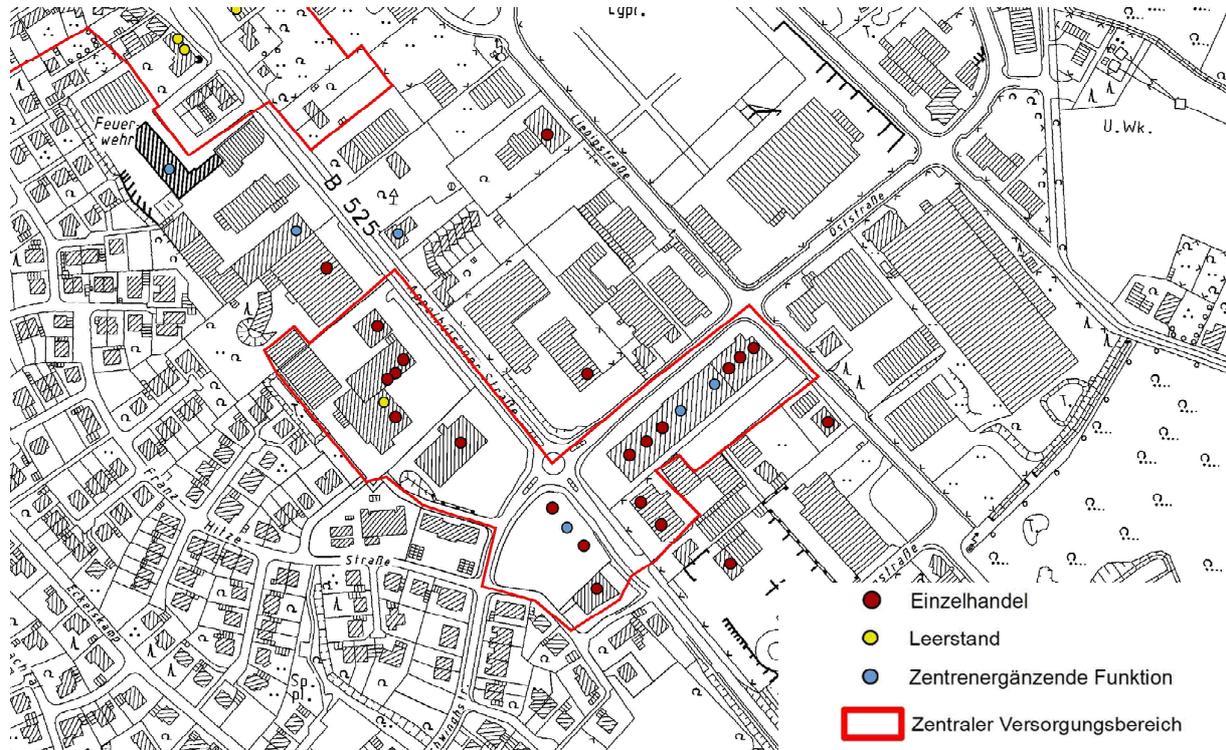
- Sicherung der Nahversorgung für den östlichen Ortsteil Nottuln mit rd. 6.000 EW
- Sicherung und Stärkung des Angebots im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
- Sicherung und Stärkung des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Sicherung des Angebots im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich

Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhüsener Straße als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 3 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2009 ergeben sich keine Veränderungen.

Abbildung 19: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhüsener Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße umfasst mehrere westliche Grundstücke entlang der Appelhüsener Straße zwischen Hausnummer 22 und 40. Einzig im Bereich der Oststraße erfährt der zentrale Versorgungsbereich eine Erweiterung nach Norden und umschließt dort einen Bereich mit hoher Dichte an Einzelhandelsbetrieben sowie drei zentrenergänzende Funktionen.

6.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Das Nahversorgungszentrum Appelhülsen ist im süd-östlichen Bereich des Gemeindegebietes im gleichnamigen Ortsteil gelegen und befindet sich in einer Entfernung von rd. sechs Kilometer zum Ortszentrum Nottuln. Dem Nahversorgungszentrum ist im Rahmen des Ausgangskonzepts aus dem Jahr 2009 eine Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Appelhülsen mit rd. 4.500 Einwohner zugewiesen worden. Diese Funktion soll das Nahversorgungszentrum auch zukünftig übernehmen.

Das Nahversorgungszentrum ist zentral im gleichnamigen Ortsteil gelegen und umfasst insbesondere den Kreuzungsbereich der beiden überörtlichen Verkehrsstraßen Lindenstraße bzw. Bahnhofstraße (L 844) und Weseler Straße bzw. Münsterstraße (L 551) und stellt sich damit als verkehrstechnisch gut erreichbar dar. Die Anbindung an den ÖPNV besteht durch eine Bushaltestelle mit Anschluss an die Linie 552 im Kreuzungsbereich sowie den südlich gelegenen Bahnhofstoppunkt Nottuln-Appelhülsen in einer Entfernung von rd. 500 m. Das Nahversorgungszentrum umfasst einerseits das funktional gestaltete Fachmarktzentrum an der Lindenstraße sowie den gewachsenen Siedlungskern entlang der Hauptverkehrsstraßen, welcher einen überwiegend dörflichen Charakter aufweist.

Im Nahversorgungszentrum sind aktuell zehn Einzelhandelsbetriebe ansässig, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.600 m² verfügen. Der Schwerpunkt des Angebots ist mit rd. 88 % der Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzurechnen, während 5 % auf den mittelfristigen und rd. 7 % auf den langfristigen Bedarfsbereich entfallen. Als wesentliche Magnetbetriebe sind der Lebensmittelvollsortimenter K+K sowie der Lebensmitteldiscounter Netto zu benennen. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch 23 zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage ergänzt. Darüber hinaus bestehen vier leerstehende Ladenlokale, die allerdings keinen räumlichen Schwerpunkt bilden und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen. Das Nahversorgungszentrum ist damit insbesondere auf die Bereitstellung der wohnortnahen Versorgung ausgerichtet und bietet hierfür ein als angemessen zu bewertendes Angebot dar.

Gegenüber 2009 hat die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um drei Betriebe abgenommen, die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches jedoch um rd. 420 m² zugenommen. Die Standortaufgaben eines Getränkemarktes und mehrerer Fachgeschäfte konnten u. a. durch die Neuansiedlung des Netto-Lebensmitteldiscounters sowie eines Fachgeschäftes für Telekommunikationsgeräte kompensiert werden.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele

In der nachfolgenden Tabelle sind die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülsen dargestellt. Die bereits im Jahr 2009 zugewiesene Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Appelhülsen sowie die Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Sortimenten für das engere Gebiet wird auch zukünftig beibehalten.

Tabelle 10: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Appelhülsen

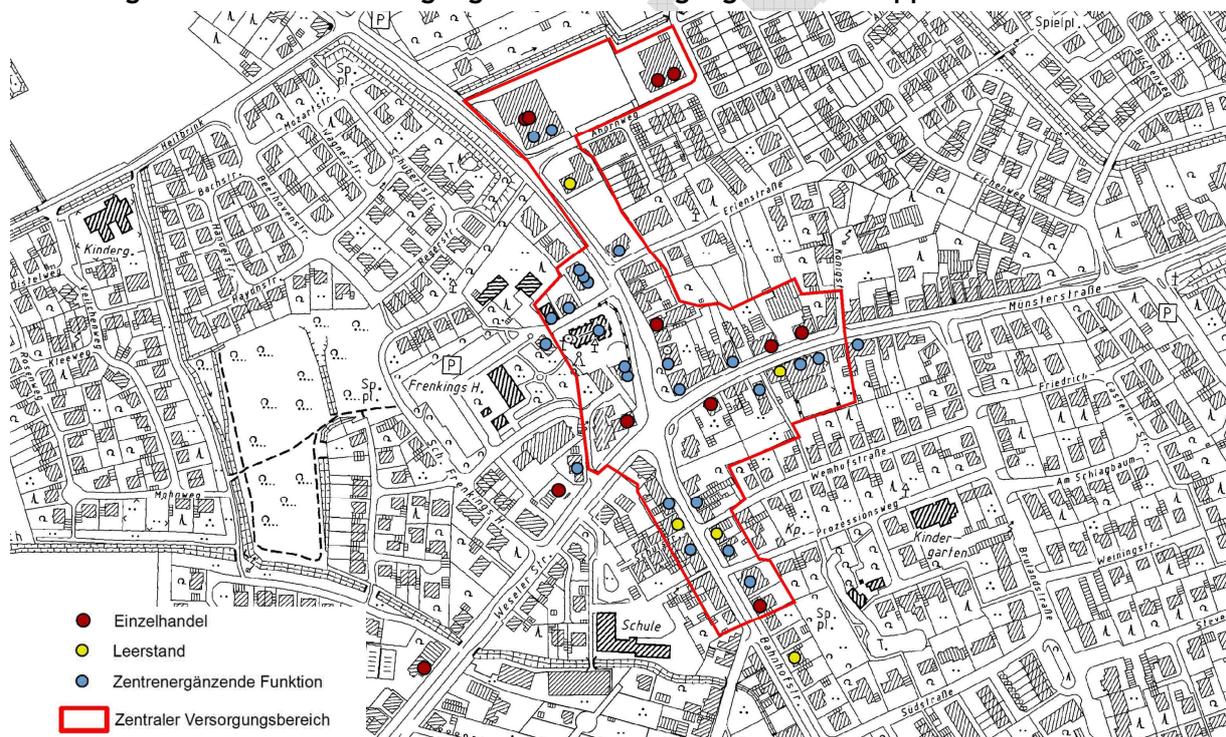
- Sicherung der Nahversorgung für den Ortsteil Appelhülsen mit rd. 4.500 EW
- Sicherung und Stärkung des Angebots im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
- Sicherung und Stärkung des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Gezielter, aber zugleich zugunsten des Ortszentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich im Rahmen der zugewiesenen Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfährt gegenüber 2009 keine Veränderung.

Abbildung 20: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhülsen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

- Im Norden umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Betriebsflächen des Lebensmittelvollsortimenterts K+K sowie des Lebensmitteldiscounters Netto.

- Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der Lindenstraße und schließt die Münsterstraße, welche eine hohe Dichte von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen aufweist, bis zur Einmündung der Königstraße ein.
- Im Süden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich beidseitig entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Bakenstraße.
- Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Westen weiterhin den Bereich zwischen Weseler Straße, Lindenstraße und der Bebauung nördlich des Marienplatzes, welcher vorwiegend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt ist, und verläuft bis zum nördlichen Schlusspunkt auf der Lindenstraße.

ENTWURF

7 Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes

7.1 Analyse der Nahversorgungssituation

Nottuln verfügt gesamtgemeindlich über eine durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner von rd. 0,49 m² innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und liegt leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,40 m² (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 11: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Nottuln gesamt

		Stadt + Handel 2009	Stadt + Handel 2016
Verkaufsfläche	▪ Verkaufsfläche (NuG):	▪ rd. 7.860 m ²	▪ rd. 9.830 m ²
Verkaufsflächen- ausstattung	▪ VKF je Einwohner (Bundesdurchschnitt rd. 0,4 m ² / EW):	▪ 0,40 m ²	▪ 0,49 m ²
Verkaufsflächen- anteil	▪ In zentralen Versorgungsbereichen: ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen:	▪ rd. 92 % ▪ rd. 6 % ▪ rd. 2 %	▪ rd. 92 % ▪ rd. 4 % ▪ rd. 4 %
Betriebstypenmix	▪ LM-Vollsortimenter (400 - 2.500 m ² VKF): ▪ LM-Discounter (> 400 m ² VKF): ▪ Getränkemarkt (> 100 m ² VKF): ▪ Kleinflächige Nahversorger ▪ weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske und Lebensmittel-Handwerk):	▪ 4 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 0 ▪ 30	▪ 4 ▪ 4 ▪ 5 ▪ 1 ▪ 28
Zentralität	▪ Zentralität Nahrungs- und Genussmittel:	▪ 96 %	▪ 98 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2009 und Stadt + Handel 08/2016; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Eigene Berechnungen.

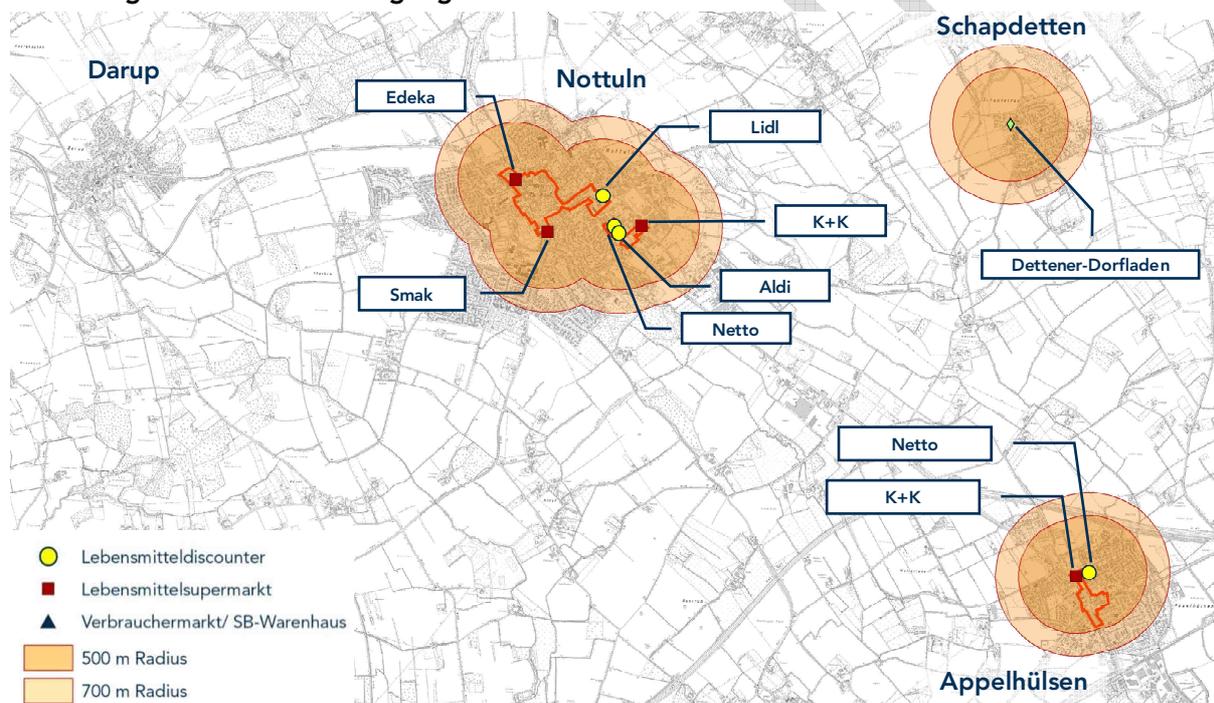
Im Vergleich zum Jahr 2009 haben sich die Ausstattungskennziffern aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Appelhülsen, zweier Getränkemarkte im Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße, der Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers im Ortsteil Schapdetten sowie Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand insgesamt positiv entwickelt. Die Betriebsaufgabe eines K+K-Vollsortimenters im Ortsteil Nottuln konnte durch die Ansiedlung eines neuen Supermarktes (Smak) kompensiert werden. Bei den weiteren Lebensmittelfachgeschäften ist jedoch ein Rückgang um zwei Betriebe zu verzeichnen.

Die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist, entsprechend des Verkaufsflächenwachstums, um rd. zwei Prozentpunkte auf rd. 98 % gestiegen. Damit wird die sortimentsbezogene Kaufkraft nahezu vollständig durch Angebote in Nottuln gebunden.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.¹⁵ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Nottuln.

Abbildung 21: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

¹⁵ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

Räumliche Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Nottuln

In Nottuln sind vier Lebensmittelvollsortimenter und vier Lebensmitteldiscounter ansässig, womit eine insgesamt qualitativ als gut zu bewertende Nahversorgungssituation gegeben ist. Gegenüber der Ausgangssituation im Jahr 2009 ist die Anzahl der Lebensmitteldiscounter aufgrund der Ansiedlung in Appelhülsen auf vier gestiegen. Die Betriebsschließung eines K+K-Lebensmittelsupermarktes konnte durch die Ansiedlung eines anderen Betreibers kompensiert werden. Zudem hat im Ortsteil Schapdetten mit dem Dettener-Dorfladen ein kleinflächiger Nahversorger eröffnet, der den bis dato unterversorgten Ortsteil bedienen kann und damit positiv zur Sicherung der Nahversorgung beiträgt.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 konstatiert wurde, besteht keine fußläufige Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Ortsteil Darup sowie in den südlichsten Siedlungsbereichen des Ortsteils Nottuln. Wobei aber noch immer ein quantitativ und qualitativ als gut zu bewertendes Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Nottuln und Nahversorgungszentrum Appelhülsen vorgehalten wird. Es kann zudem angenommen werden, dass die Mantelbevölkerung der fußläufig nicht versorgten Siedlungsbereiche in den Ortsteilen Nottuln und Darup nicht ausreicht, um eine tragfähige und gleichzeitig verträgliche Ansiedlung eines gängigen Lebensmittelmarktes zu gewährleisten. Zudem befinden sich, mit Ausnahme des kleinflächigen Versorgers in Schapdetten, alle relevanten Lebensmittelmärkte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und stellen hier wichtige Frequenzbringer dar. Auch zukünftig sollte aus fachgutachterlicher Sicht eine Weiterentwicklung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorwiegend auf diese planerisch gewünschten Standorte zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung erfolgen.

Der Ortsteil Darup verfügt aktuell ebenfalls nicht über eine ausreichende Wohnbevölkerung, welche die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ermöglicht. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang allerdings auf die verbesserte Nahversorgungssituation in Schapdetten aufgrund der Ansiedlung eines Dorfladens. Ein vergleichbares Vorhaben kann im Ortsteil Darup durchaus empfohlen werden.

Insgesamt kann die räumliche Versorgung der Nottulner Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln als angemessen bezeichnet werden. Insbesondere die Integration der Lebensmittelmärkte in die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche ist positiv zu betonen.

7.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Nottuln

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Nottuln werden nachfolgend übergeordnete Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen. Die Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 für die einzelnen Ortsteile sollen im Sin-

ne übergeordneter Leitlinien der Nahversorgung fortgeschrieben werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um¹⁶:

- **Ortsteil Nottuln:** Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen. Nur zur Optimierung der Nahversorgungssituation sind Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu empfehlen (unter Beachtung des unten dargestellten Prüfschemas).
- **Ortsteil Appelhülsen:** Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum Appelhülsen
- **Ortsteile Schapdetten und Darup:** Versorgung durch alternative Vertriebskonzepte

Vor dem Hintergrund, dass das Ansiedlungspotenzial für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche nicht unbegrenzt ist und damit aus un gelenkten Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren können, welche wiederum mit Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können, ist zu empfehlen, dass die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Nottuln den nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.

Abbildung 22: Gesamtgemeindliche Entwicklungsziele der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung.

Wie die obige Abbildung darlegt, ist in Nottuln vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in den Nahversorgungszentren, zu sichern und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist auf die jeweiligen Empfehlungen in Kapitel 4 hinzuweisen.

¹⁶ Vgl. Stadt + Handel 2009, S. 63 - 64.

Lediglich nachgeordnet und nur zur Optimierung der Nahversorgung ist das Nahversorgungsangebot in den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierfür ist ein Bewertungs- und Prüfschema entwickelt worden, welches im Folgenden näher erläutert wird. Zudem wird im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele für die Nahversorgung nur ein behutsamer Ausbau des Angebots in Stadtteilen mit einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung empfohlen. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Gemeinde Nottuln sind Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in städtebaulich nicht integrierten Lagen nicht zu empfehlen.

Als Instrument zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung ist die Bauleitplanung anzuwenden, die zum einen an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht und an nicht gewollten Standorten den Ausschluss vorantreibt.

Bewertungs- und Prüfschema für Lebensmittelvorhaben in Nottuln

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere den Nahversorgungszentren, haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Vorhaben im Bereich der Nahversorgung sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. die fußläufige Versorgungssituation zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dadurch eine Optimierung der Nahversorgungsstrukturen erreicht wird. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen ist das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden.

Abbildung 23: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

1. Prüfungsschritt:

35 – 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens

2. Prüfungsschritt:

Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

3. Prüfungsschritt:

Keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

4. Prüfungsschritt:

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.
- Der Standort des Vorhabens muss sich in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) befinden.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann.
 - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft: Für Nottuln wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen, da sich die Nottulner Siedlungsstrukturen bzgl. der Erschließung und der Ausdehnung der

Siedlungsstrukturen als sehr heterogen darstellen und eine entsprechende Flexibilität erforderlich erscheint. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

- Abgrenzung des Nahbereichs des Vorhabens:
Für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird ein fester Radius von 500 – 700 m als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs empfohlen.

2. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Optimierung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Nahbereich (hier i. d. R. 500 – 700 m-Radius) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.
- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung, sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, kann ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden.

3. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens (hier zunächst 600 m-Radius) möglichst wenig mit den Nahbereichen (hier zunächst 600 m-Radius) der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn sich weniger als 10 % der Einwohner in den Einzugsbereichen überschneiden.

- Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung der Bewertung der wettbewerblichen Gegebenheiten erforderlich.

4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

- Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).
- Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur ratsam, etwa in Form eines städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens (gemäß Prüfschritt 4).
- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die viel diskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

8 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Die Empfehlungen für die Entwicklungsziele des Sonderstandorts Appelhülsener Straße im Ortsteil Nottuln aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 haben weiterhin Bestand. Dieser ist in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen und dient der Ergänzung des Einzelhandelsbestands im Ortszentrum. Dieser Bereich ist neben seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich auch als Sonderstandort im Kontext einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung in Nottuln zu verstehen. (vgl. Stadt + Handel 2009, 65-66).

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

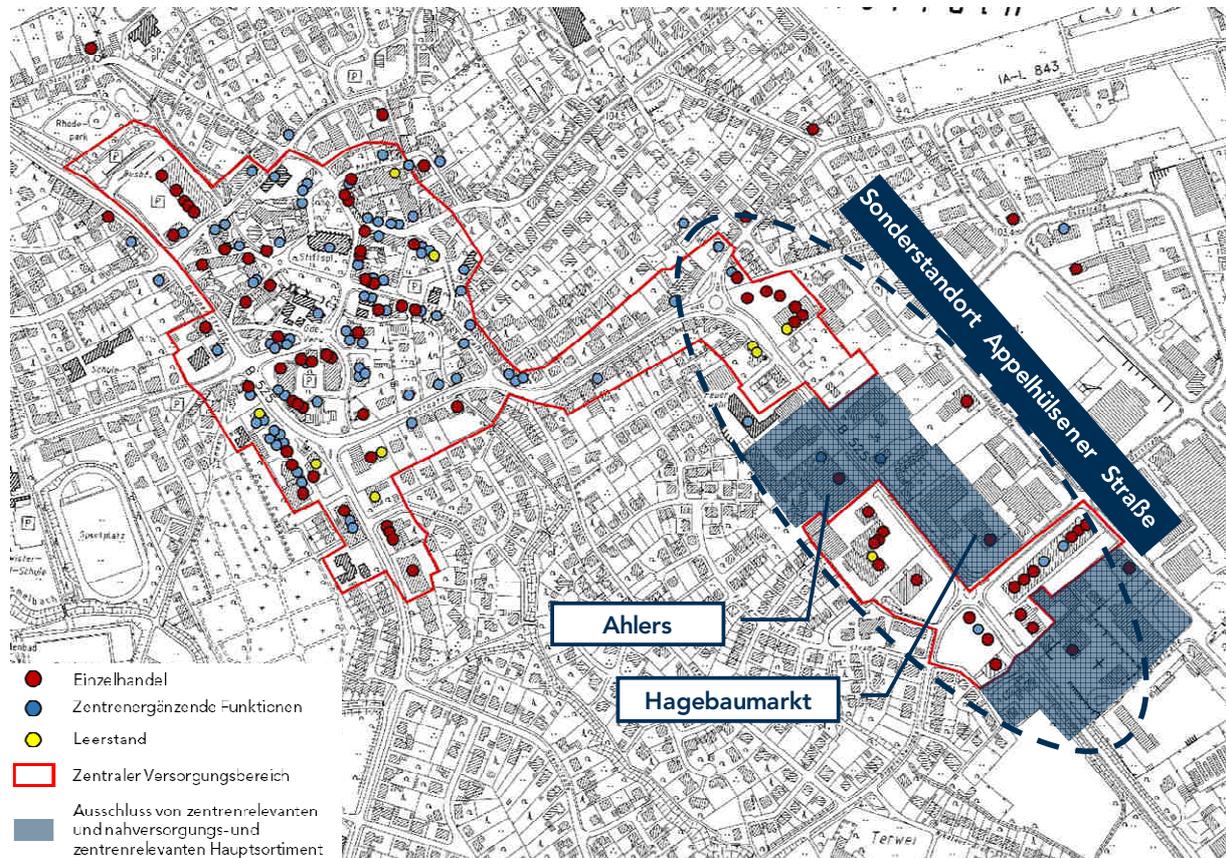
Tabelle 12: Zielsetzungen des Sonderstandortkonzeptes

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

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

Die räumliche Fassung des Sonderstandortes kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 24: Sonderstandort Appelhülsener Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016; Kartengrundlage: Gemeinde Nottuln.

9 Fortschreibung der Sortimentsliste für Nottuln

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Nottuln als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts entspricht.

9.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.¹⁷

9.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besuchersfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.¹⁸ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

¹⁷ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

¹⁸ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

Abbildung 25: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind entsprechend auch in der Nottulner Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- *„Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

und

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*

(vgl. Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Nottuln als sog. „Nottulner Liste“.

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln („Nottulner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹⁹	Bezeichnung nach WZ 2008	Zentrenrelevant	Zentren- und nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant ²⁰
Zentrenrelevante Sortimente					
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker	X		
Bekleidung (Sportbekleidung siehe Sportartikel)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	X		
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate	X		
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschl. Näh- und Stickmaschinen)	X		
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	X		
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	X		
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)	X		
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. .n. g.)	X		

¹⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

²⁰ Kurzform für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

(Fortsetzung von Tabelle 13)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²¹	Bezeichnung nach WZ 2008	Zentrenrelevant	Zentren- und nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant ²²
Zentrenrelevante Sortimente					
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)	X		
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.Ä.)			
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)	X		
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)	X		
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten	X		
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	X		
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren Schul- und Büroartikeln	X		
Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüms)	X		
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	X		
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	X		
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel siehe Möbel/ Angelbedarf siehe Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	X		

²¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

²² Kurzform für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

(Fortsetzung von Tabelle 13)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²³	Bezeichnung nach WZ 2008	Zentrenrelevant	Zentren- und nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant ²⁴
Zentrenrelevante Sortimente					
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	X		
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	X		
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)			
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten			
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik			
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern			
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)	X		
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)			
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (Wohnmöbel siehe Möbel)	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln)	X		
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)			

²³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

²⁴ Kurzform für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

(Fortsetzung von Tabelle 13)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁵	Bezeichnung nach WZ 2008	Zentrenrelevant	Zentren- und nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant ²⁶
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente					
Schnittblumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)		X	
Drogerie/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüms)		X	
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)		X	
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken		X	
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen		X	
Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente					
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)			X
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)			
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)			
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)			
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)			X

²⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

²⁶ Kurzform für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

(Fortsetzung von Tabelle 13)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁷	Bezeichnung nach WZ 2008	Zentrenrelevant	Zentren- und nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant ²⁸
Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente					
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinenm Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)			X
Gartenartikel (Gartenmöbel siehe Möbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)			X
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)			
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör			X
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)			
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)			
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln			X
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen			
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)			X
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)			X
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren			X

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2014.

²⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

²⁸ Kurzform für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

Gegenüber der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2009 ergibt sich folglich nur eine Änderung. Die zuvor zentrenrelevanten Sortimente Computer (PC Hardware und -Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel sowie Unterhaltungselektronik werden zum neuen zentrenrelevanten Sortiment Unterhaltungselektronik/ Neue Medien zusammengefasst. Diese Änderung erfolgt aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in den vergangenen Jahren, welche in der Realität aktuell kaum noch voneinander abzugrenzen sind. Als Beispiel sei auf das Smartphone verwiesen, welches jeder der benannten Sortimentsgruppen zugeordnet werden könnte.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diese Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen²⁹. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Sortimentsgruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

²⁹ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

10 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele der Ziel-Trias zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels sowie für alle denkbaren Standortkategorien in Nottuln und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.³⁰

Die Ansiedlungsleitsätze sind gegenüber der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln im Jahr 2009 ebenfalls lediglich geringfügigen Veränderungen unterworfen, so ersetzt der rechtssichere Ausdruck nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant den Ausdruck nicht zentrenrelevant.

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Nottuln empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment...

... ist zukünftig nur im Ortszentrum anzusiedeln.

... begrenzt im Nahversorgungszentrum Appelhülsen zur Versorgung des Ortsteils

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

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

Innerhalb des Ortszentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär im historischen Ortskern angesiedelt werden. In den übrigen Lagen des Ortszentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn das Vorhaben der städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung dient, wenn es eine Erweiterung des Betriebstypenmixes darstellt und wenn das endogene Flächenangebot im historischen Ortskern nicht ausreichend Potenzial bietet.

Gemäß Leitsatz I wird eine Ansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum Appelhülsen empfohlen, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engeren) Gebiets bezogen ist. Der emp-

³⁰ Zur Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze: vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln 2009, Kap. 4.5.

fohlene Bezug die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“³¹ zielt darauf, dass an diesem Standort keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber den Hauptzentren zu einem eigenständigen, zu großen Gewicht führen würden. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Ansiedlung kleiner Fachgeschäfte.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist anzusiedeln...

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

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

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung gemäß des Prüfungsschemas (vgl. Abbildung 23) empfohlen werden.

Leitsatz III: Nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist anzusiedeln...

- ... Priorität 1: im Ortszentrum und im Bereich des Sonderstandortes Appelhülsener Straße
- ... Priorität 2: im sonstigen Gemeindegebiet.

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

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

³¹ Der Gebietsbegriff ist mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach Bau NVO u. a. Kuschnerus 2007, Rn. 192 - 194) gleich bedeutend.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment...

- ... ist im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum unbegrenzt anzusiedeln.³²
- ... ist außerhalb des Ortszentrums nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt höchstens 800 m², bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.³³

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

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

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

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

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht (ausreichend) berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall³⁴ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgröße sind im Anhang dargestellt und erläutert.

³² Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

³³ Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

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

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

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

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

„Handwerkerprivileg“

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

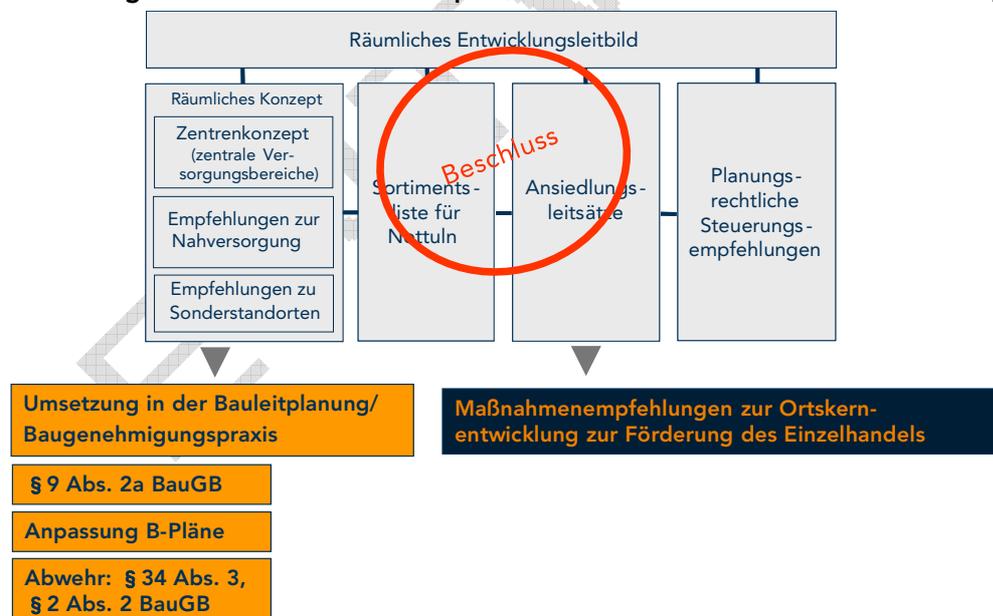
- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

11 Schlusswort

Die Gemeinde Nottuln verfügt mit dieser zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts über eine gute aktualisierte Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Ortszentrums und der zwei Nahversorgungszentren. Während dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsziele und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der bestehenden Standorte und Neuansiedlungen abzuleiten. Hinsichtlich der gesonderten Zielstellung der Weiterentwicklung des Ortskerns erfolgte parallel die Erarbeitung von Maßnahmenempfehlungen zur Ortskernentwicklung zur Förderung des Einzelhandels durch Stadt + Handel in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Nottuln und der Händlerschaft.³⁵

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

Abbildung 26: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

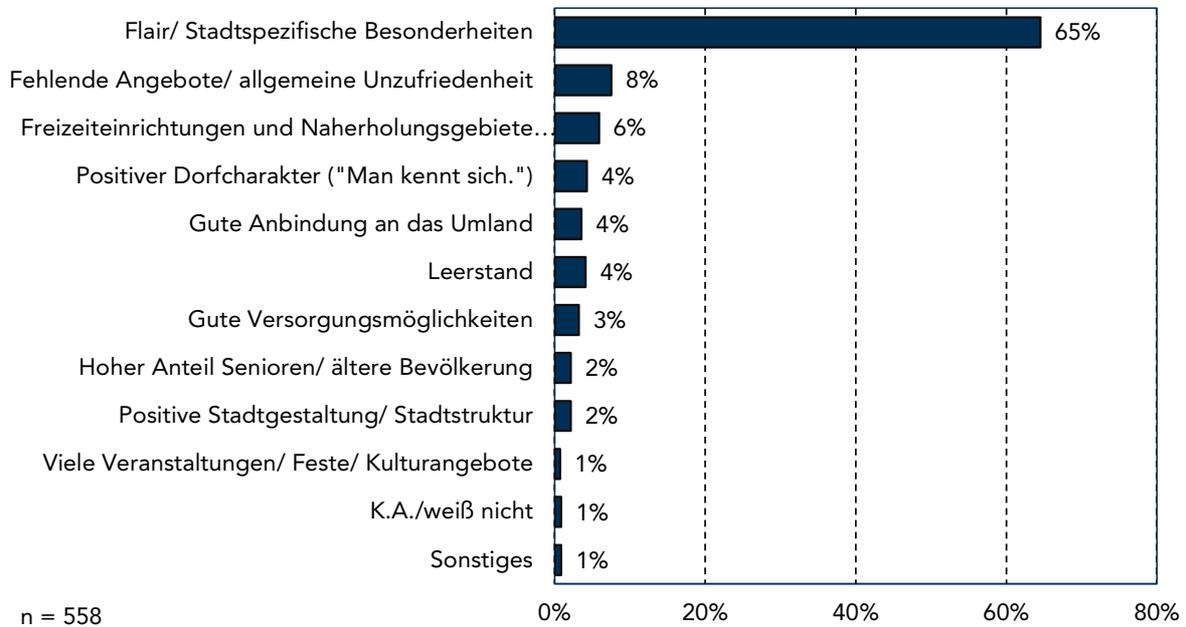
³⁵ Vgl. Stadt + Handel 2014.

Obschon das vorliegende Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

ENTWURF

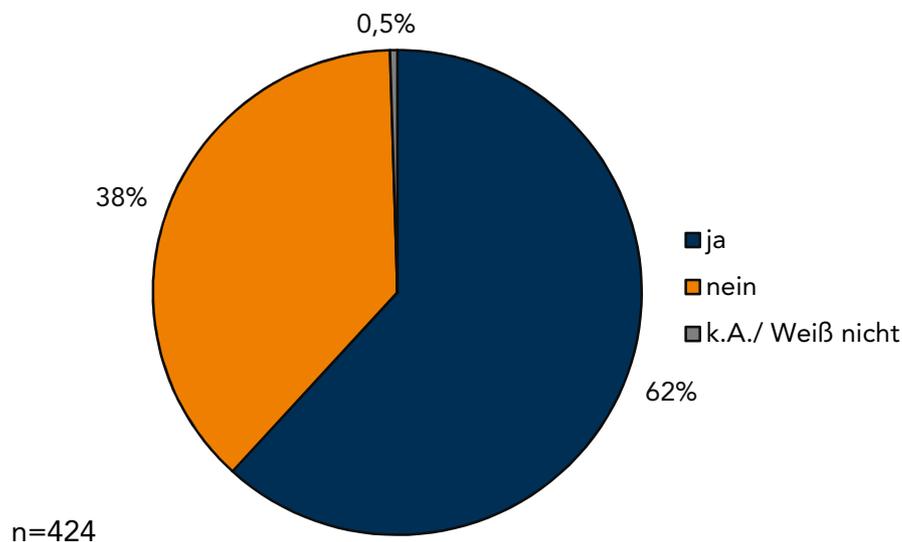
Anhang: Ergebnisse der Passantenbefragung:

Abbildung 27: Typisch Nottuln



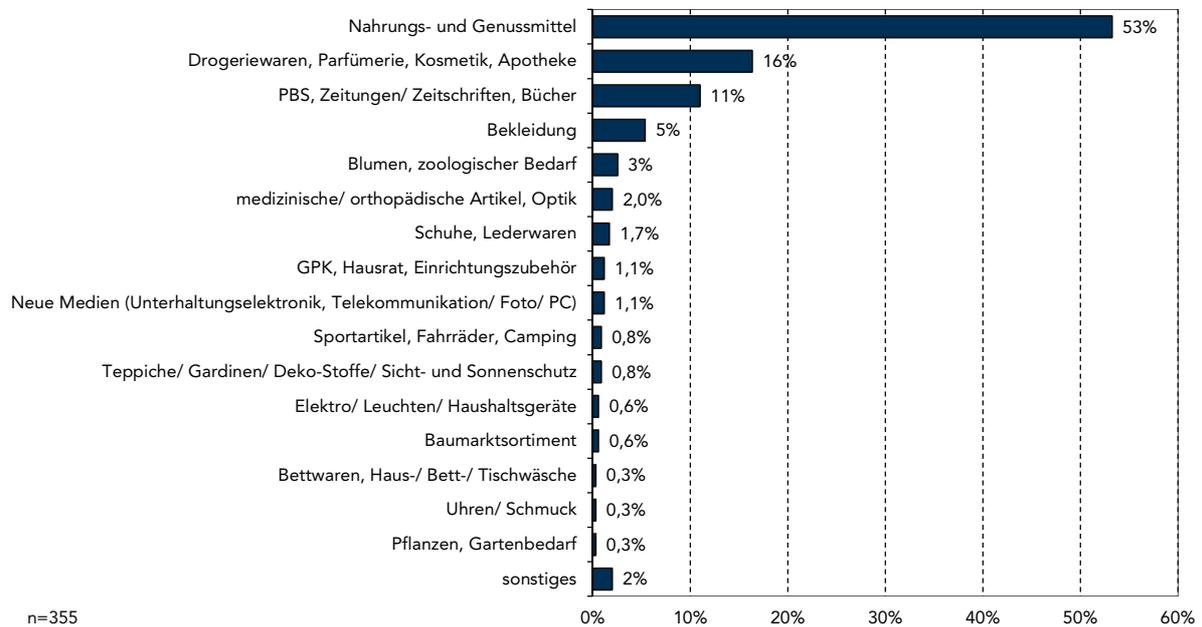
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 1: „Was ist aus Ihrer Sicht typisch für Nottuln?“; n=558.

Abbildung 28: Einkaufsabsicht im Ortszentrum



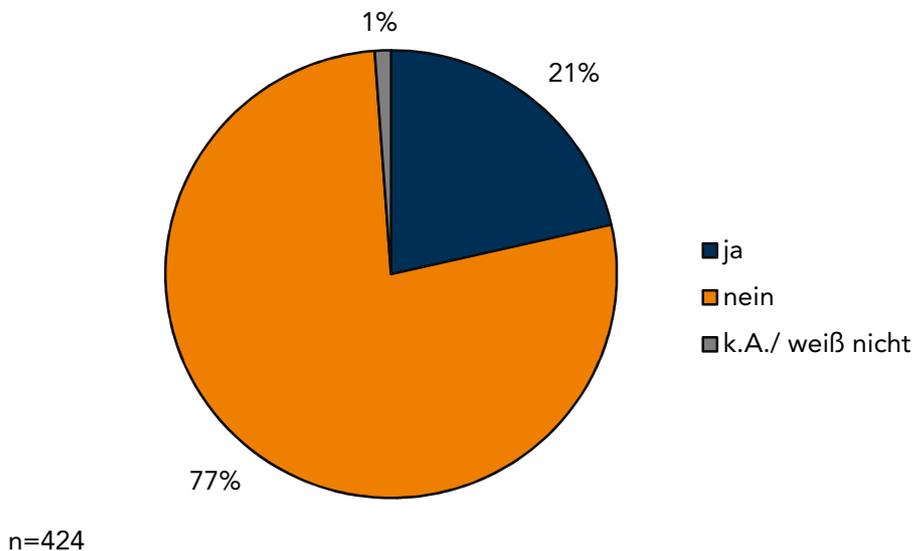
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 2: „Haben Sie heute hier im Ortszentrum von Nottuln eingekauft oder beabsichtigen Sie dies heute noch zu tun?“; n=424.

Abbildung 29: Einkaufsorientierung



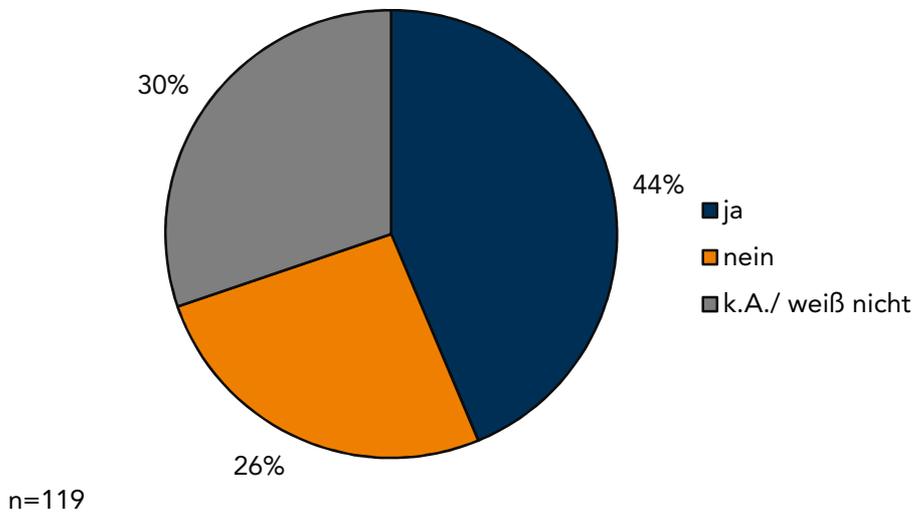
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 3: „Was haben Sie hier heute schon gekauft bzw. was beabsichtigen Sie heute noch zu kaufen?“; n=355.

Abbildung 30: Einkauf Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße



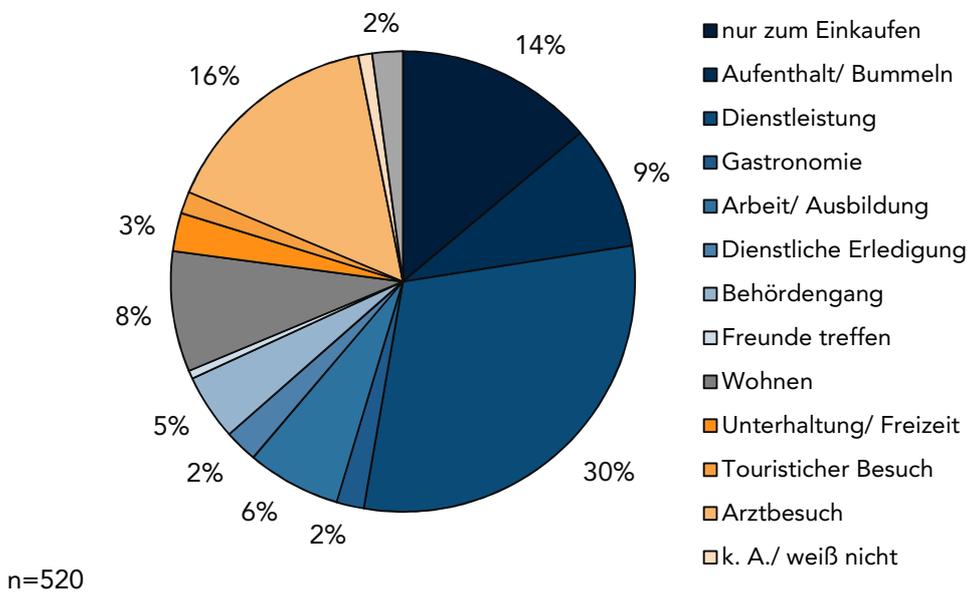
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 4: „Haben Sie heute schon im Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße eingekauft, oder vor, dies noch zu tun?“; n=424.

Abbildung 31: Einkauf Wochenmarkt



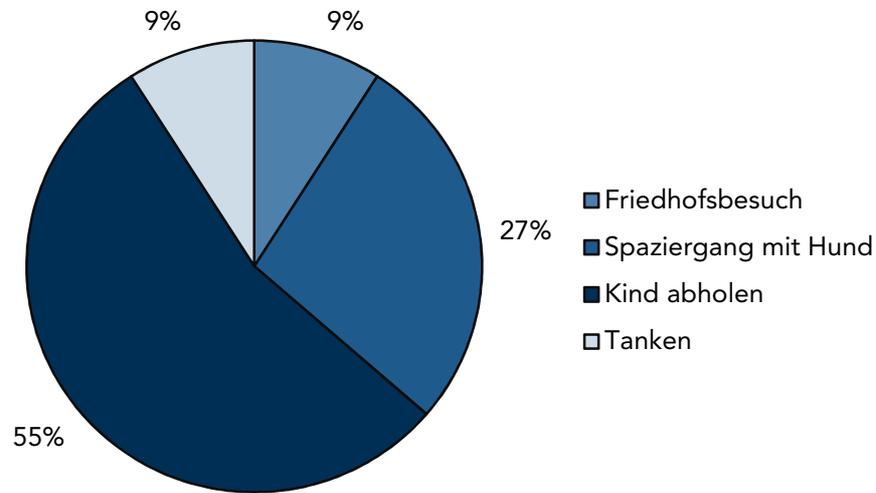
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 5: „Haben Sie heute auf dem Wochenmarkt eingekauft, oder vor, dies noch zu tun?“; n=119.

Abbildung 32: Aktivität im Ortszentrum von Nottuln



Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 6: „Weshalb sind Sie heute (außer zum Einkauf noch) in das Ortszentrum von Nottuln gekommen?“; n=520.

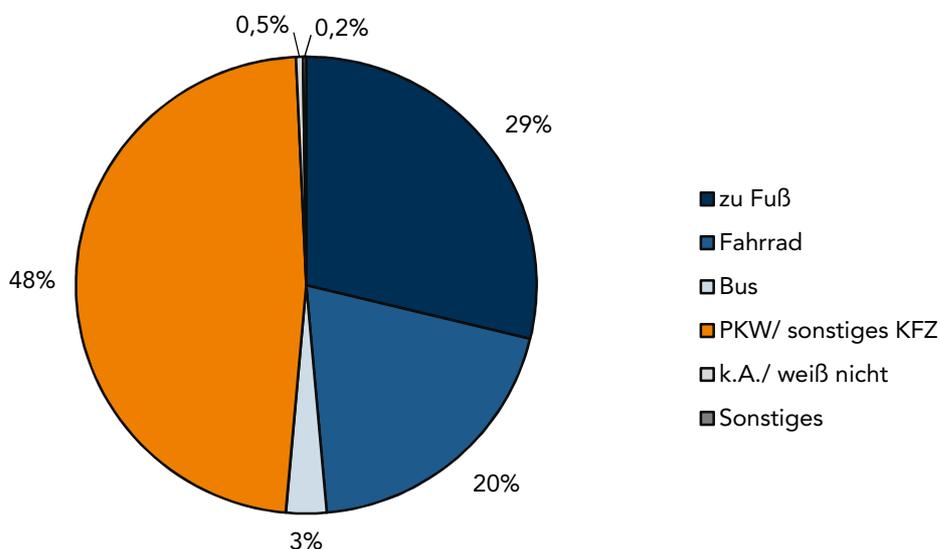
Abbildung 33: Sonstige Aktivitäten im Ortszentrum von Nottuln



n=11

Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 6: „Weshalb sind Sie heute (außer zum Einkauf noch) in das Ortszentrum von Nottuln gekommen?“; n=11.

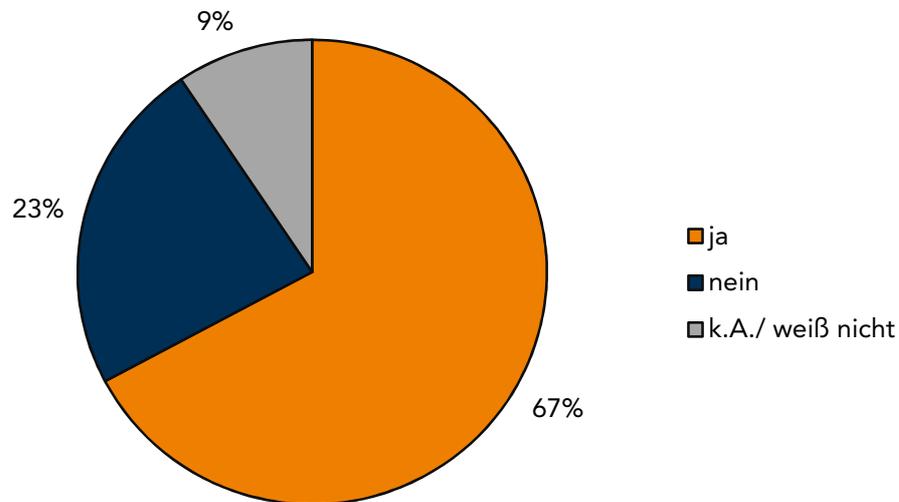
Abbildung 34: Anreise zum Ortszentrum von Nottuln



n=424

Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 7: „Wie, also mit welchem Verkehrsmittel, sind Sie heute in das Ortszentrum von Nottuln gekommen?“; n=424.

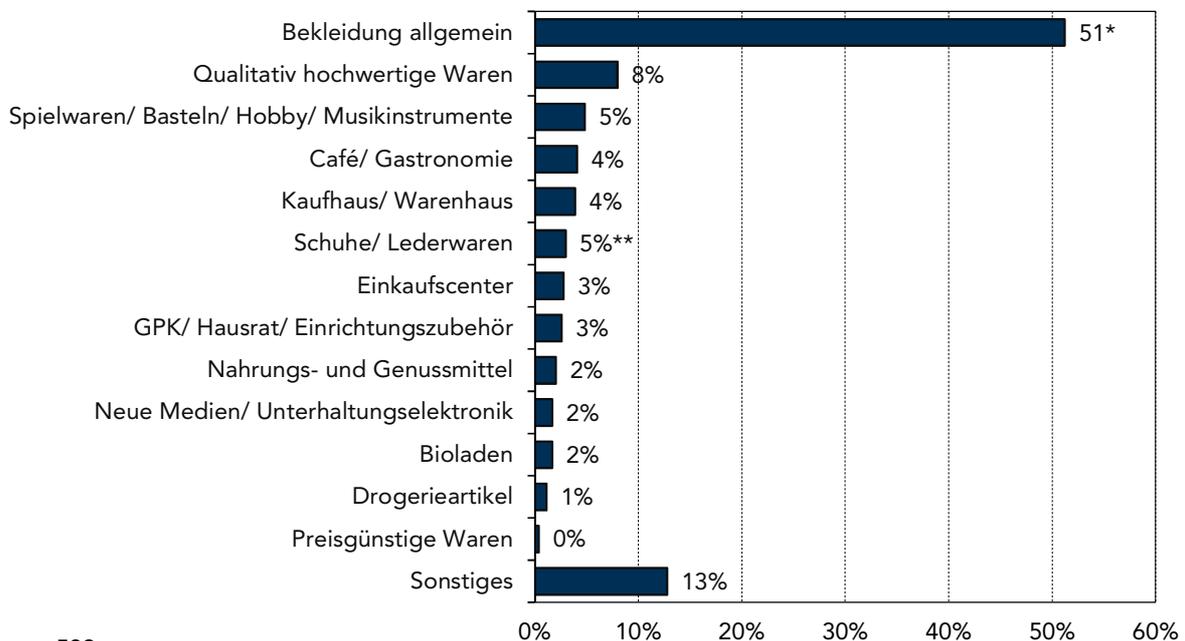
Abbildung 35: Vermisste Artikel, Warengruppen oder Angebote



n=424

Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 8: „Wenn Sie an das Ortszentrum von Nottuln denken: Gibt es Artikel, Warengruppen oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Innenstadt vermissen?“; n=424.

Abbildung 36: Nennung der vermissten Artikel, Warengruppen oder Angebote



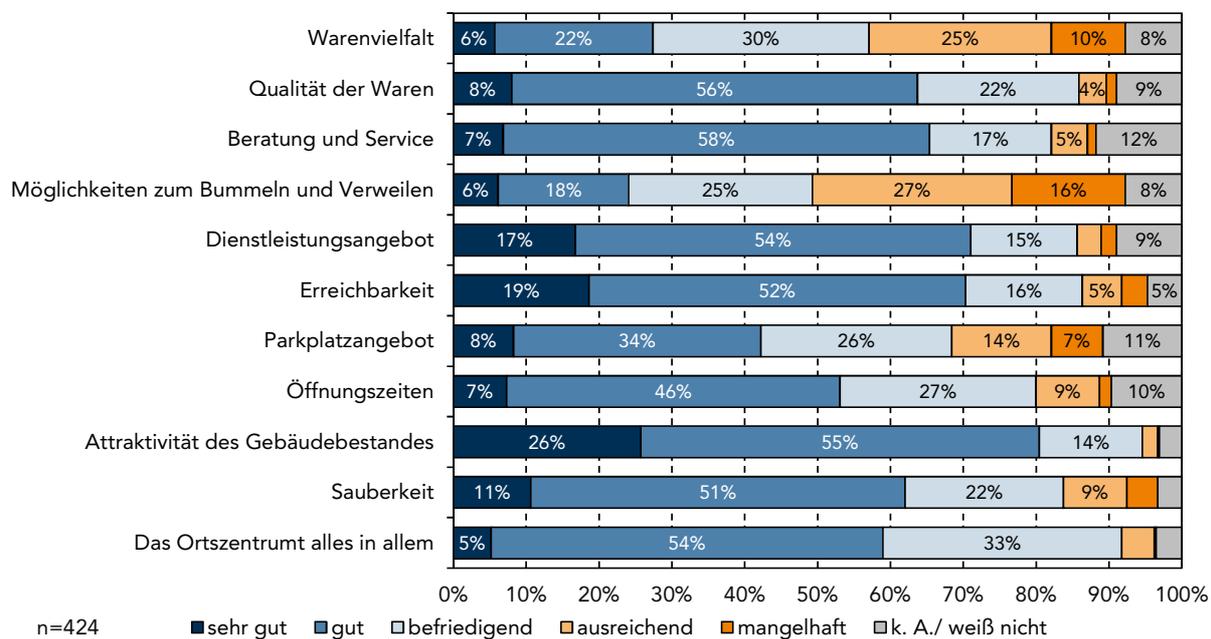
n = 539

* davon entfallen 35 % (n=97) der Nennungen auf Damenbekleidung, 29 % (n=79) auf Herrenbekleidung, 21 % (n=57) auf junge Mode und 16 % (n=43) auf sonstiges

**davon entfallen 46% (n=12) der Nennungen auf das Sortiment Handarbeitsmaterialien

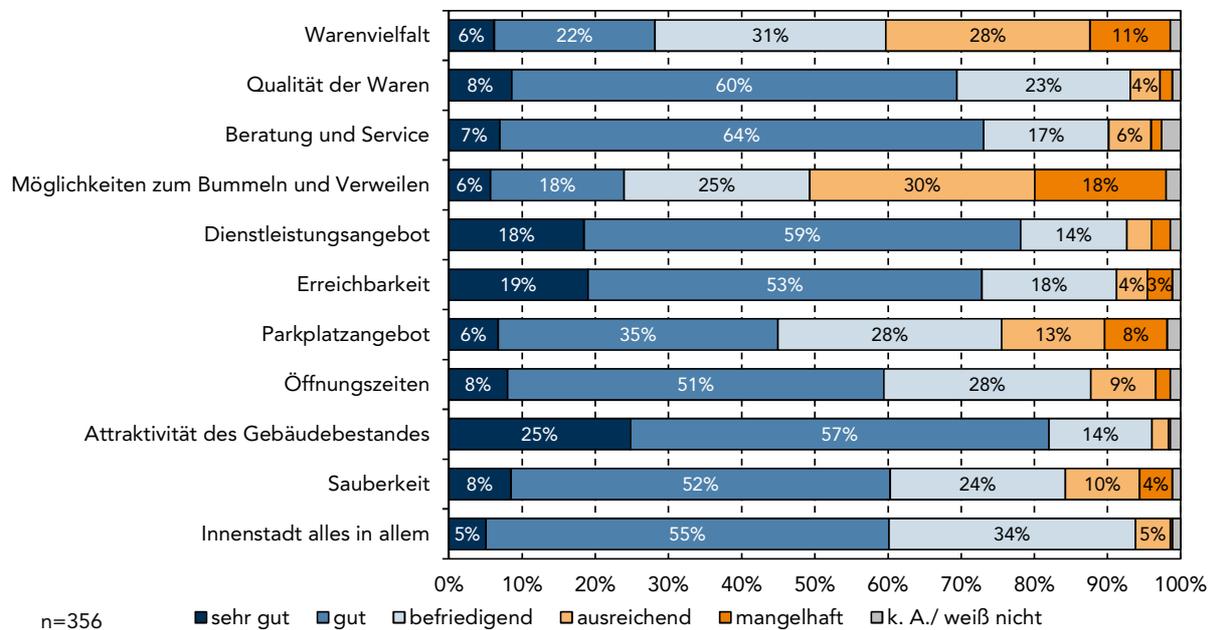
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 8: „Wenn Sie an das Ortszentrum von Nottuln denken: Gibt es Artikel, Warengruppen oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Innenstadt vermissen?“; n=539.

Abbildung 37: Schulnoten zu bestimmten Aspekten - Gesamtwertung



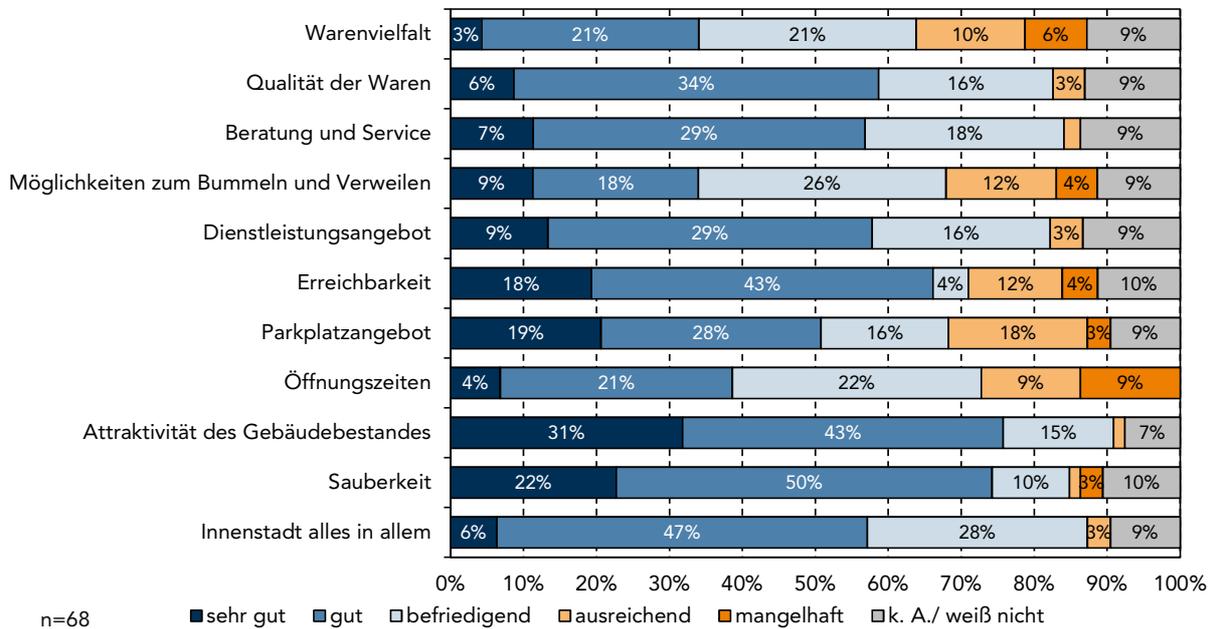
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 9: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zu Nottuln: Bitte geben Sie an, welche Schulnote von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) Sie hier vergeben würden“; n=424.

Abbildung 38: Schulnoten zu bestimmten Aspekten – Nottulner Bevölkerung



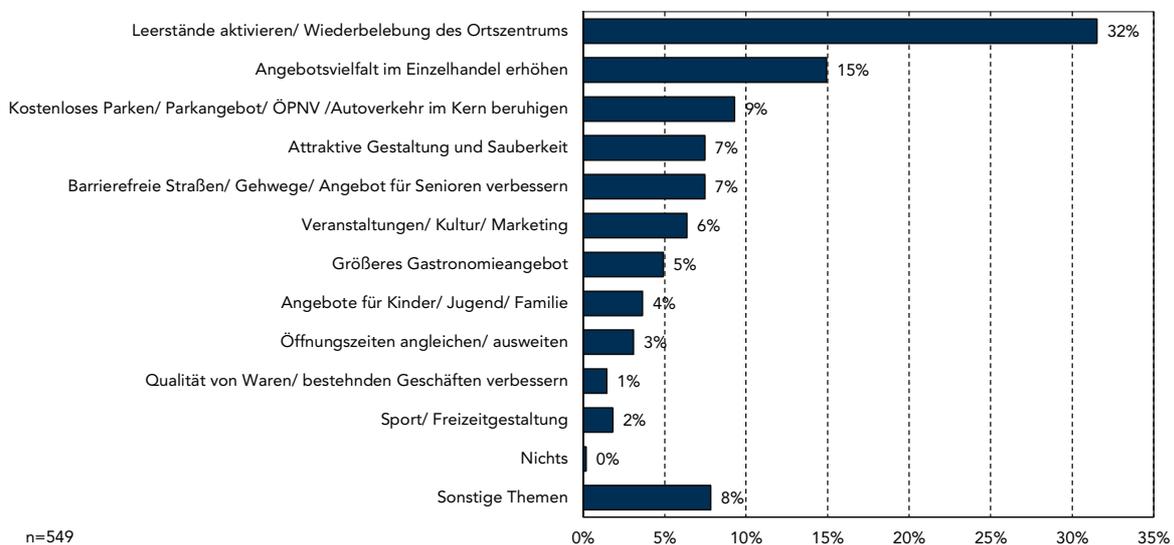
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 9: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zu Nottuln: Bitte geben Sie an, welche Schulnote von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) Sie hier vergeben würden“; n=356.

Abbildung 39: Schulnoten zu bestimmten Aspekten – Auswärtige Bevölkerung



Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 9: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zu Nottuln: Bitte geben Sie an, welche Schulnote von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) Sie hier vergeben würden“; n=68.

Abbildung 40: Themenfelder aus Einzelhandelssicht



Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 08/2014, Frage 10: „Stellen Sie sich bitte kurz vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister von Nottuln! Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als Erstes anpacken?“; n=549.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

- BBE, Unternehmensberatung (2005): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2005. Köln
- BBE, Unternehmensberatung (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln
- BBE, Unternehmensberatung (2007): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007. Köln
- BBE, Retail Experts (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln
- Bezirksregierung Münster (2014): Regionalplan Münsterland. Münster
- EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln
- IBH Retail Consultants (2010): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010. Köln
- IBH Retail Consultants (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2012): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2012. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2014): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln
- Junker und Kruse (2004): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nottuln. Dortmund
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2013 (LEP 2013)
- Stadt + Handel (2009): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln. Dortmund
- Stadt + Handel (2014): Maßnahmenempfehlungen zur Ortskernentwicklung zur Förderung des Einzelhandels für die Gemeinde Nottuln. Dortmund
- Stadt Nottuln (2016): Bevölkerungsdaten – Stichtag: 31.12.2015. Nottuln
- Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

www.handelsdaten.de

Website IT NRW: Bevölkerungsmodellberechnung Gemeinde Nottuln.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts	9
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Nottuln in der Region	14
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur Gemeinde Nottuln	15
Abbildung 4:	Die Bevölkerungsentwicklung in Nottuln	16
Abbildung 5:	Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Warengruppen 2009 und 2016	21
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Nottuln	22
Abbildung 7:	Kundenherkunft nach Passantenbefragung	23
Abbildung 8:	Zentralität nach Warengruppe und Zielzentralität	29
Abbildung 9:	Ergebnis des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	30
Abbildung 10:	Die Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Nottuln	34
Abbildung 11:	ZVB Ortszentrum Nottuln im Bestand	35
Abbildung 12:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m ² im ZVB Ortszentrum Nottuln	37
Abbildung 13:	Standorte der Passantenfrequenzzählung	40
Abbildung 14:	Passantenfrequenz am Mittwoch	41
Abbildung 15:	Passantenfrequenz am Donnerstag	42
Abbildung 16:	Bewertung des Ortszentrums aus Kundensicht	43
Abbildung 17:	Herleitung und Abgrenzung der räumlichen Entwicklungszielstellungen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln	46
Abbildung 18:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln (Zielkonzept)	49
Abbildung 19:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhülsener Straße	53
Abbildung 20:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Appelhülsen	55
Abbildung 21:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick	58
Abbildung 22:	Gesamtgemeindliche Entwicklungsziele der Nahversorgung	60
Abbildung 23:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	62

Abbildung 24:	Sonderstandort Appelhüsener Straße _____	66
Abbildung 25:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten ____	68
Abbildung 26:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive _____ Stadtentwicklungspolitik _____	80
Abbildung 27:	Typisch Nottuln _____	I
Abbildung 28:	Einkaufsabsicht im Ortszentrum _____	I
Abbildung 29:	Einkaufsorientierung _____	II
Abbildung 30:	Einkauf Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße _____	II
Abbildung 31:	Einkauf Wochenmarkt _____	III
Abbildung 32:	Aktivität im Ortszentrum von Nottuln _____	III
Abbildung 33:	Sonstige Aktivitäten im Ortszentrum von Nottuln _____	IV
Abbildung 34:	Anreise zum Ortszentrum von Nottuln _____	IV
Abbildung 35:	Vermisste Artikel, Warengruppen oder Angebote _____	V
Abbildung 36:	Nennung der vermissten Artikel, Warengruppen oder Angebote _	V
Abbildung 37:	Schulnoten zu bestimmten Aspekten - Gesamtwertung _____	VI
Abbildung 38:	Schulnoten zu bestimmten Aspekten – Nottulner Bevölkerung ____	VI
Abbildung 39:	Schulnoten zu bestimmten Aspekten – Auswärtige Bevölkerung _	VII
Abbildung 40:	Themenfelder aus Einzelhandelssicht _____	VII

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	10
Tabelle 2:	Die Bevölkerungsverteilung in Nottuln	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Nottuln	17
Tabelle 4:	Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2009 und 2016	19
Tabelle 5:	Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte der Gemeinde Nottuln inkl. Veränderung zu 2009	25
Tabelle 6:	Eingangsparameter des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	28
Tabelle 7:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln	44
Tabelle 8:	Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Ortszentrum Nottuln	47
Tabelle 9:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße	52
Tabelle 10:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Appelhülsen	55
Tabelle 11:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Nottuln gesamt	57
Tabelle 12:	Zielsetzungen des Sonderstandortkonzeptes	65
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln („Nottulner Liste“)	70

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

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

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

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

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und

langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Supermarkt

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

Trading-Down-Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Verbrauchermarkt

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

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

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

Zentraler Versorgungsbereich

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

Zentralitätskennziffer

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

ENTWURF