

**Verträglichkeitsanalyse
für die Erweiterung eines EDEKA-
Vollsortimenters und die Verlagerung
und Erweiterung eines Rossmann-
Drogeriefachmarktes in Nottuln,
Daruper Straße
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
M.Sc. Ramona Kröll

Dortmund, 19. Dezember 2017

Im Auftrag von:

Herbers Büro-Service GmbH & Co. KG
Eichenallee 82 - 88
48683 Ahaus

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Tibarg 21
22459 Hamburg

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

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

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

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

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

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	8
3.1 Mikrostandort	8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	16
4.4 Nachfrageanalyse	18
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	20
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	26
5 Marktposition des Planvorhabens	28
5.1 Einzugsgebiet	28
5.2 Umsatz der Bestandsbetriebe	30
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	31
6 Auswirkungsanalyse	35
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017)	35
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	37
6.3 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Nottuln	41
6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Umlandkommunen	43
6.5 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	45
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	47
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Nottuln ist die Umstrukturierung des Standortbereiches an der Daruper Straße durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes von aktuell 1.735 m² GVKF auf 2.219 m² GVKF (jeweils: zzgl. 157 m² VKF für Konzessionäre, zzgl. Café-Bereich) und die Verlagerung und Erweiterung des angrenzenden Rossmann-Marktes von aktuell 357 m² auf 700 m² GVKF projektiert.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 104 „Franz-Rhode-Platz“ befinden sich die Bestandsbetriebe EDEKA und Rossmann aktuell in einem „Sonstigen Sondergebiet Lebensmittelmarkt und andere Gewerbebetriebe“. Für den EDEKA-Markt beträgt die aktuell genehmigte Gesamtverkaufsfläche 1.500 - 2.000 m² zzgl. insgesamt max. 300 m² Verkaufs- oder Nutzfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Vorkassenbereich. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios wird für die Berechnungen nicht diese bereits genehmigte GVKF des Marktes, sondern die tatsächliche Bestandsverkaufsfläche zugrunde gelegt.

Die vorhandenen Konzessionäre des Lebensmittelmarktes sollen im Rahmen des Vorhabens keine Veränderung erfahren. Der Vorhabenstandort befindet sich gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln 2017¹ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Nottuln.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHK Nottuln 2017 sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

¹ Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln 2017. Im Folgenden als **EHK Nottuln 2017** bezeichnet.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Nottuln 2017.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen im EHK Nottuln 2017;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Stadt + Handel hat die zugrunde gelegten Daten im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im August 2016 erhoben und die Daten innerhalb des Untersuchungsraumes im Rahmen des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens im November 2017 durch Rücksprache mit der Gemeinde Nottuln aktualisiert. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Innerhalb der Gemeinde Nottuln:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren:

- Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

Außerhalb der Gemeinde Nottuln:

Nahrungs- und Genussmittel:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Drogeriewaren:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)³,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

³ Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmemartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel⁴ sowie das Sortiment Drogeriewaren (= zentren- und nahversorgungsrelevant⁵ gem. „Nottulner Sortimentsliste“, vgl. Stadt + Handel 2017, S. 73) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

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

⁴ Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird der Sortimentsbereich als „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

⁵ Im Folgenden als **nahversorgungsrelevant** bezeichnet.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und der Verlagerung und Erweiterung des Drogeriefachmarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung resp. einer Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁸. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz der durch das Vorhaben neu strukturierten Betriebe, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen der Märkte, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der, durch die Erweiterung resp. Verlagerung neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebe, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Umbaus resp. Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2017 (auf Basis der Einwohnerzahlen 2014) eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Nottuln und die ebenfalls im Untersuchungsraum gelegene Nachbarkommune Billerbeck, sowie eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung in der Nachbarkommune Havixbeck zu erwarten. In den letzten Jahren (2011 - 2016) ist die Bevölkerung in den drei betrachteten Kommunen geringfügig angestiegen, weshalb perspektivisch eher von einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung auszugehen ist.

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabe volumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten Jahre im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der Kaufkraft im jeweiligen Sortimentsbereich bzw. Sortiment war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem ansteigenden Nachfragepotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ausgegangen werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden auch die für die Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt der Planvorhaben realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Nottuln ist die Umstrukturierung des Standortbereiches an der Daruper Straße durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes von aktuell 1.735 m² GVKF auf 2.219 m² GVKF (jeweils: zzgl. 157 m² VKF für Konzessionäre, zzgl. Café-Bereich) und die Verlagerung und Erweiterung des angrenzenden Rossmann-Marktes von aktuell 357 m² auf 700 m² GVKF projektiert. Die vorhandenen Konzessionäre des Lebensmittelmarktes (Bäckerei, Antipasti-Laden, Lotto-Toto-Laden und Blumenladen) sollen im Rahmen des Vorhabens keine Veränderung erfahren.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Nordwesten des zentralen Versorgungsbereiches OZ Nottuln an der Daruper Straße. Der ZVB gliedert sich in vier Bereiche, denen unterschiedliche Funktionen zugeordnet sind. Das Planvorhaben befindet sich in einem Bereich für „Versorgungseinkauf“ (s. Abbildung 5). Nordwestlich des Vorhabenstandortes schließen aktuell wie perspektivisch der zentrale Busbahnhof Rhodeplatz sowie der Rhodepark an den Standortbereich an. In allen weiteren Richtungen ist das Planvorhaben von Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben.

Abbildung 1: Vorhabenstandort



Quelle: Wettbewerbsstandorte: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2016 und Aktualisierung 11/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist in Nord-Süd-Richtung über die Daruper Straße (B 525) und in Ost-West-Richtung über die Heriburgstraße gegeben. Die Daruper Straße (B 525) bildet die Hauptverkehrsachse innerhalb des Kernorts Nottuln und verläuft durch die zentralen Versorgungsbereiche OZ Nottuln und NVZ Appelhülsener Straße. Über diese besteht zudem Anbindung an die Ortsteile Appelhülsen und Darup, die Stadt Coesfeld sowie an die Bundesautobahn A 43. Am Vorhabenstandort besteht aktuell wie perspektivisch ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den direkt am Vorhabenstandort gelegenen zentralen Busbahnhof Rhodeplatz. Dieser soll im Rahmen des Planvorhabens um einige Meter in nordwestliche Richtung verlagert werden, da in diesem Bereich der Neubau des Rossmann-Marktes projektiert ist. Hier verkehren diverse Buslinien in regelmäßigen Abständen. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelmarkt (LIDL) befindet sich in rd. 900 m fußläufiger Entfernung im Südosten des ZVB OZ Nottuln. An diesen angrenzend befindet sich auch der nächstgelegene strukturprägende Drogeriefachmarkt (dm). Das im Nordwesten des ZVB verortete Planvorhaben bildet damit einen räumlichen Gegenpol zu diesen, an der Appelhülsener Straße verorteten Angebotsstrukturen. Der nächstgelegene systemgleiche Lebensmittelvollsortimenter ist der K+K-Markt im NVZ Appelhülsener Straße in rd. 1,4 km Entfernung zum Vorhabenstandort.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Für den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA wird aufgrund des aktuell bereits begrenzten Potenzials im Sortiment Drogeriewaren (s. Kapitel 4.3 und 4.4) und der geplanten Erweiterung des benachbarten Drogeriefachmarktes Rossmann eine veränderte Sortimentierung angenommen resp. empfohlen. Für das Planvorhaben EDEKA wird der prozentuale Anteil der VKF im Sortiment Drogeriewaren und in den sonstigen Sortimenten zugunsten der VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel reduziert. In diesem Zusammenhang erfährt die Verkaufsfläche des Sortiments Drogeriewaren im EDEKA-Markt eine nur geringe Erweiterung von aktuell 208 m² auf 222 m² (+ 14 m²) und die der sonstigen Sortimente insgesamt eine leichte Reduzierung von aktuell 226 m² auf 222 m² (- 4 m²).

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

Tabelle 1: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil Bestand in %	VKF Bestand in m ²	VKF-Anteil Planung in %	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Lebensmittelvollsortimenter EDEKA					
Nahrungs- und Genussmittel	75	1.301	80	1.775	+ 474
Drogeriewaren	12	208	10	222	+ 14
Sonstige Sortimente	13	226	10	222	- 4
Gesamt	100	1.735	100	2.219	+ 484
Bäcker (zzgl. Café-Bereich: Bestand/Planung: 39 m²)					
Nahrungs- und Genussmittel	-	44	-	44	+/- 0
Café-Bereich*			-		
Antipasti-Laden					
Nahrungs- und Genussmittel	-	27	-	27	+/- 0
Lotto-Totto-Laden					
Nahrungs- und Genussmittel	-	8	-	8	+/- 0
Sonstige Sortimente	-	35	-	35	+/- 0
Blumenladen					
Sonstige Sortimente	-	43	-	43	+/- 0

(Fortsetzung Tabelle nächste Seite)

(Fortsetzung Tabelle 1)

Sortimente	VKF-Anteil Bestand in %	VKF Bestand in m ²	VKF-Anteil Planung in %	VKF Planung in m ²	VKF- Differenz in m ²
Drogeriefachmarkt Rossmann					
Nahrungs- und Genuss- mittel	13	47	13	91	+ 44
Drogerie- waren	60	214	60	420	+ 206
Sonstige Sortimente	27	96	27	189	+ 93
Gesamt	100	357	100	700	+ 343
<i>NuG gesamt</i>	-	<i>1.427</i>	-	<i>1.945</i>	<i>+ 518</i>
<i>Drogerie- waren gesamt</i>	-	<i>422</i>	-	<i>642</i>	<i>+ 220</i>
<i>Sonstige Sortimente</i>	-	<i>400</i>	-	<i>489</i>	<i>+ 89</i>
Gesamtverkaufsfläche		2.249	-	3.076	+ 827

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt 1.945 m² (+ 518 m² VKF) betragen. Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von insgesamt 642 m² (+ 220 m² VKF) projiziert. Die sonstigen Sortimente werden demnach auf insgesamt 489 m² Verkaufsfläche (+ 89 m² VKF) angeboten. Darunter fallen sowohl im Bestand als auch in der Planung auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften (zusammen rd. 3 % der GVKF). Unter die weiteren sonstigen Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente. Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche.

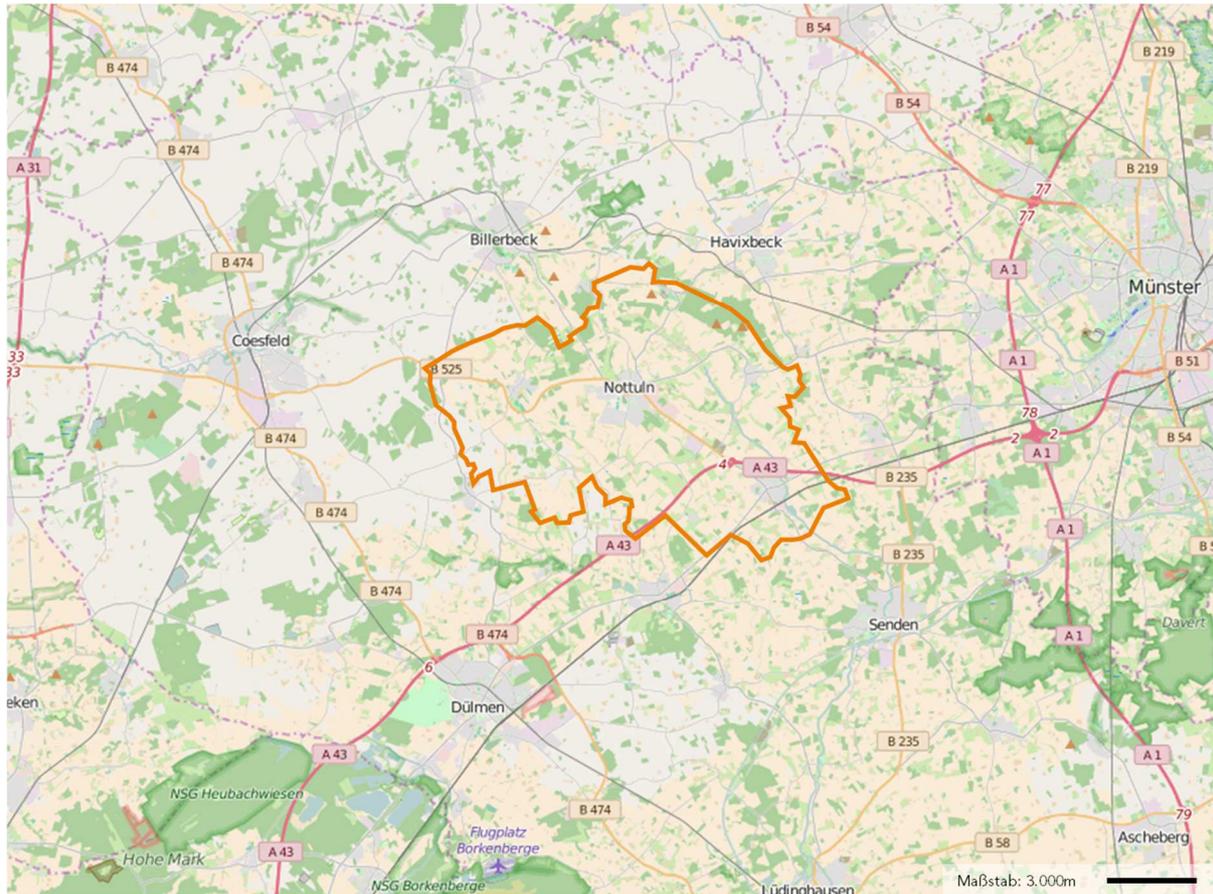
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„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.“ (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 13).

Abbildung 2: Lage und Grenze der Gemeinde Nottuln



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

„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. Stadt + Handel 2017, S. 14).

In Nottuln leben 19.470¹⁰ Einwohner, die sich auf die vier genannten Ortsteile verteilen. Mit rund 59 % entfällt der Hauptteil der Einwohner auf den Ortsteil Nottuln (s. nachfolgende Tabelle).

¹⁰ Quelle: IT.NRW 2017 (Stand: 30.06.2016).

Tabelle 2: Bevölkerung der Gemeinde Nottuln nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	%-Anteil*
Nottuln	11.487	59
Appelhülsen	4.478	23
Darup	2.142	11
Schapidetten	1.363	7
Nottuln gesamt	19.470	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2017 (Stand: 30.06.2016); * Werte gerundet.

Für die Gemeinde Nottuln wird gemäß IT.NRW eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,7 % bezogen auf den Zeitraum Ende 2015 bis Ende 2021 prognostiziert.¹¹ Unter Berücksichtigung der von IT.NRW 2017 ausgewiesenen Bevölkerungszahl ist im Jahr 2021 von 19.303 Einwohnern in der Gemeinde Nottuln auszugehen. Für die Nachbarkommunen, welche sich teilweise im Untersuchungsraum befinden (s. folgendes Kapitel), wird jeweils eine leicht negative bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (von rd. „minus“ 1,1 % in Billerbeck bis rd. 1,2 % in Havixbeck). Insgesamt ergibt sich für den Untersuchungsraum eine geringfügig negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,4 %.

„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 Bahnhofspunkt 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. 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.“ (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 16f.).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

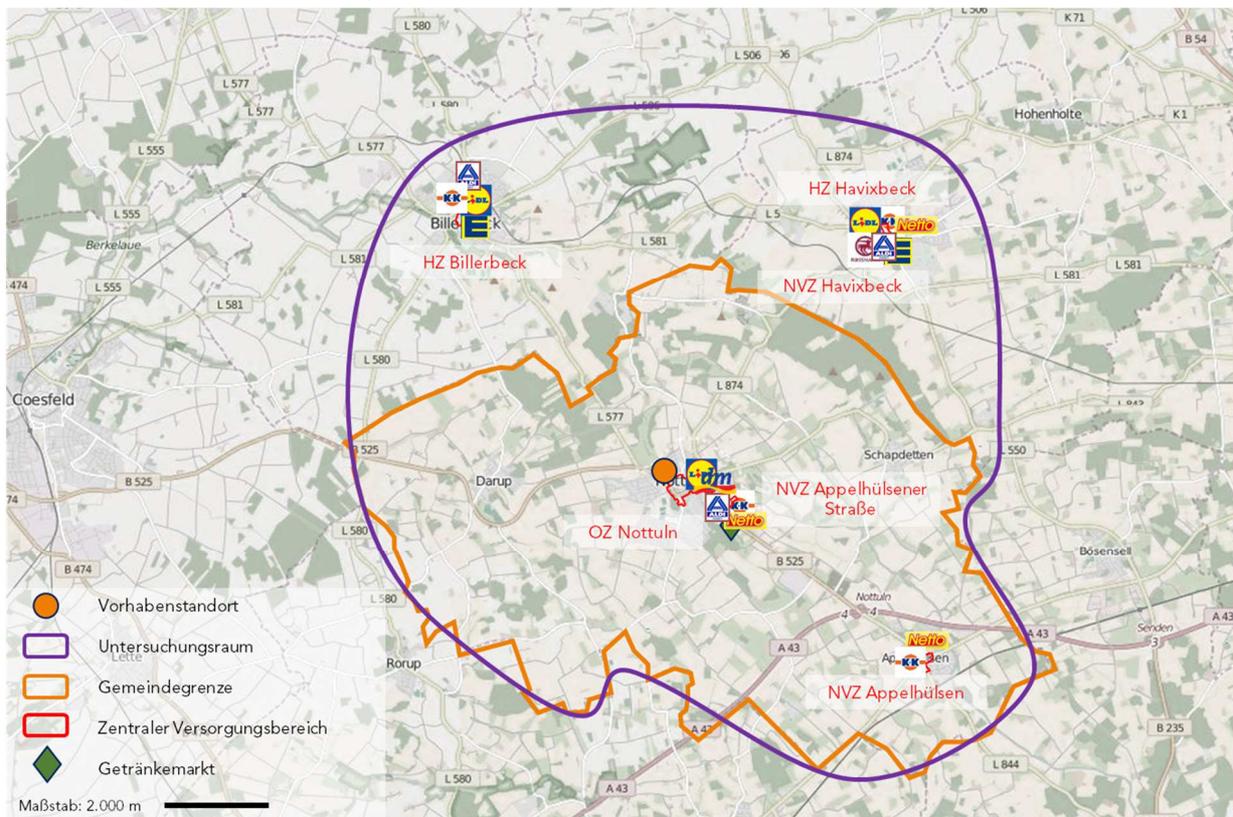
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet der Planvorhaben, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben

¹¹ Quelle: Eigenen Berechnungen S + H, auf Basis IT.NRW 2017, zu den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2022.

sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt das jeweilige Einzugsgebiet der Vorhaben Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2016 und Aktualisierung 11/2017; Abgrenzung ZVB: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), EHK Billerbeck 2010 (BBE 2010), EHK Havixbeck 2009 (BBE 2009); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Nottuln sowie Teile der Nachbarkommunen Billerbeck und Havixbeck. In nördlicher Richtung wird der Untersuchungsraum durch die vorhandenen Angebotsstrukturen in den benachbarten Kernorten Billerbeck und Havixbeck limitiert. In südlicher Richtung wirken die weiteren Angebotsstrukturen im Kernort Nottuln und im Ortsteil Appelhülsen limitierend auf den Untersuchungsraum.

Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes, insbesondere in östliche und westliche Richtung, ist zudem aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind sechs zentrale Versorgungsbereiche, davon drei in Nottuln (OZ Nottuln, NVZ Appelhülsener Straße, NVZ Appelhülsen), einer in Billerbeck (HZ Billerbeck) und zwei in Havixbeck (HZ Havixbeck, NVZ Havixbeck) verortet. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB OZ Nottuln.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Stadt + Handel sind diesbezüglich, nach Rücksprache mit Gemeinde Nottuln, keine zu berücksichtigenden Veränderungen bekannt.

Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter und sieben Lebensmittelsupermärkte angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt arrondiert. Zudem sind im Untersuchungsraum drei Drogeriefachmärkte verortet. Insgesamt befinden sich 15 der 19 strukturprägenden Anbieter (inkl. Planvorhaben EDEKA und Rossmann, ohne Getränkemarkte) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Im Untersuchungsraum sind mit ALDI Nord (3 x), LIDL (3 x) und Netto (3 x) drei der fünf größten bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter vertreten. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m² und rd. 1.000 m² bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m² auf.

Mit EDEKA (3 x, inkl. Planvorhaben) und K+K (4 x) sind insgesamt sieben Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Die Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen von rd. 1.100 m² bis 1.750 m² (inkl. zugehörigen Getränkemarkten) auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.300 m².

Im Sortiment Drogeriewaren sind mit einem dm- und zwei Rossmann-Drogeriemärkten (inkl. Planvorhaben) insgesamt drei strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum verortet. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Drogeriefachmärkte beträgt rd. 570 m².

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell im Bereich des bundesdeutschen Durchschnitts einzustufen (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹².

¹² **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Aktuell ist im Untersuchungsraum ein deutliches Ungleichgewicht in der Verkaufsflächenausstattung im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment zu erkennen. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 45 % zu 55 % deutlich vom Bundesdurchschnitt ab¹³. Nach Realisierung des Planvorhabens nähern sich die Werte mit bis zu 43 % zu 57 % etwas an den bundesdeutschen Durchschnitt an.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

¹³ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Nottuln	OZ Nottuln*	2.700	16,2	1.100	6,1
	NVZ Appelhülsen	2.000	9,4	200	0,5
	NVZ Appelhül-sener Straße	3.400	16,8	300	0,7
	sonstige Lagen	800	4,4	**	**
Billerbeck	HZ Billerbeck	1.200	6,0	100	0,4
	sonstige Lagen	2.500	12,7	300	1,2
Havixbeck	HZ Havixbeck	200	1,4	500	2,4
	NVZ Havixbeck	2.700	12,9	300	1,1
	sonstige Lagen	1.300	7,7	100	0,7
Gesamt***		16.700	87,4	2.800	13,1

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2016 und Aktualisierung 11/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Bestandsmärkte EDEKA und Rossmann;
 ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren konzentriert sich in Nottuln und Havixbeck auf die zentralen Versorgungsbereiche, während die sortimentspezifischen Angebote in Billerbeck überwiegend außerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert werden.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 104 (IFH 2017) auf, d.h. sie liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein

Kaufkraftpotenzial von rd. 97,5 Mio. Euro/Jahr und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 12,7 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	Sortiment Drogeriewaren
Nottuln	19.470	48,3	6,3
Billerbeck*	9.769	24,0	3,1
Havixbeck*	10.219	25,2	3,3
Gesamt**	39.458	97,5	12,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; IT.NRW 2017; Werte gerundet.

* Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität¹⁴ in der Gemeinde Nottuln beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 97¹⁵ und im Sortiment Drogeriewaren rd. 115.¹⁶

Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklung der sortimentsbezogenen realen¹⁷ Kaufkraftvolumina;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. „minus“ 0,4 % rechnen.

¹⁴ 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.

¹⁵ Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel weicht die Zentralität aufgrund der kürzlichen Schließung des Smak-Marktes an der Dülmener Straße von den Angaben im EHK Nottuln 2017 ab.

¹⁶ Im Sortiment Drogeriewaren weicht die Zentralität aufgrund der zunehmenden Etablierung des dm-Marktes im ZVB IZ Nottuln von den Angaben im EHK Nottuln 2017 ab.

¹⁷ Somit unter Beachtung der Inflation im selbigen Zeitraum.

Aus der Inflationsrate, den steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen, lässt sich insgesamt bis Ende 2021 eine leicht steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,0 % und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 1,1 % ableiten. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,7 % bzw. rd. 2,6 Mio. Euro auf rd. 100,1 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 0,8 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 12,8 Mio. Euro.

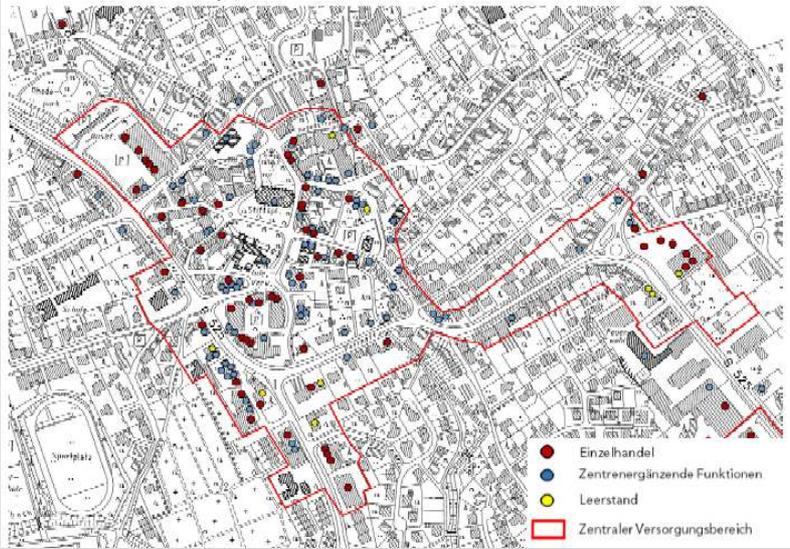
In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzliche sortimentspezifische Kaufkraft gewichtet nach den Bestandsumsätzen auf die Bestandsbetriebe aufteilt, so dass die Betriebe perspektivisch höhere Flächenproduktivitäten und Bestandsumsätze erzielen werden.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Nottuln 2017, auf das EHK Billerbeck 2010, auf das EHK Havixbeck 2009 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

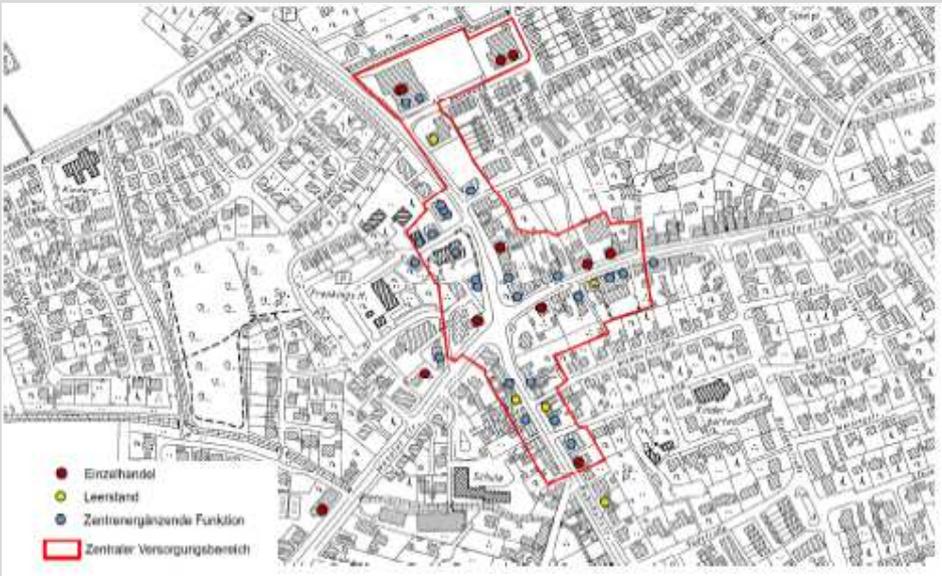
Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Ortszentrum Nottuln

Zentraler Versorgungsbereich OZ Nottuln	
Lage	
Verortung	Kernort Nottuln
Ausdehnung	Das Ortszentrum Nottuln umfasst den Bereich des historischen Ortskerns, das Fachmarktzentrum an der Daruper Straße, die Lagen südlich der Straße Potthof, den nördlichen Bereich der Dülmener Straße sowie die Fachmarktlage entlang der Mauritzstraße und Appelhülsener Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht überwiegend aus Gütern des kurzfristigen Bedarfs.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA, LIDL, Rossmann, dm
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Eine gute regionale als auch überregionale Erreichbarkeit ist über die, durch das Ortszentrum Nottuln verlaufende, Hauptverkehrsstraße B 525 und deren Direktanschluss zur Autobahn A 43 gegeben. Die umliegenden Ortsteile der Gemeinde Nottuln sind über weitere örtliche Verbindungsstraßen ebenfalls gut für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen.
ÖPNV	Über die Buslinien 685, R62, R63, T85 und S60 kann das Ortszentrum Nottuln aus allen umliegenden Ortsteilen erreicht werden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Die Hauptlage bildet der historische Ortskern und ist gekennzeichnet durch kleinteilige Strukturen und Ladenlokale. Eine weitere Frequenzfunktion bilden die Fachmarktstandorte an der Daruper Straße und der Appelhülsener Straße (Ergänzungsfunktion mit dem Ziel „Versorgungseinkauf“).
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Nottuln
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), S. 49.</p>

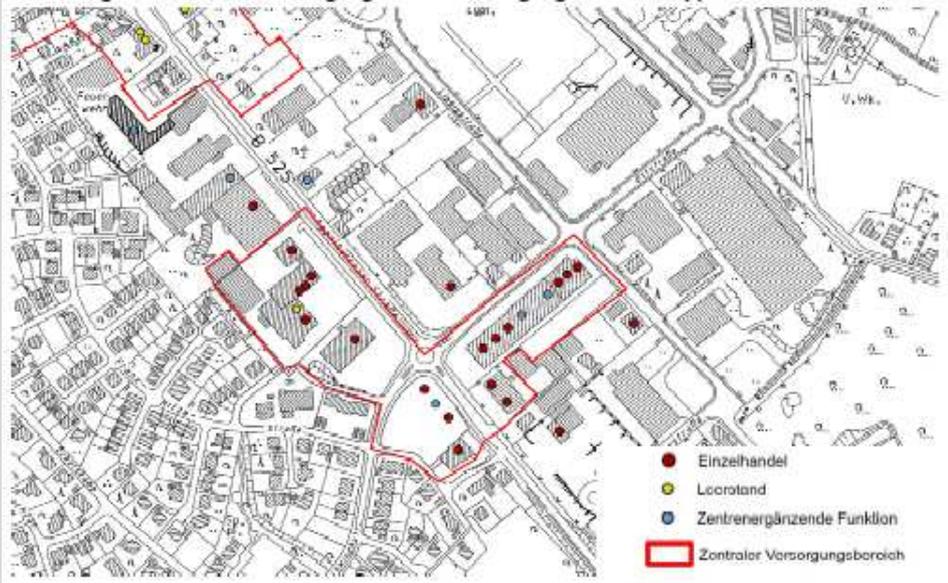
Quelle: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), S 48ff.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Zentraler Versorgungsbereich NVZ Appelhülsen	
Lage	
Verortung	Ortsteil Appelhülsen
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Kreuzungsbereich der Lindenstraße bzw. Bahnhofstraße und der Weseler Straße bzw. Münsterstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht fast ausschließlich aus Gütern des kurzfristigen Bedarfs und wird durch zahlreiche zentrenergänzende Funktionen erweitert.
rel. Magnetbetriebe	K+K, Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Durch die überörtlichen Verkehrsstraßen L 844 und L 551 ist eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr gegeben.
ÖPNV	Eine Anbindung an das ÖPNV Netz besteht durch die Buslinie 552 sowie durch den nahegelegene Bahnhofpunkt Nottuln-Appelhülsen (ca. 500m entfernt).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Die beiden Magnetbetriebe K+K und Netto sind im Norden des ZVB am Ahornweg verortet. Entlang der Lindenstraße und Münsterstraße besteht eine hohe Dichte von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Appelhülsen
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), S. 55.	

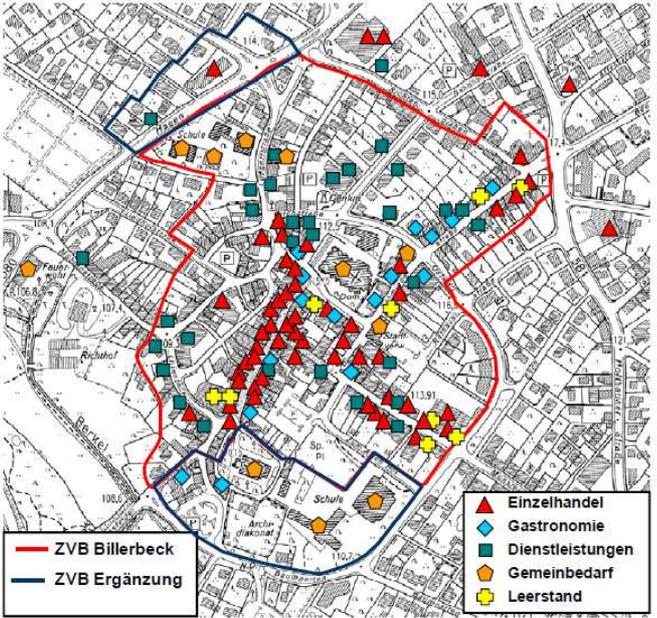
Quelle: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), S 54ff.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße

Zentraler Versorgungsbereich NVZ Appelhüsener Straße	
Lage	
Verortung	Kernort Nottuln
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum befindet sich entlang der Appelhüsener Straße zwischen den Hausnummern 22 und 40 und wird im westlichen Bereich der Oststraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht aus Gütern aus allen Bedarfsstufen, dabei ist der Anteil der kurzfristigen Bedarfsbereiche am höchsten.
rel. Magnetbetriebe	K+K, Netto, ALDI Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Eine sehr gute und überörtliche Erreichbarkeit ist durch die Appelhüsener Straße (B 525) gegeben.
ÖPNV	Über die Haltestelle Am Hangenfeld ist ein Anschluss an den ÖPNV gegeben.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum weist eine kompakte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf und besteht im Wesentlichen aus einem Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscountern.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Nottuln
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), S. 53.</p>

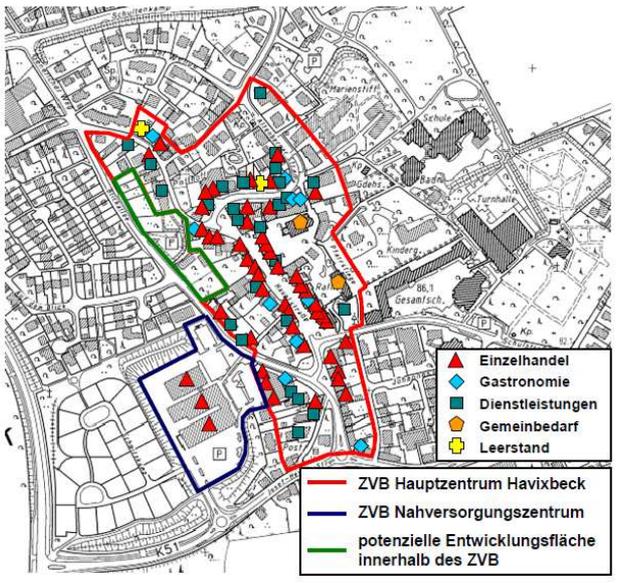
Quelle: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), S 51ff.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Hauptzentrum Billerbeck

Zentraler Versorgungsbereich HZ Billerbeck	
Lage	
Verortung	Billerbeck
Ausdehnung	Das Hauptzentrum Billerbeck wird durch den Verlauf der ehemaligen Wallanlage mit den Straßen Baumgarten, Lilienbeck und Ostwall sowie entlang der Straßen Hagen und Richtergraben begrenzt
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht aus Gütern aus allen Bedarfsstufen, dabei überwiegt der Anteil der kurzfristigen und mittelfristigen gegenüber den langfristigen Bedarfsbereichen.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Billerbeck ist überörtlich über die Autobahnen A 43, A 31 und A 1 für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Über die B 67 im Süden und die B 54 im Norden ist eine gute regionale Verkehrsanbindung gegeben.
ÖPNV	Über die Buslinien 563, 587 und 687 ist die Innenstadt von Billerbeck gut an das ÖPNV Netz angebunden. Durch den Bahnhofpunkt Billerbeck an das Bahnstreckennetz Münster-Coesfeld ist die Stadt zudem gut erreichbar.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Die Münsterstraße und Lange Straße sowie deren angrenzende Straßen bilden die Hauptlage. Diese weist eine kompakte Konzentration an Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzende Funktionen auf.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Billerbeck
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Billerbeck 2010 (BBE 2010), S. 65.</p>

Quelle: EHK Billerbeck 2010 (BBE 2010), S. 64ff.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB HZ und NVZ Havixbeck

Zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum Havixbeck	
Lage	
Verortung	Havixbeck
Ausdehnung	Der ZVB HZ Havixbeck erstreckt sich zwischen der Blickallee im Westen, der Bergstraße im Norden, dem Bellegarde-Platz und der Geschwister-Scholl-Straße im Osten und reicht im Süden bis zur Josef-Heydt-Straße. Direkt westlich an der Blickallee angrenzend befindet sich der Fachmarktstandort des abgegrenzten ZVB NVZ Havixbeck.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht aus Gütern aller Bedarfsstufen, dabei überwiegen die Anteile des kurzfristigen und mittelfristigen gegenüber den langfristigen Bedarfsbereichen.
rel. Magnetbetriebe	Rossmann (HZ), EDEKA, ALDI Nord, K+K (NVZ)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die Erreichbarkeit der ZVB ist über die Altenberger Straße (K 1) und die Josef-Heydt-Straße (K 51) gegeben. Die überregionale Anbindung der Gemeinde Havixbeck erfolgt über die Anschlussstellen Münster-Nord (A 1) und Senden (A 43).
ÖPNV	Über die Bushaltepunkte Ortsmitte und Marienstift ist eine gute Anbindung an das ÖPNV- Netz gegeben.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Den zentralen Versorgungsbereich (HZ) der Gemeinde Havixbeck bildet der Ortskern, welcher entlang der Hauptstraße, der Altenberger Straße und angrenzenden Straßen gewachsen ist. Das NVZ Havixbeck ist östlich der Blickallee verortet und übt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zum ZVB HZ Havixbeck aus.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Havixbeck
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Havixbeck 2009 (BBE 2010), S. 42.</p>

Quelle: EHK Havixbeck 2010 (BBE 2009), S. 41ff.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der ab-
satzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen,
quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nah-
versorgungsrelevanten Angeboten in Nottuln aktuell nicht als flächendeckend
einzustufen. Insbesondere in den Ortsteilen Darup und Schapdetten sowie im Süd-
westen des Kernortes Nottuln ist aktuell keine adäquate fußläufige Versorgung mit
strukturprägenden Angeboten gegeben. Letzteres gilt insbesondere seit der Schlie-
ßung des ehemaligen „Smak“-Marktes an der Dülmener Straße Ende 2017.
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
OZ Nottuln und ist für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV sehr gut
zu erreichen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist
im Untersuchungsraum aktuell im Bereich des bundesdeutschen Durchschnitts einzu-
stufen (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁸.
- Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter und sieben Lebensmittel-
supermärkte angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und
Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt arrondiert. Zudem sind im Untersu-
chungsraum drei Drogeriefachmärkte verortet.
- Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment
(Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung
eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 45 % zu 55 %
deutlich vom Bundesdurchschnitt ab¹⁹.
- Die Zentralität in Nottuln beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
aktuell rd. 97 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 115.
- In Untersuchungsraum ist bis Ende 2021 mit einem durchschnittlichen Anstieg der
Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,7 % bzw. rd.
2,6 Mio. Euro auf rd. 100,1 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 0,8 %
bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 12,8 Mio. Euro zu rechnen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 13 der 17 strukturprägenden
Wettbewerber (ohne Getränkemarkte) im Untersuchungsraum sind in zentralen Ver-
sorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte

¹⁸ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI
handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁹ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche
Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzschätzung für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die perspektivischen Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfelds insbesondere die Siedlungsbereiche des Kernortes Nottuln sowie des westlich gelegenen Ortsteils Darup. In diesem Bereich profitiert der Vorhabenstandort von seiner gut erreichbaren Kopplungslage im ZVB OZ Nottuln. Die beiden Betriebe des Planvorhabens sind die einzigen strukturprägenden Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Westen des ZVB. Damit stellen sie auch die nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter für die Bewohner des Ortsteils Darup dar, welche durch die Daruper Straße gut an den Vorhabenstandort angebunden sind.

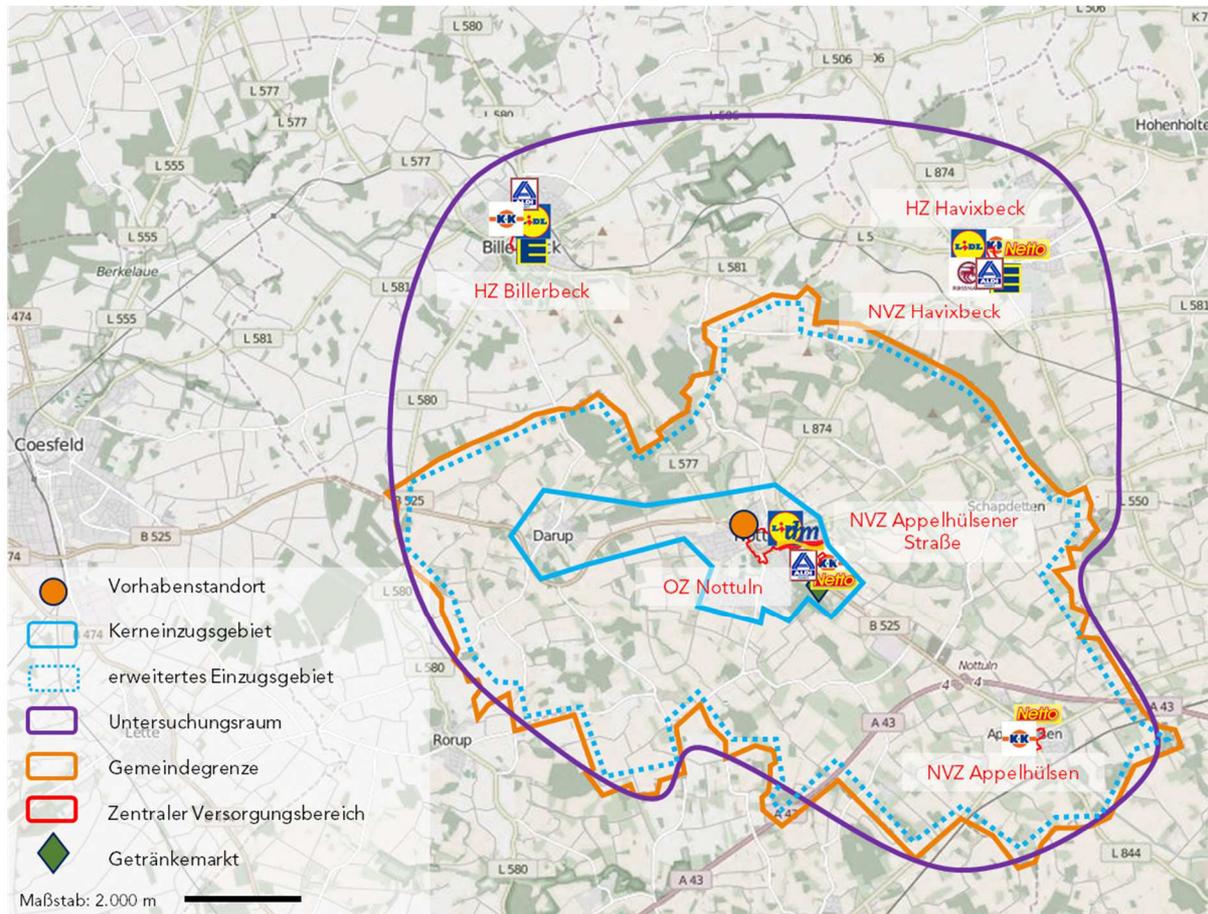
Aufgrund der Lage an der Daruper Straße, welche zudem die Hauptverkehrsader durch Nottuln darstellt, ist das Planvorhaben aus allen umliegenden Siedlungsbereichen sehr gut

erreichbar. Ein darüber hinausgehendes Kerneinzugsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Osten des Kernortes Nottuln und in den Kernorten der Nachbarkommunen Billerbeck und Havixbeck sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiteren Siedlungsgebiete der Gemeinde Nottuln. Aufgrund seiner Lage innerhalb des ZVB OZ Nottuln und der damit verbundenen Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner der umliegenden Ortsteile zumindest teilweise am Vorhabenstandort mitversorgen. Für den Ortsteil Appelhülsen, welcher als einziger weiterer Ortsteil über eine eigene Versorgung durch strukturprägende Lebensmittelmärkte verfügt, gilt dies insbesondere für das Sortiment Drogeriewaren. Im Süden und Osten wird das erweiterte Einzugsgebiet durch die besagten Angebotsstrukturen in Appelhülsen und durch die Wettbewerber an der Appelhülsener Straße begrenzt. In nördlicher Richtung wirken die Wettbewerbsstandorte in Billerbeck und Havixbeck limitierend auf das erweiterte Einzugsgebiet. Das erweiterte Einzugsgebiet wird zudem durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen begrenzt.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2016 und Aktualisierung 11/2017; Abgrenzung ZVB: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), EHK Billerbeck 2010 (BBE 2010), EHK Havixbeck 2009 (BBE 2009); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatz der Bestandsbetriebe

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität der Bestandsmärkte EDEKA und Rossmann abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber EDEKA liegt bei 4.440 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen GVKF von 1.150 m².²⁰
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber Rossmann liegt bei 5.330 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen GVKF von 551 m².²¹

²⁰ vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2017/2018.

²¹ vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2017/2018.

- Der Untersuchungsraum weist ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 104; vgl. IfH 2017).
- Die beiden Märkte profitieren von ihrer integrierten und gut erreichbaren Lage im ZVB OZ Nottuln und bilden die beiden Magnetbetriebe im Westen des ZVB. Der Standort weist eine sehr gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung auf.
- Die beiden Märkte sind in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Rossmann-Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich einzuordnen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell im Bereich des bundesdeutschen Durchschnitts einzuordnen (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW).
- Innerhalb der Gemeinde Nottuln ist aktuell ein weiterer, marktgängig aufgestellter Drogeriefachmarkt des Betreibers dm verortet. Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren beträgt in Nottuln aktuell rd. 115. Es ist daher davon auszugehen, dass beide Drogeriefachmärkte – trotz ihrer zentralen Lage – in Anbetracht des limitierten Einzugsgebietes und somit begrenzten sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials somit eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb EDEKA eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro/m² VKF und der Drogeriefachmarkt Rossmann eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro/m² VKF erzielt.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Erweiterung des EDEKA-Marktes und den Neubau des erweiterten Rossmann-Marktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 484 m² resp. 343 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität der Betriebe und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität eher absinkt, da die Präsentationsfläche (breitere Gänge, niedrigere und dafür zahlreichere Regale, etc.) zunimmt.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes und den Neubau des erweiterten Rossmann-Marktes zu

einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.

- Bei beiden Planvorhaben handelt es sich u.a. um Maßnahmen zur mittel- bis langfristigen Bestandssicherung der Märkte. Angesicht der aktuellen sortimentspezifischen Zentralitäten (s. Kapitel 4.4) sowie des begrenzten Einzugsgebietes ist von einem leichten Absinken der Flächenproduktivitäten auszugehen.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt nach der Erweiterung eine für den Betreiber durchschnittliche Flächenproduktivität von **rd. 4.440 Euro/m²** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von 4.600 Euro/m² VKF angenommen.

Für den Drogeriefachmarkt Rossmann ist in der Zusammenführung der Argumente davon auszugehen, dass dieser nach der Erweiterung eine etwas niedrigere Flächenproduktivität von **rd. 4.800 Euro/m²** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von 5.000 Euro/m² VKF angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung/-prognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung*		Umsatz- differenz in Mio. Euro p. a.**
	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Lebensmittelvollsortimenter EDEKA					
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	6,0	4.440	7,9 - 8,2	+ 1,9 - 2,2
Drogeriewaren		1,0		-	~ 1,0	+ ~ 0,1
Sonstige Sortimente		1,0	4.600	~ 1,0	- ~ 0,1
Gesamt**		8,0		9,9 - 10,2	+ 1,9 - 2,2
Bäckerei (zzgl. Café-Bereich)					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,4	-	0,4	+/- 0
Antipasti-Laden					
Nahrungs- und Genussmittel	-	~ 0,1	-	~ 0,1	+/- 0
Lotto-Toto-Laden					
Nahrungs- und Genussmittel	-	< 0,1	-	< 0,1	+/- 0
Sonstige Sortimente	-	~ 0,2	-	~ 0,2	+/- 0
Blumenladen					
Sonstige Sortimente	-	~ 0,1	-	~ 0,1	+/- 0

(Fortsetzung Tabelle nächste Seite)

(Fortsetzung Tabelle 10)

Sortimentsbereich	Bestand		Nach Erweiterung*		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.**
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Drogeriefachmarkt Rossmann					
Nahrungs- und Genussmittel	5.000	0,2	4.800 - 5.000	0,4 - 0,5	+ ~ 0,2
Drogeriewaren		1,1		2,0 - 2,1	+ 0,9 - 1,0
Sonstige Sortimente		0,5		~ 0,9	+ 0,4 - 0,5
Gesamt**		1,8		3,4 - 3,5	+ 1,6 - 1,7
<i>NuG gesamt**</i>	-	<i>6,8</i>	-	<i>8,9 - 9,2</i>	<i>+ 2,1 - 2,4</i>
<i>Drogeriewaren gesamt**</i>	-	<i>2,0</i>	-	<i>3,0 - 3,1</i>	<i>+ 1,0 - 1,1</i>
<i>Sonstige Sortimente gesamt**</i>	-	<i>1,8</i>	-	<i>~ 2,2</i>	<i>+ ~ 0,4</i>
Gesamt**	-	10,6	-	14,1 - 14,6	+ 3,4 - 3,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen nach Auswertung von Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Unter Berücksichtigung der veränderten Sortimentierung des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Konzessionäre) und den Drogeriefachmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 14,1 - 14,6 Mio. Euro (+ 3,4 - 3,9 Mio. Euro) prognostiziert. Rund 8,9 - 9,2 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ 2,1 - 2,4 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 3,0 - 3,1 Mio. Euro (+ 1,0 - 1,1 Mio. Euro) projiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 2,2 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ 0,4 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Aus diesem Grund werden die sonstigen Sortimente nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Nottuln 2017 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017)

Das EHK Nottuln 2017 formuliert u. a. Ziele und Grundsätze für die Nottulner Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, auf die im Folgenden detailliert eingegangen wird.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB OZ Nottuln an einem für die Funktion „Versorgungseinkauf“ abgegrenzten Standortbereich. Für diesen formuliert das EHK Nottuln 2017 folgende räumliche Entwicklungszielstellungen:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich,
- Optimierung der (fußläufigen) Anbindung an das Ortszentrum.

Das EHK Nottuln 2017 formuliert zudem die folgenden relevanten Ansiedlungsleitsätze:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment...

- ist zukünftig nur im Ortszentrum anzusiedeln.
- begrenzt im Nahversorgungszentrum Appelhülsen zur Versorgung des Ortsteils.

„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“ (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 76).

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

- Priorität 1: in den zentralen Versorgungsbereichen.

STADT+HANDEL

- Priorität 2: zur Gewährleistung der Nahversorgung ausnahmsweise an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten unter Beachtung des Prüfschemas.

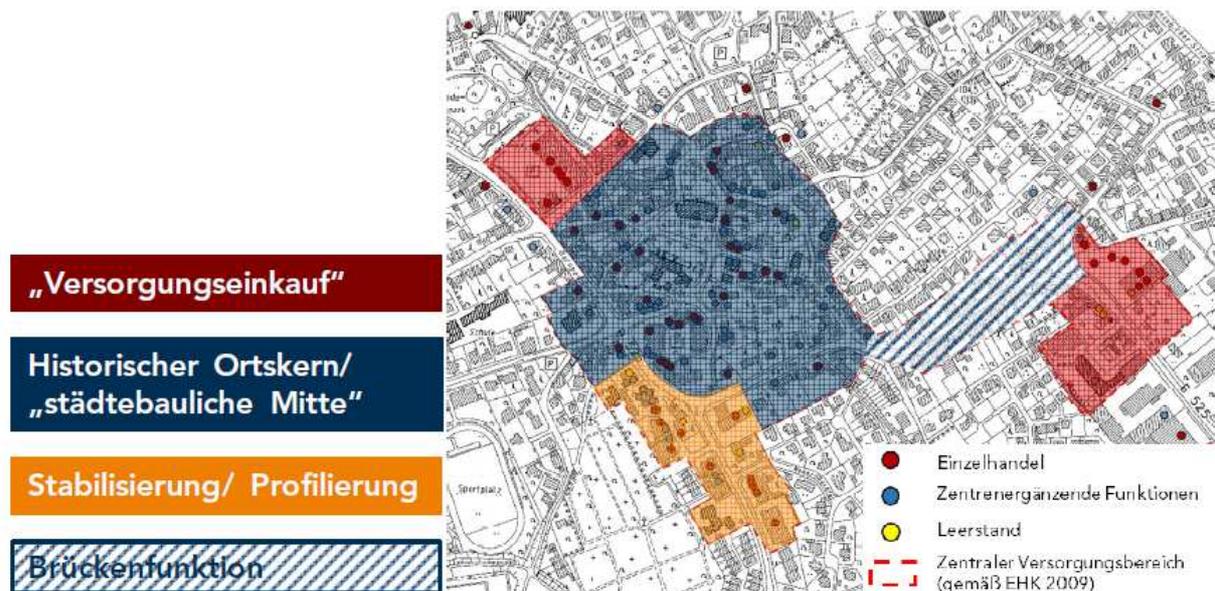
Leitsatz III: Nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist anzusiedeln...

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

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment...

- ist im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum unbegrenzt anzusiedeln.
- 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.

Abbildung 5: Räumliche Entwicklungszielstellungen im OZ Nottuln



Quelle: EHK Nottuln 2017 (Stadt + Handel 2017), S. 46.

Bzgl. der Ansiedlungsleitsätze des EHK Nottuln 2017 ist für das Planvorhaben festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).
- Das Planvorhaben befindet sich aktuell wie perspektivisch innerhalb des Bereiches „Versorgungseinkauf“ des ZVB OZ Nottuln.

- Das Planvorhaben trägt aufgrund seines Betriebskonzeptes und der avisierten modernen Warenpräsentation zu einer Standortsicherung der Bestandsbetriebe und einer Stärkung der Angebotsstruktur im ZVB OZ Nottuln bei.

Im Zuge des Planvorhabens wird durch den verlagerten Neubau des Rossmann-Marktes dessen ursprüngliche Bestandsimmobilie leerfallen, sodass an dieser Stelle kurz eine mögliche Nachnutzung des Bestandsbetriebes thematisiert wird.

In Absprache mit der Gemeinde Nottuln soll eine Nachnutzung der Bestandsfläche des Rossmann-Marktes von aktuell 357 m² GVKF durch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen werden, da diese andernfalls additiv zum Planvorhaben berücksichtigt werden müssten. Die Nachnutzung durch einen Betrieb mit einem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel und/oder Drogeriewaren) würde zu einer höheren Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben sowie ggfs. zu einer veränderten städtebaulichen Bewertung führen.

Eine Nachnutzung der Bestandsfläche durch Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des ZVB OZ Nottuln grundsätzlich möglich. Innerhalb des ZVB ist das Planvorhaben in einer Ergänzungslage für Versorgungseinkäufe, mit dem hauptsächlichen Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, verortet. Durch die bestehenden Kopplungsbeziehungen zwischen den Lagen im ZVB OZ Nottuln ist durch die Realisierung des Planvorhabens und der damit einhergehenden Stärkung der Frequenzbringer von positiven Wechselwirkungen mit dem „historischen Ortskern“ auszugehen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es je nach Betreiber bzw. Hauptsortiment zu einer Verschiebung von zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten und damit auch von Frequenzen aus dem historischen Ortskern hin zum Vorhabenstandort kommen kann. Diese Konsequenz ist im Zuge des weiteren Planverfahrens im Rahmen der Abwägung zu beachten.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-

Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zudem zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom-mune	Lage-detail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		perspek-tivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Nottuln	OZ Nottuln*	9,4	~ 0,3	~ 3	9,6	~ 0,3	~ 3
	NVZ Appelhül-sen	9,4	~ 0,4	4 - 5	9,6	~ 0,4	4 - 5
	NVZ Appelhül-sener Straße	16,8	0,6 - 0,7	~ 4	17,1	0,6 - 0,7	~ 4
	sonstige Lagen	4,4	**	**	4,5	**	**
Billerbeck	HZ Billerbeck	6,0	~ 0,1	~ 2	6,1	~ 0,1	~ 2
	sonstige Lagen	12,7	0,2 - 0,3	~ 2	12,9	0,2 - 0,3	~ 2
Havix-beck	HZ Havixbeck	1,4	**	**	1,4	**	**
	NVZ Havixbeck	12,9	~ 0,2	~ 1	13,5	~ 0,2	~ 1
	sonstige Lagen	7,7	~ 0,1	~ 1	8,1	~ 0,1	~ 1
Zwischensummen***		80,6	1,9 - 2,2	-	82,8	1,9 - 2,2	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)			~ 0,2				
Gesamt***		-	2,1 - 2,4	-	-	2,1 - 2,4	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Bestandsbetriebe des Planvorhabens;
 ** empirisch nicht mehr valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,1 - 2,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren dar.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Kom-mune	Lage-detail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		perspek-tivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Nottuln	OZ Nottuln*	4,1	~ 0,4	9 - 10	4,1	~ 0,4	9 - 10
	NVZ Appelhül-sen	0,5	~ 0,1	19 - 22	0,5	~ 0,1	19 - 22
	NVZ Appelhül-sener Straße	0,7	~ 0,2	27 - 30	0,7	~ 0,2	27 - 30
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Billerbeck	HZ Billerbeck	0,4	**	**	0,4	**	**
	sonstige Lagen	1,2	**	**	1,2	**	**
Havix-beck	HZ Havixbeck	2,4	~ 0,1	5 - 6	2,5	~ 0,1	~ 5
	NVZ Havixbeck	1,1	**	**	1,2	**	**
	sonstige Lagen	0,7	**	**	0,7	**	**
Zwischensummen***		11,1	0,9 - 1,0	-	11,2	0,9 - 1,0	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)			~ 0,1				
Gesamt***		-	1,0 - 1,1	-	-	1,0 - 1,1	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Bestandsbetriebe des Planvorhabens;
 ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen und/oder empirisch nicht mehr valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von rd. 1,0 - 1,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Nottuln

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Lagen in Nottuln werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB OZ Nottuln

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % auf den ZVB OZ Nottuln aus.

Die Umsatzumverteilungen in beiden Sortimentsbereichen tangieren insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter LIDL sowie den Drogeriefachmarkt dm.

Der Lebensmitteldiscounter LIDL unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps von den beiden Planvorhaben EDEKA und Rossmann. Der Markt ist aktuell marktgerecht aufgestellt und profitiert durch seine Lage von Kopplungsvorteilen an seinem Standort. Dieser wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften können.

Der dm-Markt ist der zum Planvorhaben Rossmann nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber und wird entsprechend von Umsatzumverteilungen tangiert. Der dm-Markt profitiert aktuell aufgrund seiner guten Standortrahmenbedingungen an der Appelhülsener Straße (B 525) von seiner sehr guten Erreichbarkeit sowie von Kopplungsvorteilen durch weitere Fachmärkte am Standort. Er ist als modern und marktgängig aufgestellt zu bewerten. Der dm-Markt wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften können.

Innerhalb des ZVB ist das Planvorhaben in einer Ergänzungslage für Versorgungseinkäufe, mit dem hauptsächlichen Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, verortet. Durch die bestehenden Kopplungsbeziehungen zwischen den Lagen im ZVB OZ Nottuln ist durch die Realisierung des Planvorhabens und der damit einhergehenden Stärkung der Frequenzbringer von positiven Wechselwirkungen mit dem „historischen Ortskern“ auszugehen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB OZ Nottuln** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Appelhülsen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5% induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 19 - 22 % auf den ZVB NVZ Appelhülsen aus.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren insbesondere die strukturprägenden Anbieter K+K und Netto. Der K+K-Markt stellt aktuell einen der zum Planvorhaben nächstgelegenen systemgleichen Vollsortimenter dar. Der Markt ist aktuell marktgängig aufgestellt und profitiert an seinem Standort von Kopplungsvorteilen durch den benachbarten Lebensmitteldiscounter Netto. Angesichts der prozentual wie monetär als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des Netto- und/oder des K+K-Marktes nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen ebenfalls die genannten strukturprägenden Lebensmittelmärkte, welche über ein nennenswertes Angebot des Sortiments Drogeriewaren im Randsortiment verfügen, tangieren. Hinsichtlich der prozentual vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für die Lebensmittelmärkte ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht. Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Appelhülsen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Appelhülsener Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 4 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 27 - 30 % auf den ZVB NVZ Appelhülsener Straße aus.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte K+K, ALDI Nord und Netto. Die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und Netto unterscheiden sich hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben und profitieren durch ihre Lage im ZVB von Kopplungsvorteilen. Der K+K-Markt stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter dar, sodass dieser von nennenswerten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen tangiert wird. Der Markt profitiert an seinem Standort von

Kopplungsvorteilen und erzielt aktuell eine eher überdurchschnittliche Flächenproduktivität. Angesichts der prozentual wie monetär als gering bis moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen ebenfalls die genannten strukturprägenden Lebensmittelmärkte, welche über ein nennenswertes Angebot des Sortiments Drogeriewaren im Randsortiment verfügen, tangieren. Hinsichtlich der prozentual vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für die Lebensmittelmärkte ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht. Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Appelhülsener Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Nottuln (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Nottuln, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Nottuln** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts nicht mehr valide darstellbarer Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Nottuln sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Umlandkommunen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für

zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Lagen in Umlandkommunen werden im Folgenden aufgezeigt.

Billerbeck

Auswirkungen auf den ZVB HZ Billerbeck

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2 % induziert.

Diese werden insbesondere den betriebseigenen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA tangieren. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Billerbeck** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Billerbeck (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Billerbeck, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 2 %. Diese werden insbesondere den systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter K+K sowie die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und LIDL tangieren. Der K+K-Markt stellt hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung den einzigen mit dem Planvorhaben EDEKA vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenter im Untersuchungsraum dar. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Planvorhaben ergeben sich einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für den K+K-Markt und die beiden Lebensmitteldiscounter, die sowohl monetär als auch prozentual als gering zu bezeichnen sind. Vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Billerbeck** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Havixbeck

Auswirkungen auf den ZVB HZ Havixbeck

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 5 % induziert. Diese werden insbesondere den betriebseigenen Drogeriefachmarkt Rossmann tangieren. Der Markt stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen betriebseigenen Wettbewerber dar und verfügt über eine ähnlich dimensionierte GVKF wie das Planvorhaben Rossmann. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Planvorhaben ergeben sich einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für den Rossmann-Markt, die sowohl monetär als auch prozentual als gering zu bezeichnen sind. Vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Havixbeck** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Havixbeck sowie auf sonstige Lagen in Havixbeck (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen von insgesamt maximal 1 % und im Sortiment Drogeriewaren in nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Havixbeck** und die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Havixbeck** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Umlandkommunen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.5 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden erfolgt eine Einordnung der Planvorhaben in die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017).

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels 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.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Münsterland, Blatt 6 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.“*

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Die beiden Hauptsortimente des Planvorhabens sind gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Nottuln als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Das Planvorhaben befindet sich aktuell wie perspektivisch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in den Kapiteln 6.2 bzw. 6.3 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Nottuln ist die Umstrukturierung des Standortbereiches an der Daruper Straße durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes von aktuell 1.735 m² GVKF auf 2.219 m² GVKF (jeweils: zzgl. 157 m² VKF für Konzessionäre, zzgl. Café-Bereich) und die Verlagerung und Erweiterung des angrenzenden Rossmann-Marktes von aktuell 357 m² auf 700 m² GVKF projektiert. Die vorhandenen Konzessionäre des Lebensmittelmarktes (Bäckerei, Antipasti-Laden, Lotto-Toto-Laden und Blumenladen) sollen im Rahmen des Vorhabens keine Veränderung erfahren.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHK Nottuln sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Aspekte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierter Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist grundsätzlich konform zu den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen des EHK Nottuln 2017.
- Eine mögliche Nachnutzung der Bestandsfläche des Rossmann-Marktes von aktuell 357 m² durch nahversorgungsrelevante Hauptsortimente soll ausgeschlossen werden, eine Nachnutzung durch zentrenrelevante Hauptsortimente ist im weiteren Planungsprozess hinsichtlich der damit verbundenen Chancen und Risiken abzuwägen (s. Kapitel 6.1).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2017.

Durch das Planvorhaben sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder (Nah-)Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist grundsätzlich konform zu den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen des EHK Nottuln 2017.

Eine mögliche Nachnutzung der Bestandsfläche des Rossmann-Marktes von aktuell 357 m² durch nahversorgungsrelevante Hauptsortimente soll ausgeschlossen werden.

Eine Nachnutzung durch zentrenrelevante Hauptsortimente ist im weiteren Planungsprozess hinsichtlich der damit verbundenen Chancen und Risiken abzuwägen.

In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW 2017 zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort _____	8
Abbildung 2:	Lage und Grenze der Gemeinde Nottuln _____	13
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	15
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	10
Tabelle 2:	Bevölkerung der Gemeinde Nottuln nach Ortsteilen _____	14
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Nottuln _____	21
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen _____	22
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Appelhüsener Straße _____	23
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Hauptzentrum Billerbeck _____	24
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB HZ und NVZ Havixbeck _____	25
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung/-prognose des Vorhabens _____	33
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	39
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren _____	40

Literatur und sonstige Quellen

BBE (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck, Münster.

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

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Not-
tuhn, Dortmund.