

Gut- **11/2021** **achten**

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines
LIDL-Lebensmitteldiscounters im
Einkaufszentrum
in Nottuln, Standort Appelhülsener Straße
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Risea Zweite Einzelhandel Immobi-
lien GmbH (nach Schweizer Recht)**

& Co. KG

Tattersallstr. 15-17

68165 Mannheim

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M.Sc. Mathias Tetzlaff

M.Sc. Elisabeth Köhn

Dortmund, 11.11.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Mikrostandort	7
3.2	Makrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5	Vorhabendaten	23
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	23
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	25
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	27
6	Auswirkungsanalyse	31
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Nottuln 2017)	31
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	33
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	38
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	40
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Nottuln ist die Erweiterung des LIDL Marktes am Standort Appelhülsener Straße 1-3 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 1.045 m² VKF auf 1.445 m² VKF (+ 400 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln 2017¹ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Nottuln, welchem nach dem EHK Nottuln 2017 eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde Nottuln zukommt².

Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Marktes in Nottuln geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln soll künftig ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.200 m² dargestellt werden. Da das Erweiterungsvorhaben LIDL lediglich einen Bestandteil des bereits bestehenden Einkaufszentrums darstellt, müssen die weiteren Einzelhandelnutzungen sowie weitere Sortimente gleichermaßen in die Untersuchungen einbezogen werden. Für die weiteren Bestandsbetriebe des Einkaufszentrums sind keine Veränderungen/Entwicklungen vorgesehen.

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 oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung des Erweiterungsvorhabens LIDL in das EHK Nottuln 2017.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019³.

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

² Vgl. EHK Nottuln 2017, S. 44.

³ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Im Folgenden als LEP NRW 2019 bezeichnet.

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

Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel⁴ (= zentren- und nahversorgungsrelevant gem. „Nottulner Liste“; vgl. EHK Nottuln 2017, S. 73) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

In Bezug auf das gesamte Einkaufszentrum am Vorhabenstandort ist aufgrund der avisierten Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters der größte Verkaufsflächenzuwachs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten. Demzufolge wird dieser Sortimentsbereich seitens Stadt + Handel im Hinblick auf absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen als untersuchungsrelevant bewertet. Die Verkaufsflächen der weiteren Sortimente des Einkaufszentrums vergrößern sich im Zuge des Planvorhabens (LIDL-Erweiterung) nur geringfügig (s. Kapitel 5.1). Nennenswerte Auswirkungen in diesen Sortimenten sind somit angesichts der Verkaufsflächendimensionierung sowie der sehr geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 5.1 und Kapitel 5.3) nicht zu erwarten.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Juli 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche der Betriebe) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Innerhalb der Gemeinde Nottuln:

- Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Außerhalb der Gemeinde Nottuln:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁵.

⁴ Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst gem. EHK Nottuln 2017 die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren. Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁵ 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.

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

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.

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁷. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und IT.NRW 2021 (31.12.2020).

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

⁷ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut i. S. d. BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2019.

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 ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen.

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 Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl

⁸ 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 Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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 einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten LIDL-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten⁹.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ 2,4 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den

⁹ Quelle: Berechnung Stadt+ Handel auf Basis Einwohner IT.NRW 2021 (Stichtag 31.12.2020) sowie Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW 2021 (Stichtage 01.01.2020 und 01.01.2025).

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2024) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes erfolgen die weiteren Untersuchungen jedoch auf der Grundlage des **Status Quo** für den Untersuchungsraum. Die prognostizierte positive Entwicklung der Bevölkerung sowie des Nachfragevolumens wird somit im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

Weiterhin werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹⁰. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Untersuchung einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

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

3

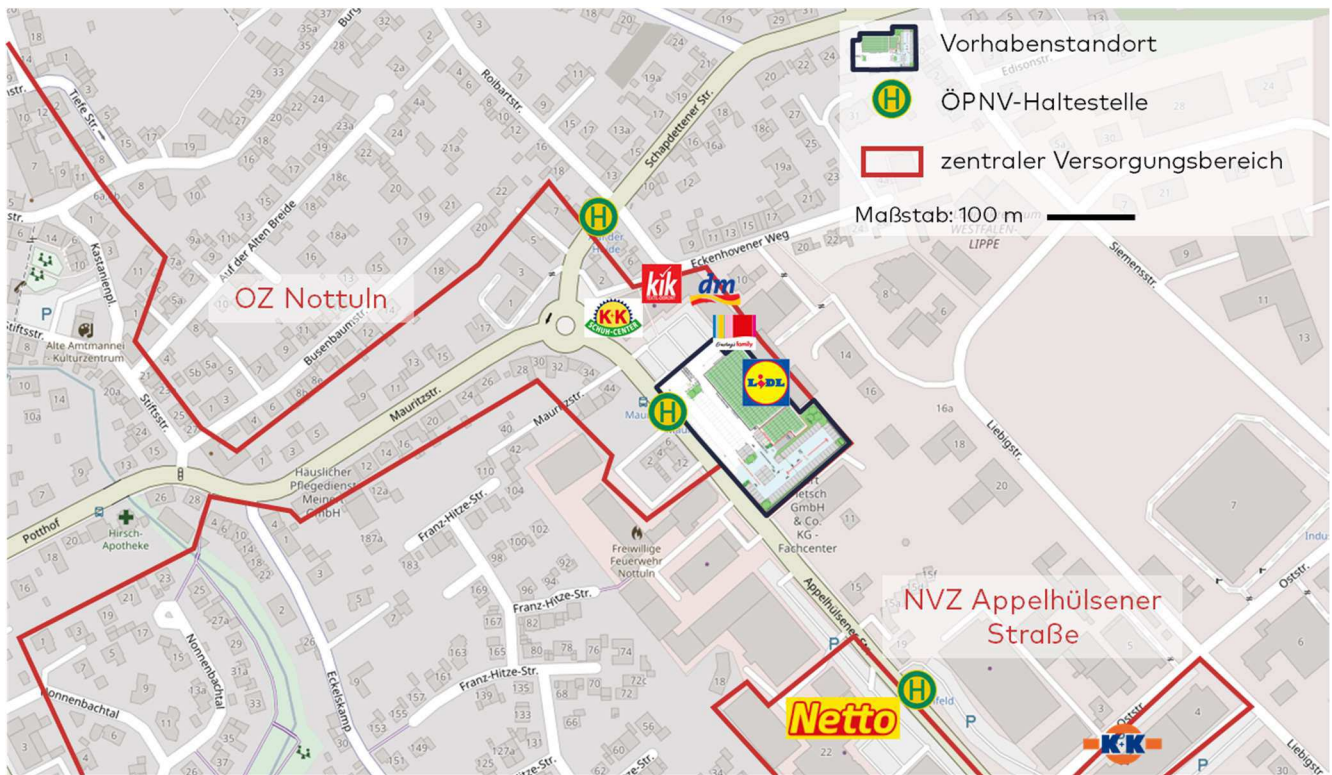
Standortbeschreibung

3.1 MIKROSTANDORT

In Nottuln ist die Erweiterung des LIDL Marktes am Standort Appelhülsener Straße 1-3 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 1.045 m² VKF auf 1.445 m² VKF (+ 400 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Nottuln 2017 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Nottuln, welchem nach dem EHK Nottuln 2017 eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde Nottuln zukommt.

Der LIDL-Markt ist Bestandteil eines Einkaufszentrums mit weiteren Einzelhandelsnutzungen (dm-Drogeriefachmarkt, Ernsting's family, Kik, K+K Schuh-Center, Bäcker). Das nähere Umfeld des Einkaufszentrums ist in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung durch Wohnbebauung geprägt. In südlicher und östlicher Richtung schließen weitere Einzelhandelsnutzungen sowie einige Gewerbebetriebe an den Vorhabenstandort an. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als städtebaulich integriert einzuordnen.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Erhebung: Stadt + Handel 07/2021; ZVB-Abgrenzungen: EHK Nottuln 2017.

Die Anbindung an den MIV erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Mauritzstraße/Appelhülsener Straße sowie die Schapdettener Straße. Über diese Straßenzüge besteht eine Anbindung an die Siedlungsbereiche der Gemeinde Nottuln. Die Zufahrt zum Markt ist über die Appelhülsener Straße gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

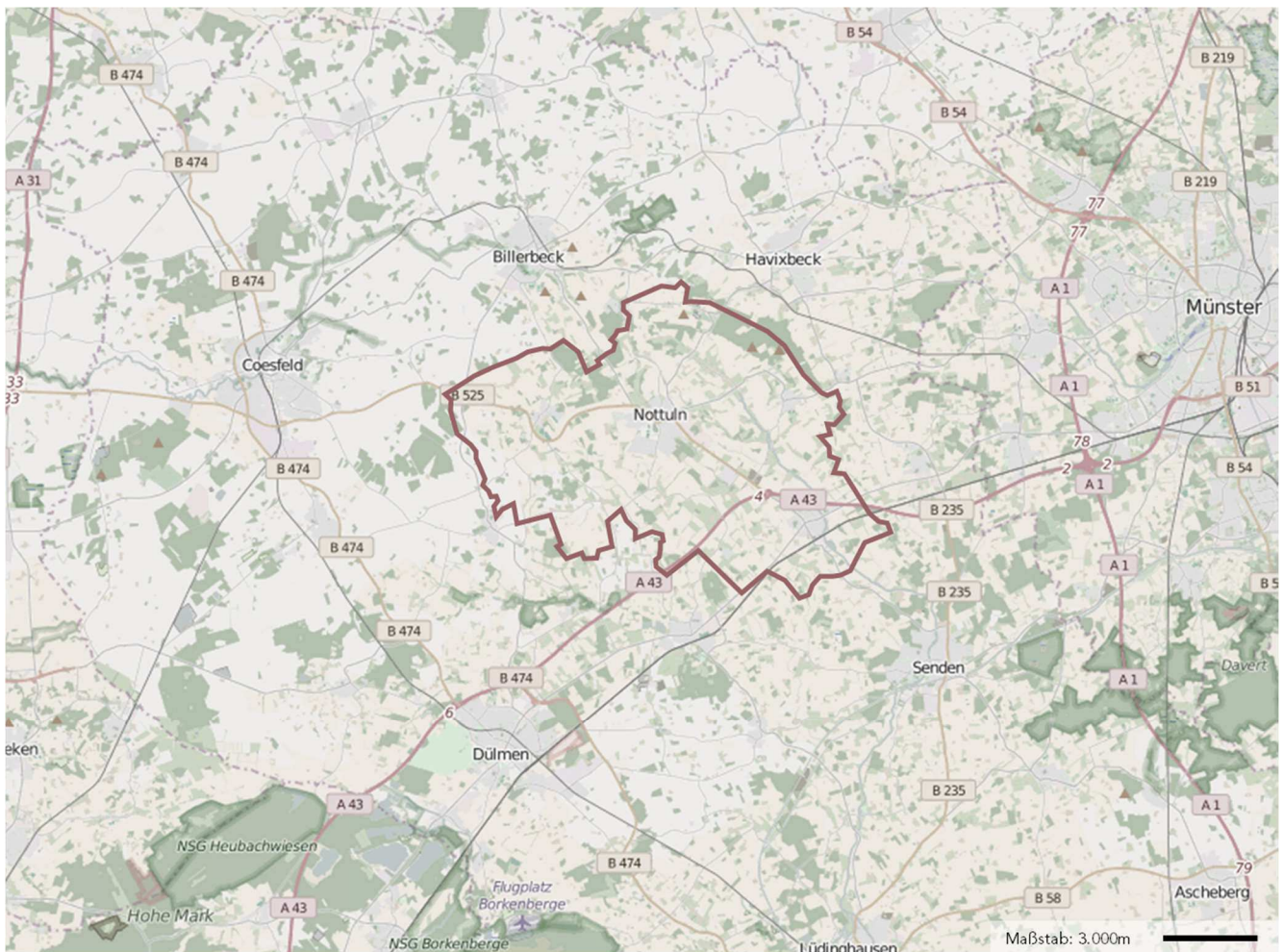
Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar angrenzende Bushaltestelle „Mauritz“. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen sowohl innerstädtische (681, 685, B31, C85) als auch städteübergreifende Buslinien (S60). Die Anbindung an den ÖPNV ist somit als gut zu bewerten. Die Haltestellen sind über die vor dem Einkaufszentrum verlaufenden Fußwege zu erreichen. Der Vorhabenstandort ist insbesondere für die umliegenden Wohngebiete sehr gut über das Fußwegenetz erreichbar.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die im rd. 200 m südlicher Entfernung gelegenen NVZ Appelhülsener Straße verorteten Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und NETTO Marken-Discount, der Lebensmittelsupermarkt K+K (inkl. zugehörigem Getränkemarkt) sowie ein Getränkemarkt des Betreibers Getränke Hoffmann.

3.2 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.“ (EHK Nottuln 2017, S. 13).

Abbildung 2: Lage 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“ (EHK Nottuln 2017, S. 14).

„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 Bahnhaltepunkt 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." (EHK Nottuln 2017, S. 16f.).

In der Gemeinde Nottuln leben insgesamt 19.630 Einwohner¹¹. Im gesamten Untersuchungsraum leben mit Stand zum 31.12.2020 insgesamt 40.755 Einwohner¹².

¹¹ Quelle: IT.NRW (2021), Stichtag: 31.12.2020.

¹² Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2019) und IT.NRW 2021 (Stichtag 31.12.2020).

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet 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 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

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 Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

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

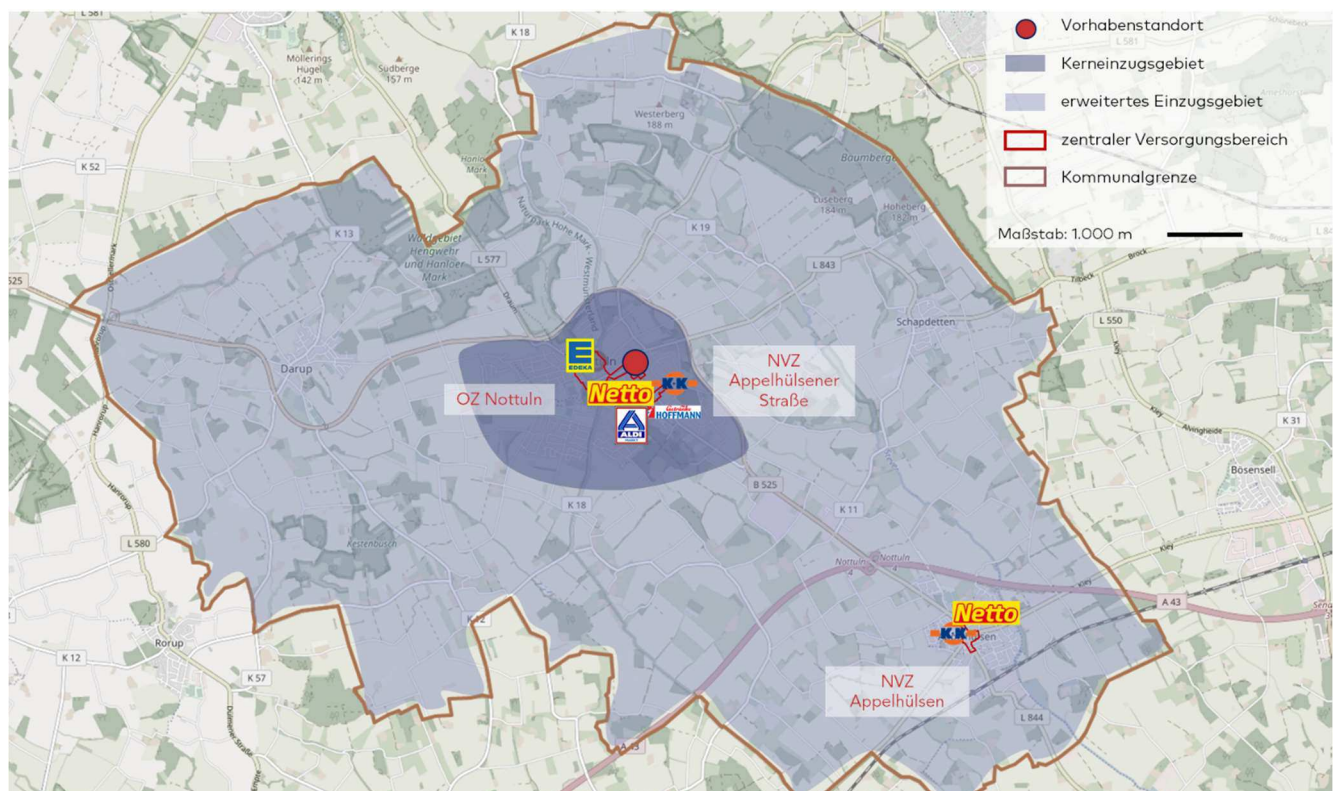
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen,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

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes insbesondere die Siedlungsbereiche des Kernortes Nottuln. In diesem Bereich profitiert der Vorhabenstandort von seiner gut erreichbaren Kopplungslage im ZVB OZ Nottuln. Der Lebensmittelsupermarkt EDEKA im westlichen Bereich des ZVB OZ Nottuln sowie die Anbieter im NVZ Appelhülsener Straße ALDI Nord, NETTO Marken-Discount, K+K (inkl. zugehörigem Getränkemarkt) und ein Getränkemarkt (stand-alone) stellen direkte Wettbewerber zum Planvorhaben innerhalb des Kerneinzugsgebietes dar. Aufgrund der Lage an der Appelhülsener Straße, welche die Hauptverkehrsader durch den Kernort Nottuln darstellt, ist das Planvorhaben aus allen umliegenden Siedlungsbereichen sehr gut erreichbar. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie umliegender Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst angesichts der Strahlkraft des Standortbereichs (Einkaufszentrum) die gesamte Gemeinde Nottuln. Aus diesen Bereichen besteht über die L 843 sowie B 525 eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Innerhalb des abgegrenzten erweiterten Einzugsgebiets befinden sich mit den Märkten K+K und NETTO Marken-Discount im Ortsteil Appelhülsen zwei weitere strukturprägenden Wettbewerber. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist im erweiterten Einzugsgebiet mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Abbildung 3 stellt das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) des LIDL-Marktes dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Nottuln 2017, EHK Havixbeck 2009, EHK Billerbeck 2010.

Ableitung des Untersuchungsraumes

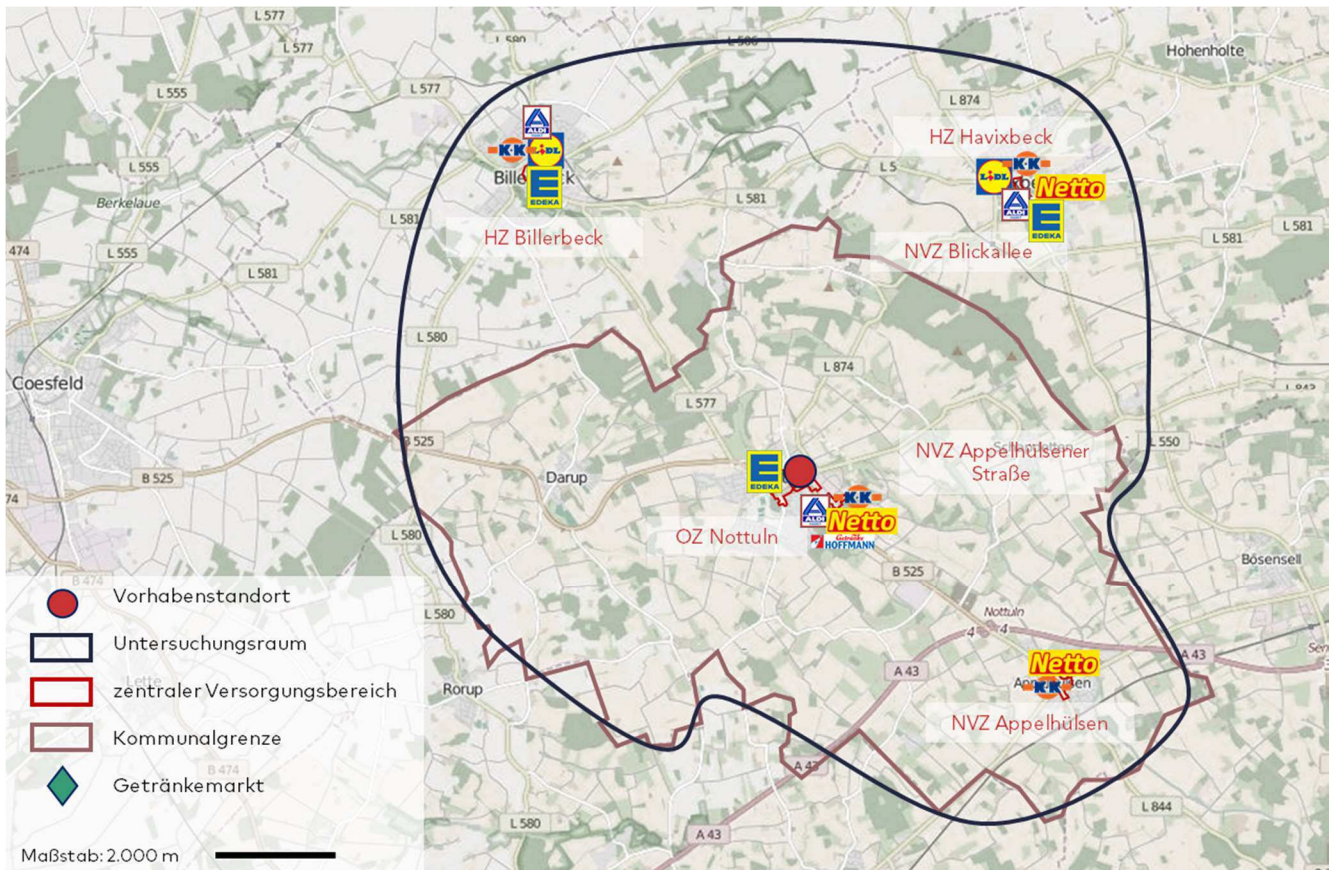
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

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 östlicher und westlicher Richtung, ist zudem aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum und die Wettbewerbsstandorte des LIDL-Marktes dar.

Abbildung 4: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Nottuln 2017, EHK Havixbeck 2009, EHK Billerbeck 2010.

Im Untersuchungsraum befinden sich insgesamt sechs zentrale Versorgungsbe-
reiche, davon drei in Nottuln (OZ Nottuln, NVZ Appelhülsener Straße, NVZ Appel-
hülsen), einer in Billerbeck (HZ Billerbeck) und zwei in Havixbeck (HZ Havixbeck,
NVZ Blickallee). Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB OZ Not-
tuln.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersu-
chungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“
wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Be-
rechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. 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 dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum ist Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderung bekannt:

Gemeinde Nottuln

- Erweiterung des EDEKA Lebensmittelsupermarktes an der Daruper Straße 14 auf 2.125 m² GVKF.

Die vorstehend genannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderung)*

Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 750 m² und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 970 m² VKF auf.

Des Weiteren sind sieben Lebensmittelsupermärkte (inkl. einem zugehörigen Getränkemarkt) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 1.100 und 2.130 m² und durchschnittlich rd. 1.400 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt (stand-alone) arrondiert.

Insgesamt befinden sich 12 der 17 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Nottuln und im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,45 bzw. 0,46 m² VKF NuG/EW)¹³.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Nottuln	ZVB OZ Nottuln**	3.100	18,7
	NVZ Appelhülsen	2.000	9,7
	NVZ Appelhülsener Straße	4.100	21,4
	sonstige Lagen	500	2,7
Billerbeck*	ZVB HZ Billerbeck	1.300	7,1
	sonstige Lagen	2.900	17,3
Havixbeck*	ZVB HZ Havixbeck	300	2,1
	NVZ Blickallee	2.700	14,4
	sonstige Lagen	1.600	10,4
GESAMT***		18.400	103,9

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandmarkt LIDL (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen in Nottuln und Havixbeck Angebotsschwerpunkte insbesondere innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, während die sortimentspezifischen Angebote in Billerbeck überwiegend außerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert werden.

4.3 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.

In der Gemeinde Nottuln sowie im gesamten Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 106 bzw. 105 erreicht (IfH Köln 2021). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 113,2 Mio. Euro/Jahr.

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

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft NuG in Mio. Euro
Nottuln	19.630	55,0
Billerbeck*	10.700	29,6
Havixbeck*	10.425	28,6
GESAMT**	40.755	113,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2021 (Stand: 31.12.2020); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁴ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell rd. 96 % in der Gemeinde Nottuln. Demnach fließen aktuell Kaufkraftpotenziale aus der Gemeinde Nottuln ab.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Nottuln 2017, das Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck 2010¹⁵, das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck 2009¹⁶ sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁴ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

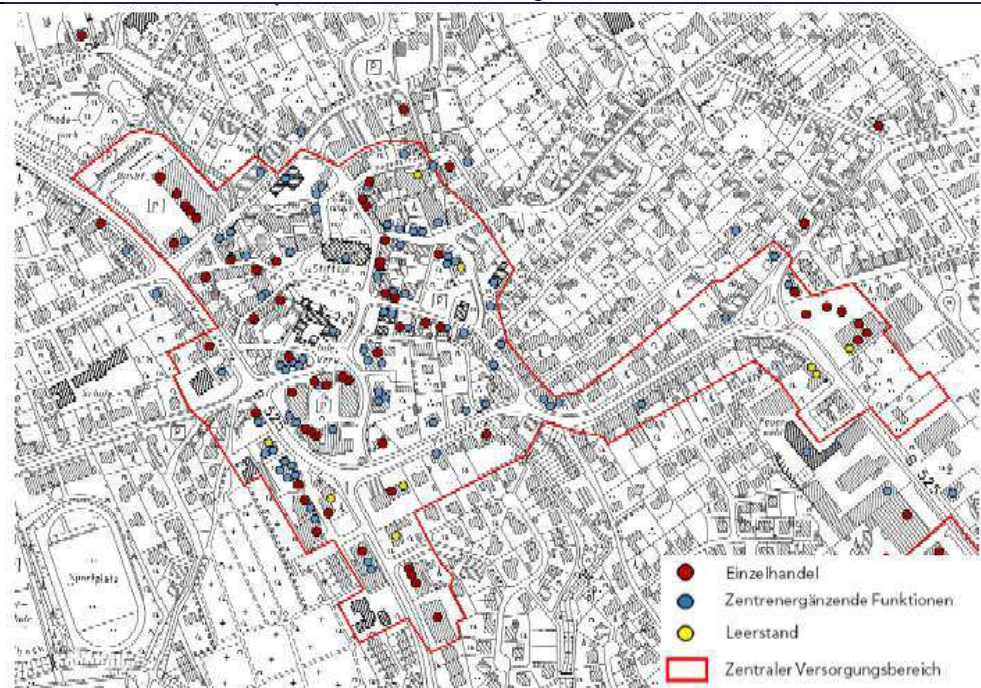
¹⁵ BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck, Münster. Im Folgenden als EHK Billerbeck 2010 bezeichnet.

¹⁶ BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck, Münster. Im Folgenden als EHK Havixbeck 2009 bezeichnet.

Tabelle 3: Steckbrief ZVB OZ Nottuln (Nottuln)

Lage	
Verortung	Kernort Nottuln
Distanz zum Vorhaben	-
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
	○○●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist überwiegend durch Waren aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier v.a. Nahrungs- und Genussmittel) geprägt. Mit den Magnetbetrieben EDEKA (Lebensmittelsupermarkt) und LIDL (Lebensmitteldiscounter) sowie weiteren kleinteiligen Angebotsstrukturen ist das Zentrum qualitativ und quantitativ gut aufgestellt. Ergänzt wird das Warenangebot durch Dienstleistungen und Gastronomie.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, LIDL
Verkehrliche Anbindung	
	○○●
MIV & ÖPNV	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. Über die Buslinien 685, R62, R63, T85 und S60 kann das Ortszentrum Nottuln aus allen umliegenden Ortsteilen erreicht werden.
Städtebauliche Struktur	
	○○●
Struktur & Erscheinungsbild	Die Hauptlage bildet der historische Ortskern und ist gekennzeichnet durch kleinteilige Strukturen und Ladenlokale. Der Ortskern zeichnet sich durch hohe städtebauliche Qualitäten, sowohl hinsichtlich des öffentlichen Raums als auch hinsichtlich der Fassadengestaltung aus. Eine weitere Frequenzfunktion bilden die Fachmarktstandorte an der Daruper Straße und der Appelhülseener Straße (Ergänzungsfunktion mit dem Ziel „Versorgungseinkauf“).
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Nottuln. Diese wird angesichts der vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie weiterer Fachgeschäfte erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

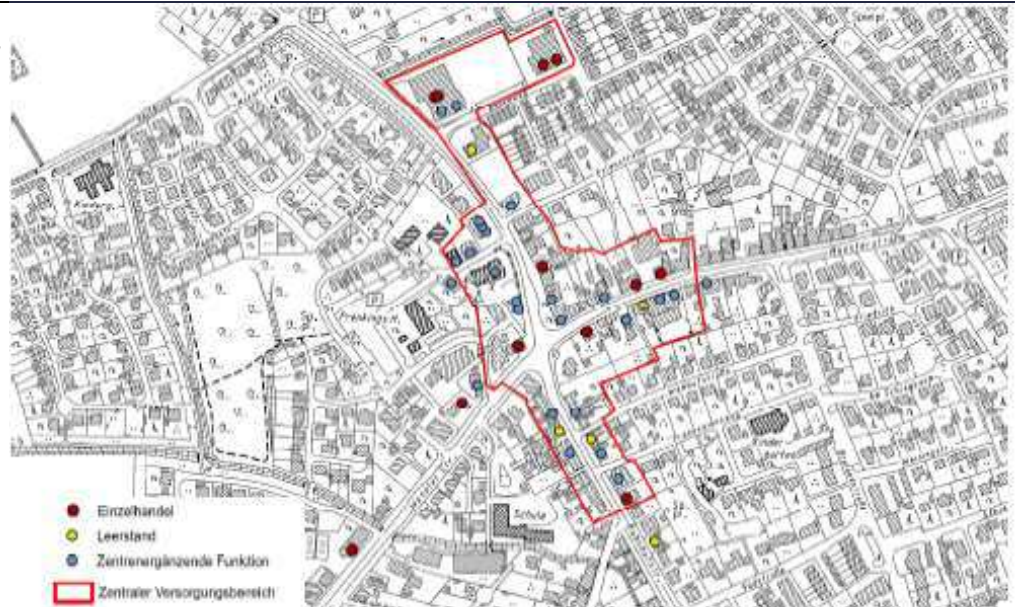


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Nottuln 2017, S. 34ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 4: Steckbrief NVZ Appelhülsen (Nottuln)

Lage	
Verortung	Ortsteil Appelhülsen
Distanz zum Vorhaben	5,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
	○○●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt und wird durch zahlreiche zentrenergänzende Funktionen erweitert. Ein Einzelhandelschwerpunkt besteht mit den Anbietern K+K und NETTO Marken-Discount am Standort Ahornweg im Norden des ZVB.
relevante Magnetbetriebe	K+K, NETTO Marken-Discount
Verkehrliche Anbindung	
	○○●
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist über die überörtlichen Verkehrsstraßen L 844 und L 551 für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Eine Anbindung an das ÖPNV Netz besteht durch die Buslinie 552 sowie durch den nahegelegene Bahnhofpunkt „Nottuln-Appelhülsen“ (ca. 500 m entfernt).
Städtebauliche Struktur	
	○●●
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum umfasst einerseits das funktional gestaltete Fachmarktzentrum an der Lindenstraße sowie den gewachsenen Siedlungskern entlang der Hauptverkehrsstraßen, welcher einen überwiegend dörflichen Charakter aufweist. Die beiden Magnetbetriebe K+K und NETTO Marken-Discount sind im Norden des ZVB am Ahornweg verortet. Entlang der Lindenstraße und Münsterstraße besteht eine hohe Dichte von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Appelhülsen. Diese wird angesichts der vorhandenen Lebensmittelmärkte erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Nottuln 2017, S. 54ff. Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief NVZ Appelhülsener Straße (Nottuln)

Lage	
Verortung	Kernort Nottuln
Distanz zum Vorhaben	0,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung in westlicher Richtung. Nördlich und östlich Anschluss an gewerbliche Nutzungen.
Einzelhandelsstruktur	○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist durch Angebote aus allen drei Bedarfsstufen geprägt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Waren (hier v.a. Nahrungs- und Genussmittel). Das Zentrum verfügt mit den Magnetbetrieben ALDI Nord, NETTO Marken-Discount, K+K und einem Getränkemarkt über mehrere strukturprägende Anbieter. Das Einzelhandelsangebot wird durch einzelne zentrenergänzende Funktionen erweitert.
relevante Magnetbetriebe	K+K (inkl. zugehörigem Getränkemarkt), NETTO Marken-Discount, ALDI Nord, Getränkemarkt
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist über die Appelhülsener Straße (B 525) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Hangenfeld“.
Städtebauliche Struktur	● ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Die städtebauliche Struktur des Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch die großflächigen Lebensmittelmärkte sowie die Lage an der Appelhülsener Straße geprägt. Insgesamt eher geringe städtebauliche Qualität bzw. Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den östlichen Ortsteil Nottuln. Diese wird angesichts der vorhandenen Lebensmittelmärkte erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Nottuln 2017, S. 51ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief HZ Billerbeck (Billerbeck)

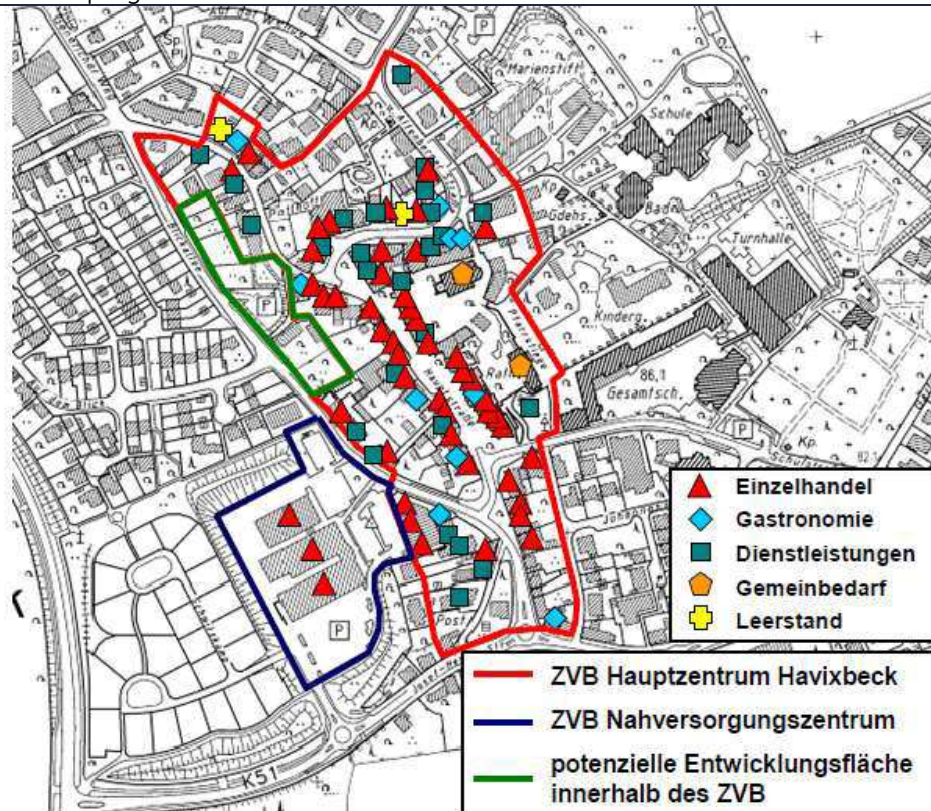
Lage	
Verortung	Ortskern der Stadt Billerbeck
Distanz zum Vorhaben	7,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum im (historischen) Ortskern der Gemeinde Billerbeck.
Einzelhandelsstruktur	○ ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist durch Angebote aus allen drei Bedarfsstufen geprägt. Dabei überwiegt der Anteil der kurz- und mittelfristigen gegenüber den langfristigen Waren. Der EDEKA-Markt an der Münsterstraße stellt den einzigen strukturprägenden Anbieter im Lebensmittelsegment dar. Ergänzt wird das Warenangebot durch Dienstleistungen und Gastronomie.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Das Hauptzentrum ist überörtlich durch die Autobahnen A 43, A 31 und A 1 für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Über die B 67 im Süden und die B 54 im Norden ist eine gute regionale Verkehrsanbindung gegeben. Über die Buslinien 563, 587 und 687 ist das Ortszentrum von Billerbeck gut an das ÖPNV Netz angebunden. Durch den DB-Haltepunkt „Billerbeck“ ist die Stadt an das Bahnstreckennetz Münster-Coesfeld angebunden.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Bei der Innenstadt von Billerbeck handelt es sich um kleinteilig strukturierte Baugebungsstrukturen mit teilweise historischer Bausubstanz. Die Münsterstraße und Lange Straße sowie deren angrenzende Straßen bilden die Hauptlage. Diese weist eine kompakte Konzentration an Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzende Funktionen auf.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Billerbeck. Diese wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Billerbeck 2010, S. 64ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief HZ Havixbeck und NVZ Blickallee (Havixbeck)

Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Havixbeck
Distanz zum Vorhaben	7,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	● ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur in den Zentren ist durch Angebote aus allen drei Bedarfsstufen geprägt. Dabei überwiegt der Anteil der kurz- und mittelfristigen gegenüber den langfristigen Waren. Im HZ Havixbeck sind keine strukturprägenden Anbieter im Lebensmittelsegment verortet, während sich mit ALDI Nord, K+K und EDEKA drei Magnetbetriebe im NVZ Blickallee befinden. Ergänzt wird das Warenangebot durch Dienstleistungen und Gastronomie
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Die ZVB sind über die Altenberger Straße (K 1) und die Josef-Heydt-Straße (K 51) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die überregionale Anbindung der Gemeinde Havixbeck erfolgt über die Anschlussstellen Münster-Nord (A 1) und Senden (A 43). Eine Anbindung an das ÖPNV Netz besteht durch die Bushaltepunkte „Ortsmitte“ und „Marienstift“.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Den zentralen Versorgungsbereich (HZ) der Gemeinde Havixbeck bildet der Ortskern, welcher entlang der Hauptstraße, der Altenberger Straße und angrenzenden Straßen gewachsen ist. Das NVZ Blickallee ist in Form eines Fachmarktstandortes östlich des HZ verortet und übt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zu diesem aus.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Havixbeck. Diese wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen im NVZ Blickallee erfüllt, wengleich im HZ Havixbeck keine strukturprägenden Anbieter verortet sind.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Havixbeck 2009, S. 41ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in Nottuln aktuell nicht als flächendeckend einzustufen (s. Kapitel 4.1). Insbesondere in den Ortsteilen Darup und Schapdetten sowie im Südwesten des Kernortes Nottuln ist aktuell keine adäquate fußläufige Versorgung mit strukturprägenden Angeboten gegeben. Letzteres gilt insbesondere seit der Schließung des ehemaligen „Smak“-Marktes an der Dülmener Straße Ende 2017.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Nottuln 2017 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches OZ Nottuln. Der Standort weist durch seine Lage an der Appelhülsener Straße eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist über die angrenzende Bushaltestelle „Mauritz“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell in Nottuln als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,45 m² VKF NuG/EW).
- Die **Zentralität** in Nottuln im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 96 %. Das bedeutet, dass in Nottuln weniger als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann und gewisse Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.
- Der Untersuchungsraum weist mit einer **Kaufkraftkennziffer** von rd. 105 (IfH 2021) einen leicht überdurchschnittlichen Wert im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf. Die Kaufkraftkennziffer in Nottuln ist mit rd. 106 ebenfalls überdurchschnittlich (IfH 2021).
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten, wohingegen wenige Märkte eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bzw. keine marktadäquate Aufstellung aufweisen. Insbesondere die Anbieter im Ortskern Nottuln weisen aufgrund in den letzten Jahren erfolgter Erweiterungen bzw. Umstrukturierungen ein modernes und marktadäquates Erscheinungsbild auf.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 11 der 16 strukturprägenden Anbieter (ohne Bestandsmarkt des Planvorhabens) befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben LIDL handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, wobei das gesamte Einkaufszentrum am Vorhabenstandort betrachtungsrelevant ist. Am Standort befinden sich mehrere Betriebe mit einer insgesamt breiten Sortimentsvielfalt. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens (Lebensmitteldiscounter) liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch das Erweiterungsvorhaben LIDL insbesondere in diesem Sortimentsbereich ein nennenswerter Verkaufsflächenzuwachs sowie Umsatzumverteilungen auf die weiteren Strukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind, wodurch dieser Sortimentsbereich im Fokus der Betrachtung liegt. Zusätzlich profitiert am Standort insbesondere der dm-Drogeriefachmarkt mit Hauptsortiment im Bereich des periodischen Bedarfs von der Erweiterung des LIDL, da für diesen Markt gewisse Kopplungseffekte (gesteigerte Kundenfrequenz im Rahmen des Versorgungseinkaufs) entstehen.

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

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Vorhabenbestandteil LIDL				
Nahrungs- und Genussmittel	80	835	1.155	+ 320
Drogeriewaren	10	105	145	+ 40
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	105	145	+ 40
Gesamt LIDL	100	1.045	1.445	+ 400

Einkaufszentrum inkl. der weiteren Einzelhandelsnutzungen				
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-	933	1.253	+ 320
Gesamt Drogeriewaren	-	633	673	+ 40
Gesamt Zeitungen/Zeitschriften	-	4	6	+ 2
<i>GESAMT zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	-	<i>1.570</i>	<i>1.932</i>	<i>+ 362</i>
Gesamt Augenoptik	-	3	3	+/- 0
Gesamt Bekleidung	-	589	595	+ 6
Gesamt Bücher	-	1	1	+/- 0
Gesamt Elektrokleingeräte	-	7	10	+ 3
Gesamt Glas/Porzellan/Keramik	-	5	5	+/- 0
Gesamt Haus-/Bett-/Tischwäsche	-	16	16	+/- 0
Gesamt Hausrat	-	15	16	+ 1
Gesamt Heimtextilien/Gardinen	-	3	4	+ 1
Gesamt Papier/Büroartikel/Schreibwaren	-	17	19	+ 2
Gesamt Schuhe, Lederwaren	-	431	432	+ 1
Gesamt Spielwaren	-	26	27	+ 1
Gesamt Sport- und Campingartikel	-	10	11	+ 1
Gesamt Uhren/Schmuck	-	7	8	+ 1
Gesamt Unterhaltungselektronik/Neue Medien	-	19	23	+ 4
Gesamt Wohneinrichtungsbedarf	-	15	15	+/- 0
<i>GESAMT zentrenrelevante Sortimente</i>	-	<i>1.164</i>	<i>1.185</i>	<i>+ 21</i>
Gesamt Baumarktsortiment i. e. S.	-	7	9	+ 2
Gesamt Bettwaren	-	6	7	+ 1
Gesamt Möbel	-	9	13	+ 4
Gesamt Pflanzen/Samen	-	7	9	+ 2
Gesamt Zoologischer Bedarf	-	37	45	+ 8
<i>GESAMT nicht zentrenrelevante Sortimente</i>	-	<i>66</i>	<i>83</i>	<i>+ 17</i>
GESAMT	-	2.800	3.200	+ 400

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2021; Erfasste Verkaufsflächen am Vorhabenstandort (EKZ); Einstufungen der Sortimente gemäß Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln (vgl. EHK Nottuln 2017, S. 70ff.).

Für das Planvorhaben (LIDL-Erweiterung) ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.445 m² (+ 400 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.155 m² projiziert (+ 320 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 145 m² erreicht (+ 40 m²). Die sonstigen Sortimente werden insgesamt ebenfalls auf 145 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 40 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine geringe Verkaufsfläche erreicht.

Für das gesamte Einkaufszentrum ist eine Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² (+ 400 m²) projektiert. Der Verkaufsflächenzuwachs ergibt sich ausschließlich durch das Erweiterungsvorhaben LIDL. Demzufolge sind die größten Verkaufsflächenvergrößerungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (+ 320 m²) und im Sortiment Drogeriewaren (+ 40 m²) zu erwarten. In den weiteren Sortimenten, welche lediglich auf geringen Randsortimentsflächen des LIDL-Marktes angeboten werden, erfolgt nur eine marginale Verkaufsflächenvergrößerung.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen in Lebensmittelmärkten üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Aufgrund dessen sowie der nur geringfügigen Verkaufsflächenzuwächse in diesen Sortimenten (s. Tabelle 8) werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL abgeleitet. Zusätzlich erfolgt eine Umsatzschätzung für die weiteren Angebotsstrukturen des Einkaufszentrums.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁷ des Betreibers LIDL beträgt rd. 7.420 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 909 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL sowie der weiteren Betriebe des Einkaufszentrums ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, weist die Gemeinde Nottuln ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 106 auf (vgl. IfH 2021). Das heißt, das Kaufkraftniveau liegt rd. 6 % über dem Bundesdurchschnittswert.
- Die Zentralität in Nottuln ist mit rd. 96 % als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Das bedeutet, dass in Nottuln weniger als die zur Verfügung

¹⁷ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann und gewisse Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Nottuln ist mit 0,45 m² VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁸ einzustufen.
- Im Ortskern Nottuln (= Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens) befinden sich mehrere strukturprägende Anbieter im Lebensmittelsegment. Insbesondere die systemgleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und NETTO Marken-Discount im NVZ Appelhülsener Straße stellen direkte Wettbewerber zum Planvorhaben dar. Somit ist im Umfeld des Marktes ein ausgeprägter Wettbewerb festzustellen, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich das Angebotsnetz der Gemeinde mit Ausnahme der Strukturen im Ortsteil Appelhülsen ausschließlich auf den Ortskern konzentriert. Daher lässt sich der ausgeprägte Wettbewerb am Standort teilweise relativieren.

Im Untersuchungsraum ist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau bei gleichzeitig leicht unterdurchschnittlicher Zentralität festzustellen. Zudem lässt sich die Wettbewerbssituation im Umfeld des Marktes angesichts der Konzentration des Angebotsnetzes auf den Kernort Nottuln relativieren. In Zusammenführung dieser Bewertungsaspekte ist ein leichter Anstieg der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Nottuln 2017 innerhalb des ZVB OZ Nottuln in städtebaulich integrierter Lage. Die Betriebe des Einkaufszentrums profitieren von gewissen Kopplungs- und Agglomerationsvorteilen untereinander.
- Der Standort des Planvorhabens weist durch seine Lage an der Appelhülsener Straße eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Der LIDL-Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der Kopplungseffekte am Standort ist insgesamt von einer leicht überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen.



¹⁸ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020.

Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 7.700 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

Für den dm-Drogeriefachmarkt wird ein Umsatz von rd. 4,7 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

Für das Bekleidungsfachgeschäft Ernsting's Family wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

Für den Bekleidungsdiscounter Kik wird ein Umsatz von rd. 0,6 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

Für den Schuhfachmarkt K+K Schuhcenter wird ein Umsatz von rd. 1,0 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

Für den Bäcker wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 400 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang die Attraktivitätssteigerung der weiteren Betriebe der Agglomeration im Sinne eines Worst Case-Ansatzes in Form von Mehrumsatz berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die avisierte VKF-Dimensionierung des Planvorhabens (Erweiterung LIDL) von 1.445 m² liegt deutlich über dem betreiberspezifischen Durchschnittswert, welcher der durchschnittlichen betreiberspezifischen Flächenproduktivität zugrunde liegt. Die angedachte Verkaufsfläche entspricht dennoch einem üblichen Expansionsformat des Betreibers LIDL.
- 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.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich. Gleichzeitig wird somit auf das während COVID-19 eingetretene Kundenverhalten (Abstandsregelungen) eingegangen.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes LIDL zu einer Modernisierung

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

- Im Zuge der Erweiterung ist insgesamt mit einer gewissen Attraktivierung des gesamten Einkaufszentrums zu rechnen. Da die weiteren Betriebe jedoch keine Verkaufsflächenerweiterung erfahren und durch die Erweiterung des LIDL keine starken Frequenzsteigerungen am Standort zu erwarten sind, ist mit allenfalls marginalen Mehrumsätzen von max. 0,05 Mio. Euro für die weiteren Betriebe zu rechnen.
- Aufgrund von gewissen Kannibalisierungseffekten im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters wird insbesondere der dm-Drogeriefachmarkt, welcher den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Randsortiment anbietet, perspektivisch eine leicht geringere Flächenleistung in diesem Sortimentsbereich erzielen.
- Der dm-Drogeriefachmarkt und auch die Betriebe des Einkaufszentrums werden hingegen grundsätzlich von der perspektivischen Neuaufstellung und dem modernen Ladendesign des LIDL profitieren. Diese Kopplungseffekte gleichen somit die gleichzeitig zu erwartenden gewissen Kannibalisierungseffekte für den dm-Markt aus. Trotz dessen ist lediglich von einer marginalen Umsatzsteigerung der weiteren Betriebe neben LIDL auszugehen, da die wesentliche Struktur und das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums im Zuge des Erweiterungsvorhabens LIDL nicht verändert werden und somit keine erhebliche Frequenzsteigerung am Standort zu erwarten ist.

Folglich ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des LIDL-Marktes zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des derzeitigen Einzugsgebiets kann aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstrukturen nicht ausgegangen werden, wodurch die Flächenleistung pro m² VKF insgesamt eher leicht absinken wird.

Für die weiteren Einzelhandelsbetriebe am Standort ist angesichts der leichten Attraktivierung im Zuge der LIDL-Erweiterung von einer geringfügigen Steigerung der Flächenleistungen auszugehen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der LIDL nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt leicht geringere Flächenproduktivität von rd. 7.400 Euro/m² erreichen wird. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 7.600 Euro/m² VKF angenommen.

Für die weiteren Anbieter im Einkaufszentrum wird eine Umsatzsteigerung von max. 0,05 Mio. Euro je Betrieb angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):



Tabelle 9: Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung des LIDL		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
LIDL					
Nahrungs- und Genussmittel	7.700	6,4	7.600	8,8	+ 2,3
Drogeriewaren		0,8		1,1	+ 0,3
sonstige Sortimente		0,8		1,1	+ 0,3
GESAMT LIDL*		8,0		11,0	2,9
Einkaufszentrum inkl. der weiteren Einzelhandelsnutzungen					
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-	7,2	-	9,6	+ 2,4
Gesamt Drogeriewaren		4,4		4,7	+ 0,3
Gesamt Zeitungen/Zeitschriften		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Augenoptik		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Bekleidung		1,1		1,2	+ < 0,1
Gesamt Bücher		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Elektroklein-geräte		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Glas/Porzellan/Keramik		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Haus-/Bett-/Tischwäsche		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Hausrat		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Heimtextilien/Gardinen		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Papier/Büroartikel/Schreibwaren		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Schuhe, Lederwaren		1,0		1,0	+ < 0,05
Gesamt Spielwaren		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Sport- und Campingartikel		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Uhren/Schmuck		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Unterhaltungselektronik/Neue Medien		0,1		0,2	+ < 0,05
Gesamt Wohneinrichtungsbedarf		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05

Fortsetzung Tabelle 9

Gesamt Bau- marktsortiment i. e. S.		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Bettwaren		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Möbel	-	< 0,1	-	< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Pflanzen/Sa- men		< 0,1		< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Zoologischer Bedarf		0,3		0,3	+ < 0,1
GESAMT*	-	14,8	-	17,8	+ 3,1

Quelle: Flächenproduktivität, Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme oder Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben (LIDL-Erweiterung) ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 11,0 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 2,9 Mio. Euro). Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 2,3 Mio. Euro). Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,1 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,3 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 1,1 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,3 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Für das gesamte Einkaufszentrum wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 17,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 3,1 Mio. Euro). Die dargelegten Mehrumsätze resultieren überwiegend aus dem Erweiterungsvorhaben LIDL. Demzufolge sind die größten Mehrumsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (+ rd. 2,4 Mio. Euro) und im Sortiment Drogeriewaren (+ rd. 0,3 Mio. Euro) zu erwarten. In den weiteren Sortimenten erfolgt nur eine marginale Umsatzsteigerung (max. rd. 0,1 Mio. Euro).

Angesichts des geringen Umsatzanteils sowie der geringfügigen Verkaufsflächen-erweiterung im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse 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 der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Nottuln 2017 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK NOTTULN 2017)

Im Folgenden wird die zu prüfende LIDL-Erweiterung in die prüfungsrelevanten konzeptionellen Bausteine des EHK Nottuln 2017 eingeordnet.

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 zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich,*
- *Optimierung der (fußläufigen) Anbindung an das Ortszentrum“* (EHK Nottuln 2017, S. 47).

Das EHK Nottuln 2017 formuliert zudem den folgenden für das Planvorhaben relevanten Ansiedlungsleitsatz:

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

- *„Priorität 1: in den zentralen Versorgungsbereichen.*
- *Priorität 2: zur Gewährleistung der Nahversorgung ausnahmsweise an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten unter Beachtung des Prüfschemas.“* (EHK Nottuln 2017, S. 77).

Bzgl. des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (s. Kapitel 5.1).
- Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Nottuln 2017 aktuell wie perspektivisch innerhalb des Bereiches „Versorgungseinkauf“ des ZVB OZ Nottuln¹⁹.

¹⁹ Vgl. EHK Nottuln 2017, S. 46.

- Die Erweiterung auf 1.445 m² GVKF stellt eine Anpassung an aktuelle Flächenanforderungen des Betreibers dar und ist damit als Maßnahme zur langfristigen Standortsicherung und Funktionsstärkung der Angebotsstruktur des ZVB OZ Nottuln zu verstehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb des ZVB OZ Nottuln und seiner (Nah-)Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche den für das Planvorhaben relevanten räumlichen Entwicklungszielstellungen sowie dem Leitsatz II der Ansiedlungsleitsätze des EHK Nottuln 2017 entspricht und folglich als kongruent zu den Vorgaben des EHK Nottuln 2017 zu bewerten ist.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Neben dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welcher aufgrund einer signifikanten VKF-Erweiterung konkret hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen Auswirkungen untersucht wird, gibt es mehrere Sortimente mit keinen bzw. nur geringfügigen Veränderungsplanungen (s. Kapitel 5.1). Eine tiefergehende absatzwirtschaftliche und städtebauliche Untersuchung dieser Sortimente ist im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angesichts der marginalen Synergieeffekte (s. Kapitel 5.2 und 5.3) nicht notwendig.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden i. S. des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
Nottuln	ZVB OZ Nottuln**	0,4	3
	NVZ Appelhülsen	0,1	1
	NVZ Appelhülsener Straße	1,4	6
	sonstige Lagen	**	**
Billerbeck	ZVB HZ Billerbeck	**	**
	sonstige Lagen	0,1	1
Havixbeck	ZVB HZ Havixbeck	**	**
	NVZ Blickallee	**	**
	sonstige Lagen	0,1	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		0,1	
GESAMT*** (Worst Case)		2,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 2,3 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Gemeinde Nottuln

Auswirkungen auf den ZVB OZ Nottuln

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB OZ Nottuln induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den EDEKA Lebensmittelsupermarkt am Standort Daruper Straße als einzigen weiteren strukturprägenden und systemähnlichen Anbieter im ZVB OZ Nottuln im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der EDEKA-Markt stellt einen wichtigen Magnetbetrieb sowie Frequenzbringer für den ZVB OZ Nottuln dar. Dieser profitiert insbesondere von seiner Lage innerhalb des OZ Nottuln bzw. an der Daruper Straße im westlichen Bereich des ZVB und somit von der räumlichen Nähe bzw. den Kopplungsbeziehungen zu weiteren Angebotsstrukturen am Standort (insb. Rossmann-Drogeriefachmarkt).
- Der EDEKA-Markt ist angesichts der Lage an der Daruper Straße sowie der unmittelbaren Nähe zum zentralen Busbahnhof Rhodeplatz sehr gut mit dem MIV- als auch mit dem ÖPNV für eine nennenswerte Mantelbevölkerung zu erreichen.
- Der EDEKA-Markt weist perspektivisch im Zuge des angedachten Erweiterungsvorhabens ein modernes Ladendesign sowie eine marktadäquate Verkaufsfläche auf. Darüber hinaus kommt dem EDEKA als Lebensmittelvollsortimenter mit seiner Lage im westlichen Bereich des ZVB eine wichtige Versorgungsbedeutung für die westlichen Siedlungsbereiche des Ortskerns zu.
- Es handelt sich bei dem Markt um einen zum Planvorhaben differenten Betreiber bzw. Betriebstyp (Lebensmittelsupermarkt) mit differentem Angebotsspektrum.
- Der EDEKA-Markt wird trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für den Betreiber marktadäquate Leistungsfähigkeit erzielen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso 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 das Nahversorgungszentrum Appelhülsen

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Appelhülsen induziert.

- Diese tangieren insbesondere den Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount als strukturprägenden systemgleichen Anbieter sowie den systemähnlichen K+K am Ahornweg im nördlichen Bereich des NVZ Appelhülsen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount und der Lebensmittelsupermarkt K+K stellen wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für den ZVB Appelhülsen dar und profitieren aufgrund deren Lage im ZVB von Kopplungsbeziehungen untereinander sowie zu weiteren Angebotsstrukturen und zentrenergänzenden Funktionen. Des Weiteren profitieren

die Betriebe vor ihrer verkehrlich guten Erreichbarkeit über die L 844 (hier: Lindenstraße).

- Gem. EHK Nottuln übernehmen die Märkte im NVZ Appelhülsen eine wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Appelhülsen mit rd. 4.500 Einwohnern²⁰.
- Angesichts der großen Entfernung der Märkte zum Planvorhaben besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Angesichts dessen sowie aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen ergeben sich für diese Märkte nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen.

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

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

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,4 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Appelhülsener Straße induziert.

- Diese tangieren vorrangig die zum Planvorhaben systemgleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und NETTO Marken-Discount sowie nachrangig den systemähnlichen K+K Lebensmittelsupermarkt innerhalb des NVZ.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das NVZ Appelhülsener Straße weist angesichts der räumlichen Nähe zum Planvorhaben (rd. 0,2 km Fahrdistanz) eine deutliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem des Planvorhabens auf. Aufgrund dessen ist nach perspektivischer Erweiterung des Planvorhabens eine deutliche Wettbewerbsintensivierung insbesondere für die beiden systemgleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und NETTO Marken-Discount zu erwarten.
- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind. Zudem profitieren die Märkte von deren Lage im ZVB bzw. der damit verbundenen räumlichen Nähe zu weiteren Angebotsstrukturen sowie von Kopplungsbeziehungen untereinander, wenngleich insbesondere im Discountsegment gewisse Kannibalisierungseffekte anzunehmen sind.
- Die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und NETTO Marken-Discount wurden im Jahr 2019 bzw. 2020 neu aufgestellt und besitzen jeweils marktadäquate Verkaufsflächen sowie ein modernes Ladendesign. Auf-

²⁰ Vgl. EHK Nottuln 2017, S. 54.

grund dessen werden die betroffenen Betriebe die vom Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen verkraften. Die Betriebe werden weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen können, so dass keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten sind.

- Der Lebensmittelsupermarkt K+K unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben und offeriert somit ein differentes Angebotsspektrum und ist auf z. T. differente Kundenstämme ausgerichtet.

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

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Nottuln

In den sonstigen Lagen in Nottuln werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Dies ist insbesondere auf die fehlenden strukturprägenden Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **die integrierte Nahversorgung in Nottuln** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Stadt Billerbeck

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Billerbeck

Auf den ZVB HZ Billerbeck werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert.

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

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Billerbeck aus.

- Diese tangieren vorrangig den zum Planvorhaben systemeigenen LIDL an der Industriestraße sowie nachrangig den systemgleichen Lebensmittel-discounter ALDI Nord an der Darfelder Straße sowie den systemähnlichen Lebensmittelsupermarkt K+K an der Industriestraße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der systemeigene Anbieter LIDL an der Industriestraße weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und bildet mit dem Lebensmittelsupermarkt

K+K einen Verbundstandort. Der Markt profitiert daher von Kopplungsbeziehungen am Standort. Zudem hat sich der Markt im Jahr 2020 neu aufgestellt und weist einen modernen Marktauftritt sowie eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf.

- Angesichts der großen Entfernung der Märkte zum Planvorhaben von über 8,0 km besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Es ergeben sich für diese Märkte daher nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen.

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

Gemeinde Havixbeck

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Havixbeck und das Nahversorgungszentrum Blickallee

Auf den ZVB HZ Havixbeck sowie das NVZ Blickallee werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Havixbeck** und das **NVZ Blickallee** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Havixbeck

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Havixbeck aus.

- Diese tangieren insbesondere den zum Planvorhaben systemeigenen LIDL am Standort An der Feuerwache sowie nachrangig den weiteren systemgleichen Wettbewerber NETTO Marken-Discount an der Schützenstraße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der LIDL-Markt am Standort An der Feuerwache weist eine städtebaulich integrierte Lage auf, wird im EHK Havixbeck 2009 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen²¹ und trägt somit zur Nahversorgung in der Gemeinde bei. Zudem hat sich der Markt im Jahr 2020 neu aufgestellt und weist daher ein modernes Ladendesign sowie eine marktadäquate Verkaufsfläche auf.
- Angesichts der großen Entfernung der betroffenen Märkte zum Planvorhaben von über 7,5 km besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Es ergeben sich für diese Märkte daher nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen.

²¹ Vgl. EHK Havixbeck 2009, S. 27.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse (Erweiterungsvorhaben LIDL) relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

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 Regionalplan der Bezirksregierung in Münster weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus²².

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

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. Ziel 6.5-2 ist festzuhalten:

²² Quelle: Interaktiver Regionalplan NRW https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver_regionalplan/index.html.

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens (LIDL-Erweiterung) ist gemäß „Nottulner Liste“²³ sowie gemäß LEP NRW 2019 als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingeordnet.
- Der in Rede stehende LIDL-Markt befindet sich aktuell wie perspektivisch innerhalb des im EHK Nottuln 2017 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches OZ Nottuln.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Ziel 6.5-2 des LEP NRW 2019.

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen werden absehbar keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben (LIDL-Erweiterung) ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019.

²³ Vgl. EHK Nottuln 2017, S. 73.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Nottuln ist die Erweiterung des LIDL Marktes am Standort Appelhülsener Straße 1-3 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 1.045 m² VKF auf 1.445 m² VKF (+ 400 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Nottuln 2017 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Nottuln, welchem nach dem EHK Nottuln 2017 eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde Nottuln zukommt.

Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Marktes in Nottuln geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln soll künftig ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.200 m² dargestellt werden. Da das Erweiterungsvorhaben LIDL lediglich einen Bestandteil des bereits bestehenden Einkaufszentrums darstellt, müssen die weiteren Einzelhandelsnutzungen sowie weitere Sortimente gleichermaßen in die Untersuchungen einbezogen werden. Für die weiteren Bestandsbetriebe des Einkaufszentrums sind keine Entwicklungen vorgesehen.

Stadt + Handel hat die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht, um letztlich bewerten zu können, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben (LIDL-Erweiterung) ist aufgrund seiner Lage im ZVB OZ Nottuln und seiner Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche konform zu den Vorgaben des EHK Nottuln 2017.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der in Tabelle 11 aufgeführten Verkaufsflächenfestsetzungen in den jeweiligen Sortimenten sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Tabelle 11: Geprüfte und festzusetzende Verkaufsflächen für das untersuchte Einkaufszentrum

Sortimente	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel	933	1.253	+ 320
Drogeriewaren	633	673	+ 40
Zeitungen/Zeitschriften	4	6	+ 2
zentrenrelevante Sortimente			
Augenoptik	3	3	+/- 0
Bekleidung	589	595	+ 6
Bücher	1	1	+/- 0
Elektrokleingeräte	7	10	+ 3
Glas/Porzellan/Keramik	5	5	+/- 0
Haus-/Bett-/Tischwäsche	16	16	+/- 0
Hausrat	15	16	+ 1
Heimtextilien/Gardinen	3	4	+ 1
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	17	19	+ 2
Schuhe, Lederwaren	431	432	+ 1
Spielwaren	26	27	+ 1
Sport- und Campingartikel	10	11	+ 1
Uhren/Schmuck	7	8	+ 1
Unterhaltungselektronik/Neue Medien	19	23	+ 4
Wohneinrichtungsbedarf	15	15	+/- 0
nicht zentrenrelevante Sortimente			
Baumarktsortiment i. e. S.	7	9	+ 2
Bettwaren	6	7	+ 1
Möbel	9	13	+ 4
Pflanzen/Samen	7	9	+ 2
Zoologischer Bedarf	37	45	+ 8
GESAMT	2.800	3.200	+ 400

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Erfasste Verkaufsflächen am Vorhabenstandort (EKZ); Einstufungen der Sortimente gemäß Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln (vgl. EHK Nottuln 2017, S. 70ff.).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des Regionalplans der Bezirksregierung in Münster innerhalb eines ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Nottuln 2017 innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches OZ Nottuln. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

Bei Einhaltung der in Tabelle 11 dargestellten Verkaufsflächengrößenordnungen ist das Planvorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Zudem ist das Erweiterungsvorhaben LIDL konform zur informellen Planung (EHK Nottuln 2017 sowie zu den normativen Aspekten der Planung (LEP NRW 2019).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	7
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Nottuln	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	12
Abbildung 4:	Untersuchungsraum.....	13



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	15
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	16
Tabelle 3:	Steckbrief ZVB OZ Nottuln (Nottuln)	17
Tabelle 4:	Steckbrief NVZ Appelhülsen (Nottuln).....	18
Tabelle 5:	Steckbrief NVZ Appelhülsener Straße (Nottuln)	19
Tabelle 6:	Steckbrief HZ Billerbeck (Billerbeck)	20
Tabelle 7:	Steckbrief HZ Havixbeck und NVZ Blickallee (Havixbeck)	21
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	23
Tabelle 9:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens	29
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	33
Tabelle 11:	Geprüfte und festzusetzende Verkaufsflächen für das untersuchte Einkaufszentrum.....	41

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

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

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

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.

Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nottuln.

Abkürzungsverzeichnis

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



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43