

Kon-^{01/2022} zept

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
für die Stadt Sassenberg**



Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

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

AUFTRAGGEBER

Stadt Sassenberg

Amt 60 Bauverwaltungsamt

Schürenstraße 17

48336 Sassenberg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Jens Nußbaum, M. A.

Dr. Fabian Schubert

Till Schreiber, M. Sc.

Dortmund,

03.01.2022

FOTONACHWEIS

Titelseite

<https://commons.wikimedia.org>

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	25
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	27
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	31
4.5	Bewertung der Entwicklung seit 2009	35
4.6	Städtebauliche Analyse	37
4.7	Nahversorgungsanalyse	43
4.8	Sonderstandortanalyse	48
4.9	SWOT Analyse	48
4.10	Zwischenfazit	49
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	53
5.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	53
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Sassenberg	63
6	Einzelhandelskonzept für Sassenberg	65
6.1	Zentrenkonzept	65
6.2	Nahversorgungskonzept	75
6.3	Sonderstandortkonzept	86
7	Sortimentsliste	91
7.1	Methodische Herleitung	91
7.2	Sortimentsliste der Stadt Sassenberg	92
8	Steuerungsleitsätze	95
8.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	95
8.2	Steuerungsleitsätze für die Stadt Sassenberg	95
9	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	99
10	Schlusswort	104

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Sassenberg zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Klein- und Mittelstädten wie Sassenberg in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Sassenberg hat in der Funktion als Grundzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für ihre Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes und entsprechender Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Sassenberg.

Gleichzeitig gilt es, das Hauptzentrum Innenstadt in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern und weiterzuentwickeln, wie auch die Nahversorgungsstandorte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Sassenberg eine bedeutende Rolle.

Die aktuellen rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sind im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sassenberg grundlegend zu beachten.

Angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel beabsichtigt die Stadt Sassenberg daher, die Entwicklung einer gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf Basis einer entsprechend tragfähigen, städtebaulich-funktional ausgewogenen sowie schließlich rechtssicheren Gesamtkonzeption zu gründen und das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 fortzuschreiben. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels in der Innenstadt stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch auch die Vitalität und Attraktivität gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Sassenberg inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Sassenberg unter Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen.
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Sassenberg.
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben.
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Sassenberg.
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs von Sassenberg inkl. Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt.
- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur an den Nahversorgungsstandorten.
- Fortschreibung der Sassenberger Sortimentsliste und Anpassung an aktuelle Einzelhandelsentwicklungen sowie die Rechtsprechung.
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzung ermöglichen.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Sassenberg zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurde alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen zwischen dem Gutachterbüro Stadt + Handel und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die örtlichen Gegebenheiten in Sassenberg Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.¹ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

¹ vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassenberg Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels 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.“
- **[6.5-2 Z] 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.“

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht,

wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Sassenberg relevante Regionalplan Münsterland wurde am 7. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan durch einen Sachlichen Teilplan Energie und seit 24.10.2018 durch einen Sachlichen Teilplan Kalkstein erweitert. Der Regionalplan enthält folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen sind:

- **[10.1 G]** „Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“
- **[10.2 G]** „Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“
- **[10.3 G]** „Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels

sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.“

- **[10.4 G]** „Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortiments-liste erstellen.“
- **[4.1 Z]** „Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.“
- **[4.2 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“
- **[4.3 Z]** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“
- **[10.1 Z]** „Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen“
- **[10.2 Z]** „Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“
- **[10.3 Z]** „Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werde.“
- **[12. G]** „In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und

nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufs-fläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

- **[14.4 Z]** „Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.“
- **[14.5 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Region Münsterland und somit in der Stadt Sassenberg sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene Erarbeitungsschritte erforderlich. In die einzelnen Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

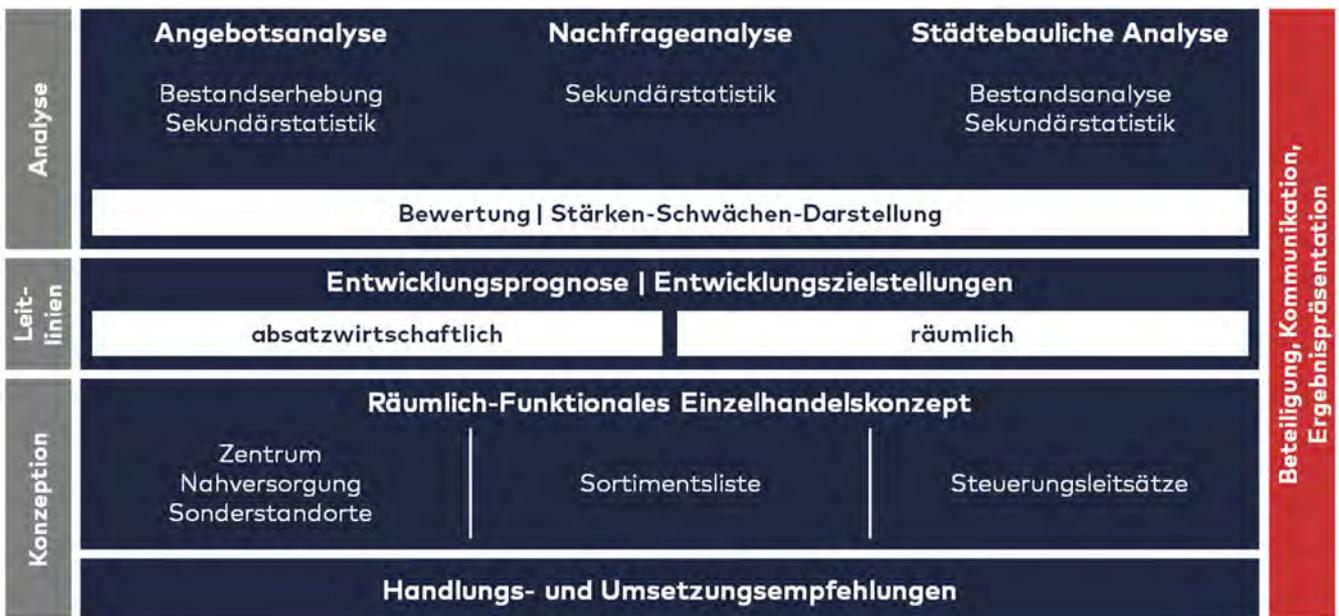


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Im Juni 2021 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Sassenberg durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden erfolgt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen erfasst worden. Außerdem wurden die zentralergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	06/2021 ⁴	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2021	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

⁴ Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

Die Markt- und Standortanalyse besteht ist gegliedert in eine Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten und eine flankierende Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Sassenberg. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Sassenberg als Grundzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁵, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁶ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der

⁵ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁶ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu⁷. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind allerdings sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) eher verstärkt in Mittel- und Großstädten zu betrachten.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumanneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen und sich in Sassenberg wenn überhaupt mit zeitlichem Versatz manifestieren.

⁷ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Reurbanisierung: Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbetung“⁸ in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu

⁸ vgl. Läßle 2003.

gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kundschaft zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsument*innen eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher*innen an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsument*innen nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Insbesondere in Grundzentren wie Sassenberg ist die zielgruppenspezifische Ansprache von Kunden besonders wichtig, um einen langfristigen Erhalt des Einzelhandels sicherzustellen. Oftmals fungieren an den Standorten auch discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) als Ankerbetriebe. Eine eingeschränkte Warenvielfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung können negative Auswirkungen für Standorte und Zentren haben. Die Folge ist ein Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Auch die Insolvenz von Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte im Fokus der

Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie Lagen außerhalb der Innenstadt sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon, Karstadt Sports).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren wie Sassenberg. Aus diesem Grund ist eine zielgruppenspezifische Ansprache hier von besonders wichtig, damit Kunden weiterhin im stationären Einzelhandel ihren Einkauf tätigen.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 4). Für das Jahr 2021 wird ein Anstieg auf 87,1 Mio. Euro prognostiziert (rd. 14,9 % des Einzelhandelsumsatzes). Im Jahr 2021 ist somit erneut ein deutlicher Effekt der COVID-19 Pandemie zu beobachten. Es ist allerdings aus

⁹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils, je nach weiterem Verlauf der Pandemie, ab dem Jahr 2022 wieder weniger stark, ähnlich wie vor der COVID-19 Pandemie, ausfallen wird. Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

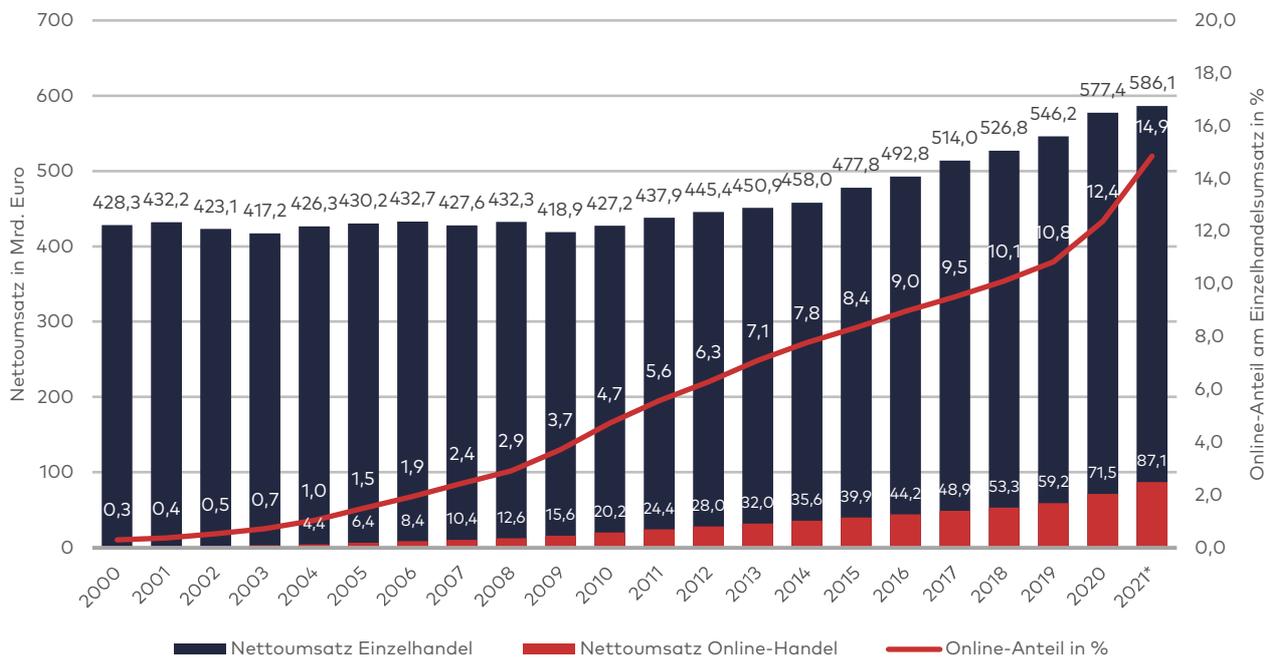


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹⁰, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹¹. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen für das Grundzentrum Sassenberg im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs sind allerdings zunächst nur in einem geringen Maße zu erwarten. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die COVID-19 Pandemie bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit klarer Zielgruppenfokussierung, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von

¹⁰ Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion & Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit & Hobby rd. 28,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

¹¹ Vgl. HDE/IFH 2020.

Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (siehe Abbildung 5).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

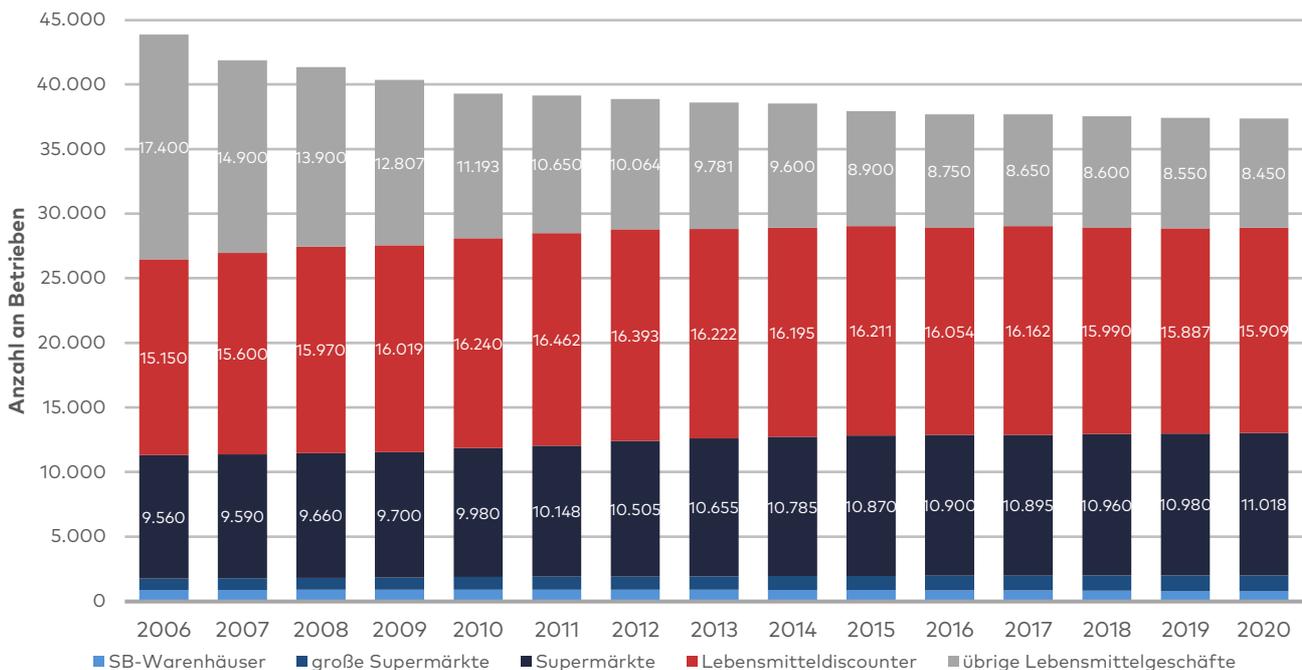


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen),

den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt¹². Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

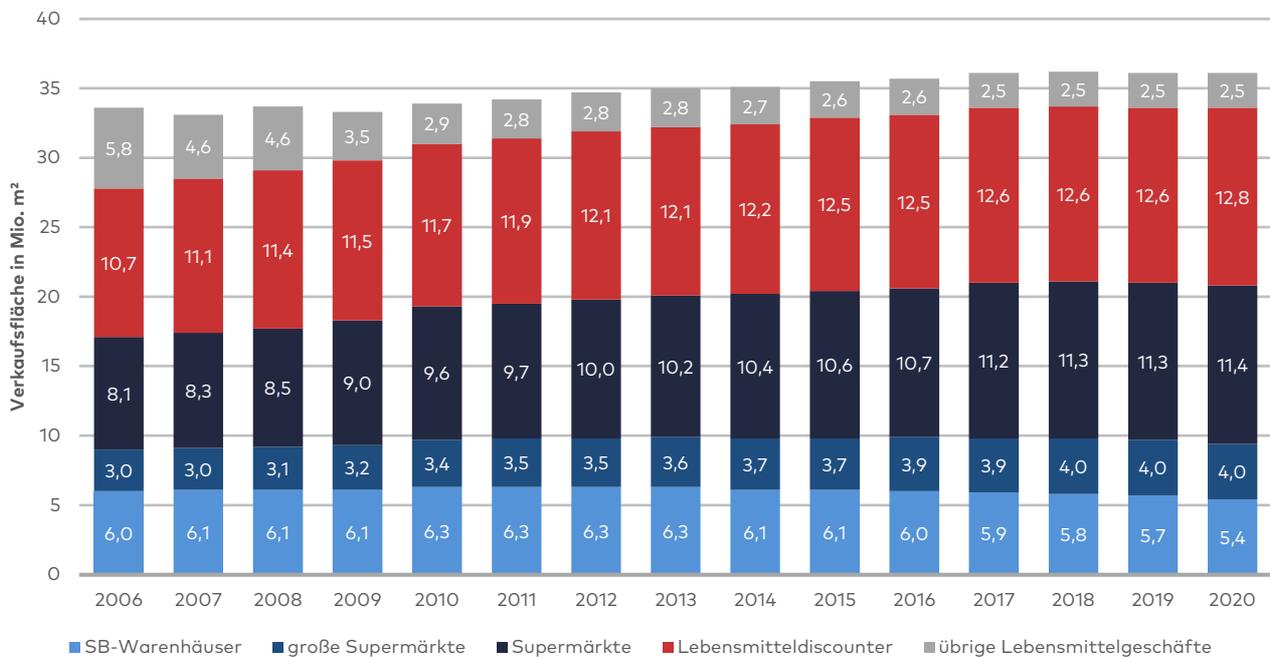


Abbildung 6: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Solche Standorte sind in einem Grundzentrum wie Sassenberg eher nicht vorzufinden. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume, wie in Sassenberg, ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹³. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten

¹² Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

¹³ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen).



Abbildung 7: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.¹⁴ So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

Nachfolgeproblematik: In Städten wie Sassenberg, in denen es einen hohen Anteil an inhabergeführten Geschäften gibt, stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher

¹⁴ vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer stehen. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter. Hinzu kommt, dass die COVID-19 Pandemie bedeutende wirtschaftliche Auswirkungen entfaltet, die zu Geschäftsaufgaben geführt haben und führen können.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.4.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

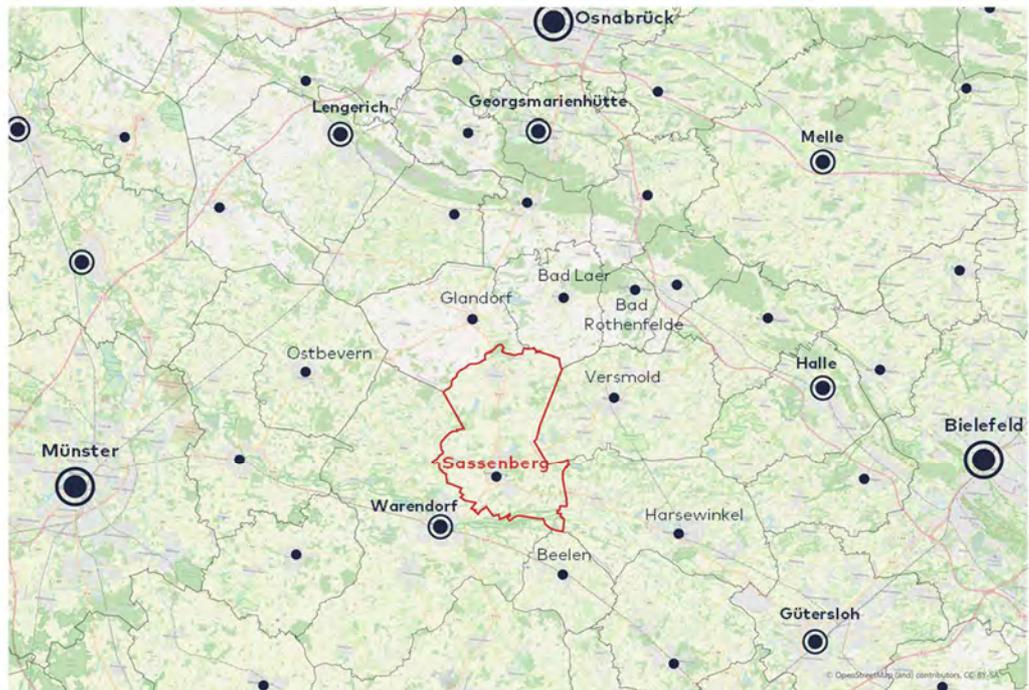
Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Warendorf (10 min)
 Halle (27 min)
 Georgsmarienhütte (29 min)
 Lengerich (30 min)
 Gütersloh (35 min)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Bielefeld (36 min)
 Osnabrück (41 min)
 Münster (44 min)
 Paderborn (63 min)
 Dortmund (75 min)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
 - Kommunen
 - Bundesland/Landesgrenze
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	14.469
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	0,1 %

Einwohner nach Stadtteilen

Sassenberg	9.889 (68 %)
Füchtorf	3.747 (26%)
Gröblingen	570 (4 %)
Dackmar	262 (2 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte und das Oberzentrum Münster über die Bundesstraßen 475, 476 und 513
Öffentlicher Personennahverkehr	Ausschließlich Busliniennetz (u. a. Warendorf mit Zugsanbindung) und kein Schienenverkehr

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Sassenberg (Stand: 12.05.2021); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Sassenberg im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Warendorf dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Sassenberg und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Sassenberg

Sassenberg	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	4.608	4.752	4.782	3,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	6.285	6.372	6.396	1,8 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	2.820 (61 %)	2.905 (61 %)	2.928 (61 %)	3,8 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	4.498 (72 %)	4.527 (71 %)	4.543 (71 %)	1,0 %
Pendlersaldo	-1.678	-1.622	-1.615	+63

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Warendorf

Kreis Warendorf	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	91.724	93.628	93.696	2,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	112.794	114.728	115.329	2,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

In der Stadt Sassenberg ist in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen festzustellen. Auffällig ist allerdings, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Sassenberg relativ stärker zugenommen hat als die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Sassenberg. Im Vergleich mit dem Kreis Warendorf fand in Sassenberg eine höhere Steigerung der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort statt.

In Sassenberg besteht v. a. durch die Nähe zu den attraktiven umliegenden Mittel- und Oberzentren ein negatives Pendlersaldo. Dieses hat sich in den letzten Jahren etwas verringert.

Aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik ist nur von geringen Impulsen der Beschäftigtensteigerungen auf den Einzelhandel in Sassenberg auszugehen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Sassenberg beträgt rd. 94 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.491 Euro je

Einwohner. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt mit 2.550 Euro je Einwohner den größten Anteil der Kaufkraft (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	36,9	2.550
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6,3	434
Blumen, zoologischer Bedarf	1,8	122
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,3	160
Kurzfristiger Bedarfsbereich	47,2	3.265
Bekleidung	7,2	498
Schuhe/Lederwaren	1,9	130
Pflanzen/Gartenbedarf	2,1	147
Baumarktsortiment i. e. S.	7,4	513
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,9	131
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2,0	141
Sportartikel/Fahrräder/Camping	3,1	216
Mittelfristiger Bedarfsbereich	25,7	1.775
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2,1	147
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,9	66
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,9	65
Möbel	5,3	367
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3,2	222
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	6,6	454
Uhren/Schmuck	1,0	68
Sonstiges	0,9	61
Langfristiger Bedarfsbereich	21,0	1.450
Gesamt	93,9	6.491

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁵ von Sassenberg liegt rd. 96. Dieser Wert liegt leicht unterhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) und auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Seit 2009 (rd. 98) ist die Kaufkraftkennziffer in Sassenberg leicht gesunken. Die Nachbarkommunen wiesen unterschiedliche Kaufkraftniveaus auf. Während die Kommunen im Norden und Osten ebenfalls überwiegend über ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen, liegen die westlichen Kommunen leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts (siehe Abbildung 8). Dies ist auch durch die Nähe der Kommunen zum Oberzentrum Münster zu erklären.

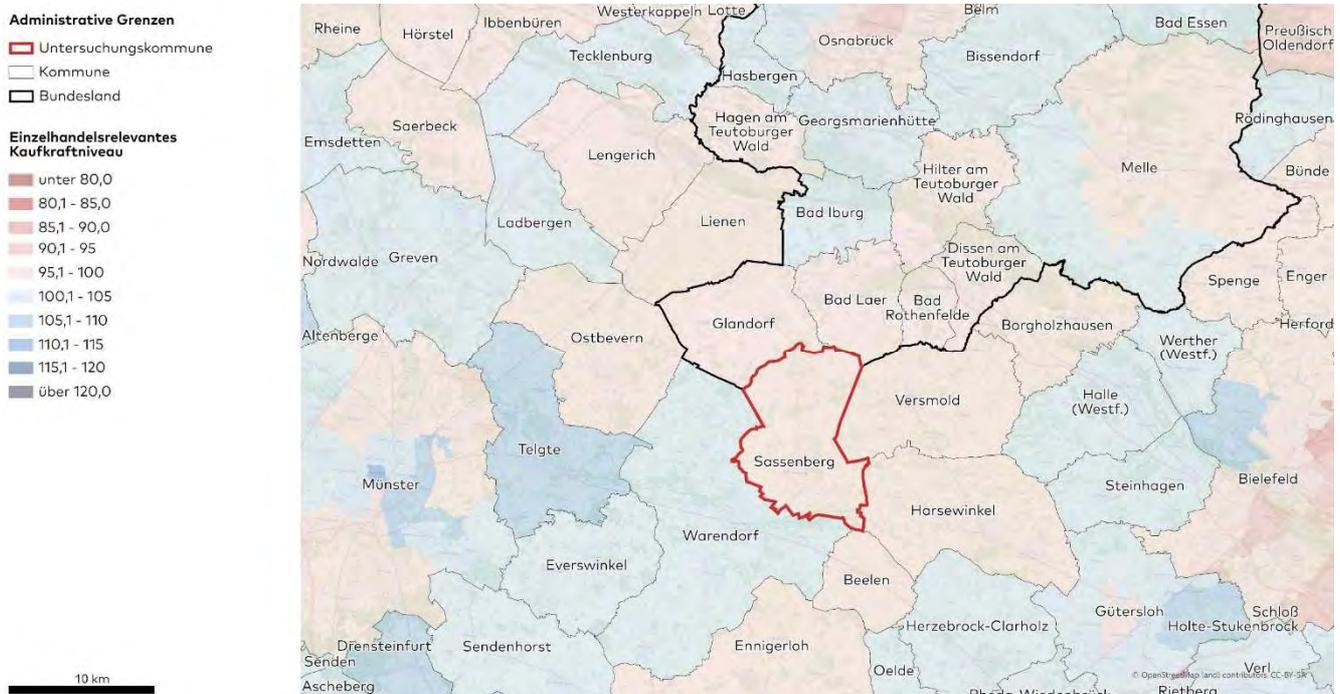


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Sassenberg und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Einzugsgebiet der Stadt Sassenberg

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen¹⁶ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Sassenberger Einzugsgebietes** haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Gesamtstadt;

¹⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁶ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Sassenberg (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften);
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld;
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Sassenberg im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort);
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die Versorgungsfunktion Sassenbergs.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Sassenberg das in Abbildung 9 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

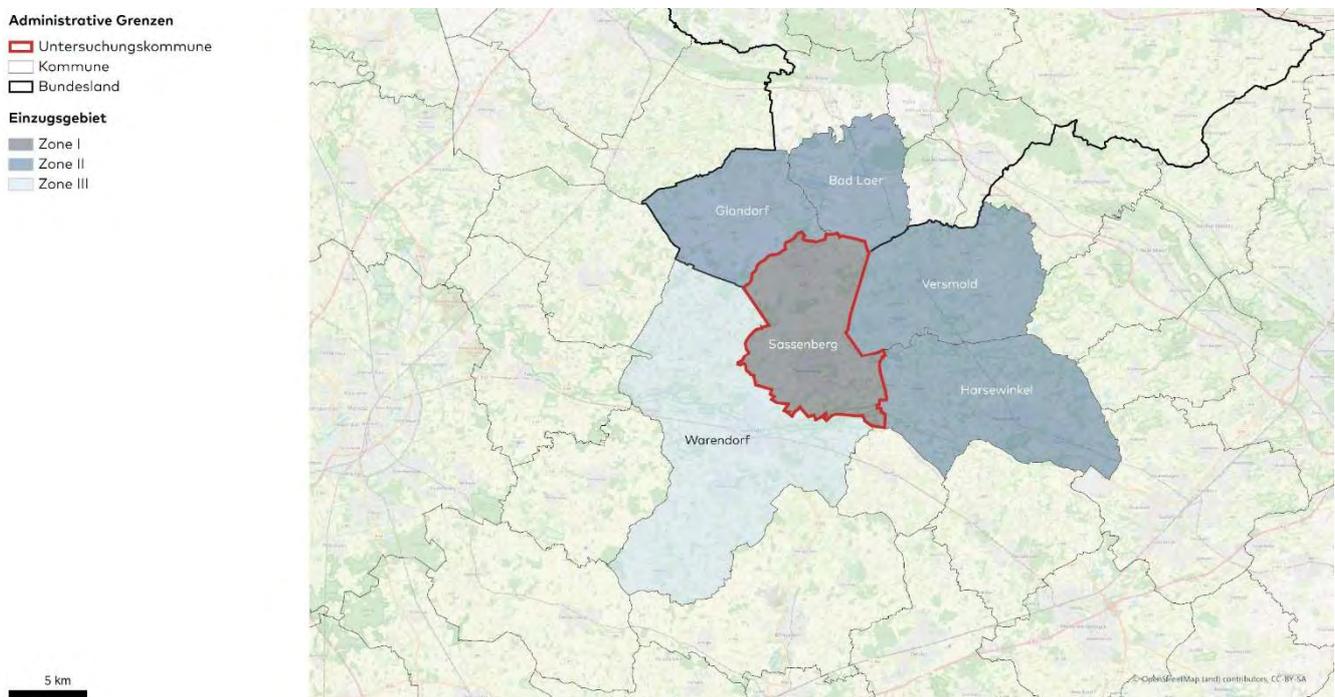


Abbildung 9: Einzugsgebiet der Stadt Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des in Sassenberg erzielten Einzelhandelsumsatzes überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst das Stadtgebiet Sassenbergs. Dieses wird als Kerneinzugsgebiet definiert, aus welchem der überwiegende Anteil an Kunden und Einzelhandelsumsatz in Sassenberg stammt. Eine weitere Ausweitung von Zone I ist insbesondere aufgrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes nicht anzunehmen.

Zone II erstreckt sich nördlich und östlich über die an das Grundzentrum Sassenberg angrenzenden Grundzentren Glandorf, Bad Laer, Versmold und Harsewinkel. Bedingt durch die räumliche Nähe zu Sassenberg, der insbesondere im kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich guten Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit ist aus gutachterlicher Sicht aus diesen Kommunen in einigen Warengruppen ein Umsatzzufluss anzunehmen.

Zone III umfasst die Kommune Warendorf. In dieser Zone sind aufgrund der Funktion als Mittelzentrum mit entsprechend ausgeprägten Angebotsstrukturen nur geringe Einkaufsfahrten nach Sassenberg zu erwarten.

Im Westen des Siedlungsgebiets von Sassenberg befindet sich das Möbelhaus Brameyer. Es ist anzunehmen, dass dieses über ein das Einzugsgebiet der Stadt Sassenberg hinausreichendes Einzugsgebiet aufweisen wird und Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen in das Stadtgebiet bedingt.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet der Stadt Sassenberg wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (06/2021) insgesamt 62 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beläuft sich auf rd. 30.400 m² VKF (siehe Tabelle 5). Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,10 m² VKF je Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Stadt Sassenberg über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² VKF je Einwohner. Die hohe Verkaufsflächenausstattung lässt sich insbesondere auf den großflächigen Möbelanbieter Möbelhaus Brameyer zurückführen, welcher mit rd. 13.000 m² VKF rd. 42 % der Gesamtverkaufsfläche in Sassenberg besitzt. Ohne das Möbelhaus läge die Verkaufsflächenausstattung Sassenbergs mit 1,22 m² VKF je Einwohner unterhalb des Bundesdurchschnitts. Dementsprechend ergeben sich trotz der insgesamt überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in einigen Sortimentsbereichen Entwicklungsperspektiven, die in Kapitel 5.1 dargestellt werden.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Sassenberg

Strukturdaten	Erhebung 06/2021
Einwohner	14.469
Anzahl der Betriebe	62
Gesamtverkaufsfläche in m ²	30.400
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,10

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Einwohner: Stadt Sassenberg (Stand: 12.05.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg aus dem Jahr 2009 ist die Einwohnerzahl der Stadt Sassenberg von 14.147 Einwohnern auf 14.469 Einwohner angestiegen (rd. 2,2 %). Die Zahl der Betriebe ist hingegen von 75 Betrieben im Jahr 2009 auf 62 Betriebe abgesunken. Im gleichen Zeitraum ergaben sich Zuwächse der Gesamtverkaufsflächen in Sassenberg von rd. 25.700 m² auf 30.400 m² (+ rd. rd. 18 %).

Die untenstehende Abbildung 10 verdeutlicht die Verteilung des Einzelhandels im Sassenberger Stadtgebiet nach Warengruppe und Lagebereich. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Sassenberg insbesondere auf die städtebaulich integrierten Lagen (rd. 68 %) und nachgeordnet auf die zentralen Versorgungsbereiche (rd. 20 %) konzentriert sind. An Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden sich lediglich rd. 12 % der Verkaufsflächen.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist anhand der Verortung der Verkaufsflächen ein hoher Anteil räumlich integrierter Nahversorgungsangebote festzustellen (rd. 72 %). Hohe Verkaufsflächenanteile sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik in den zentralen Versorgungsbereichen feststellbar.

Im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) fällt auf, dass Sassenberg insgesamt nur ein gering ausgeprägtes Angebot aufweist und sich dieses sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch den städtebaulich integrierten Lagen befindet.

Angebotsstrukturen bestehen vor allem in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Möbel. Die Anbieter dieser Sortimentsbereiche liegen überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen.

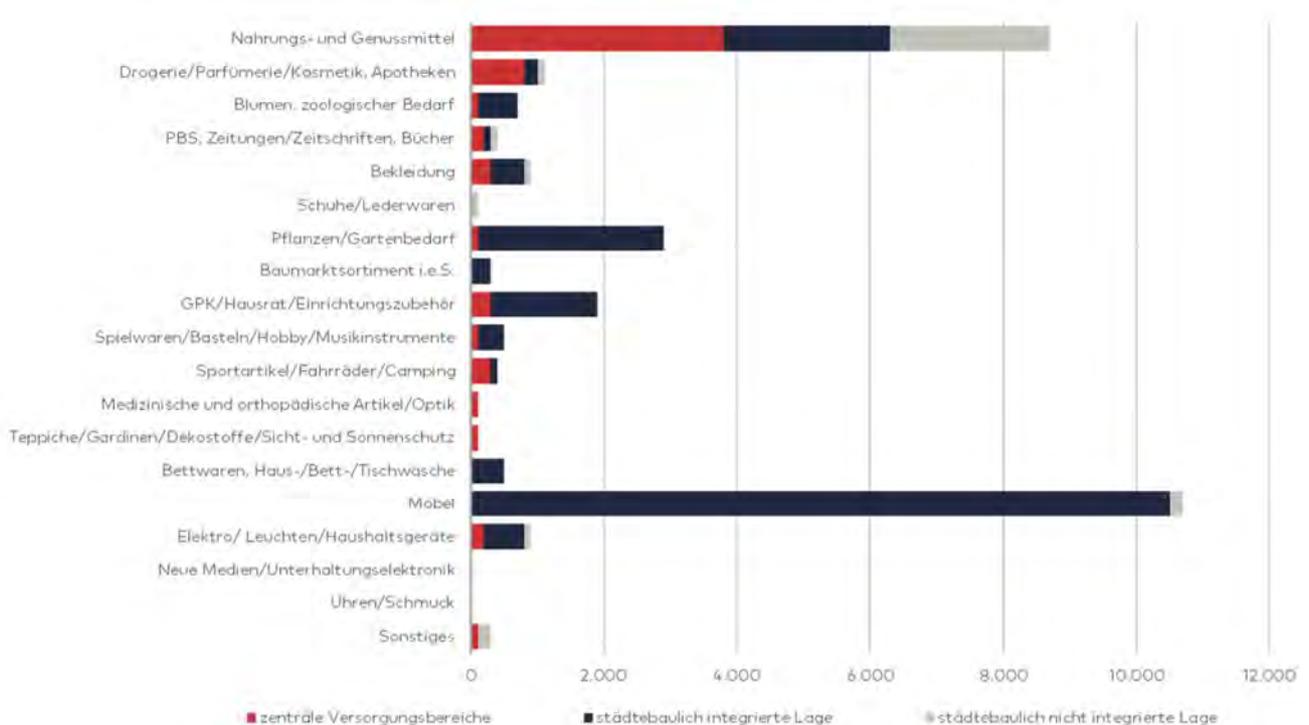


Abbildung 10: Einzelhandelsbestand in Sassenberg nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelskonzept Sassenberg 2009; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Sassenberg bezüglich der gesamtstädtischen Verkaufsfläche überdurchschnittlich ausgeprägt ist und die Stadt den grundzentralen Versorgungsauftrag insbesondere in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs erfüllt. In einigen Sortimentsbereichen bestehen jedoch noch Optimierungsbedarfe.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁷ im Einzelhandel der Stadt Sassenberg basiert auf allgemein und für die Stadt Sassenberg spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

¹⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitige Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Sassenberg beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte sowie den Ergebnissen der primärstatistischen Erhebungen wird ein **Einzugsgebiet** für die Stadt Sassenberg abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der Stadt Sassenberg stammt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Parameter ist ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 74,9 Mio. Euro brutto je Jahr zu ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 93,9 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁸ von rd. 70 %, anhand welcher gewisse Kaufkraftabflüsse ersichtlich werden. Bedingt werden diese vorrangig durch die Angebotsstrukturen mit einer sehr ungleichen Verteilung auf die einzelnen Warengruppen und durch das Wettbewerbsumfeld mit den leistungsstarken Mittel- und Oberzentren Warendorf, Münster und Bielefeld. Wie bei der Verkaufsfächenausstattung nach Warengruppe fallen auch die Zentralitäten in Sassenberg sortimentspezifisch sehr unterschiedlich aus (s. Tabelle 6).

¹⁸ 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.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Sassenberg

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8.600	36,3	36,9	98 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.100	6,0	6,3	96 %
Blumen, zoologischer Bedarf	700	1,5	1,8	85 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	400	1,3	2,3	56 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	10.800	45,1	47,2	84 %
Bekleidung	900	2,7	7,2	37 %
Schuhe/Lederwaren	200	0,5	1,9	27 %
Pflanzen/Gartenbedarf	2.900	3,0	2,1	141 %
Baumarktsortiment i. e. S.	300	0,6	7,4	8 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.900	2,7	1,9	142 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	400	0,8	2,0	39 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	300	1,0	3,1	32 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	6.900	11,3	25,7	61 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	0,6	2,1	28 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	100	0,1	0,9	11 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	600	0,8	0,9	85 %
Möbel	10.700	13,7	5,3	258 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	900	2,3	3,2	71 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	<100	0,4	6,6	6 %
Uhren/Schmuck	<100	0,3	1,0	31 %
Sonstiges	200	0,3	0,9	34 %
Langfristiger Bedarfsbereich	12.700	18,5	21,0	65 %
Gesamt	30.400	74,9	93,9	70 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Zentralität von rd. 84 % Kaufkraftabflüsse aus dem Sassenberger Stadtgebiet festzustellen (siehe Abbildung 11). Besonders ausgeprägte Kaufkraftabflüsse weist hierbei die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher auf, was mit geringfügigen Angebotsstrukturen im Sassenberger Stadtgebiet sowie der hohen Online-Affinität insbesondere des Sortiments Bücher zu begründen ist.

Im Gegensatz dazu wird in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit rd. 98 % und rd. 96 % eine nahezu vollständige Kaufkraftbindung im Stadtgebiet bzw. eine Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrags ersichtlich.

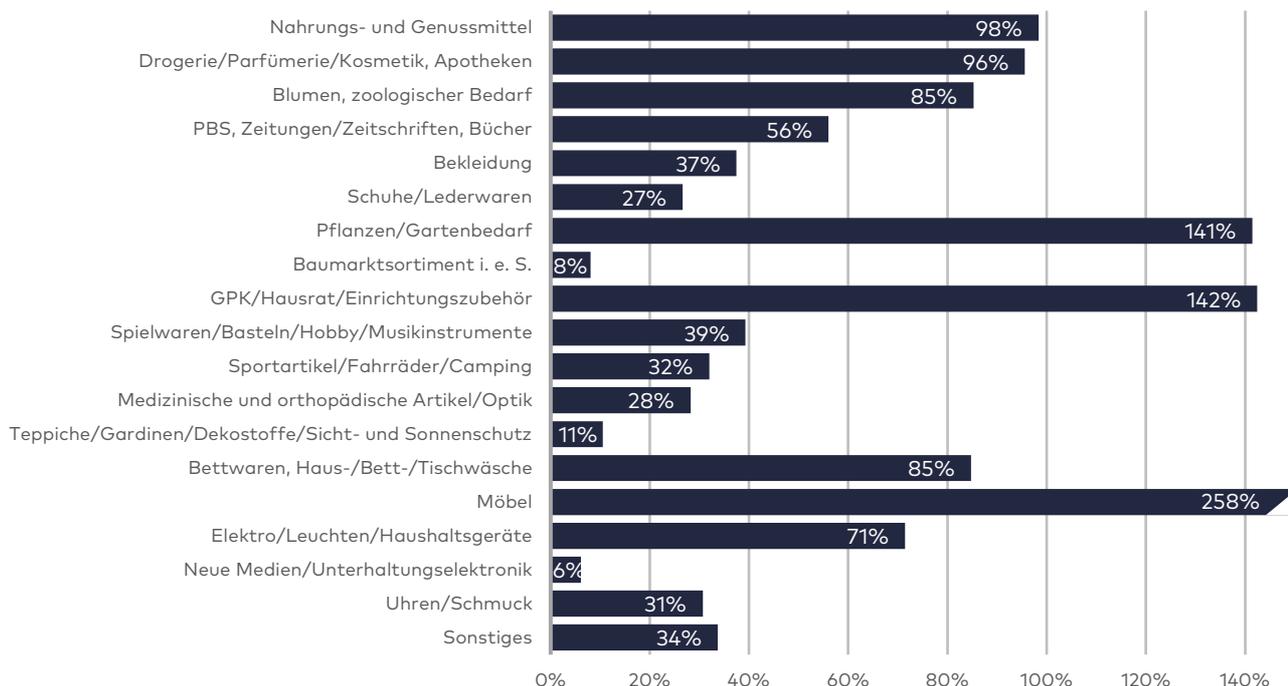


Abbildung 11: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Sassenberg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittelfristigen Bedarfsbereiches liegt die Zentralität insgesamt bei rd. 61 %. Die Kaufkraftbindung in den mittelfristigen Sortimentsbereichen variiert dabei sehr stark. In den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör werden überwiegend bedingt durch den Raiffeisenmarkt und die Gärtnerei Strickmann sowie die Randsortimente des Möbelhaus Brameyer Zentralitäten oberhalb von rd. 140 % bzw. Kaufkraftzuflüsse in das Stadtgebiet ersichtlich. In den weiteren Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches liegen die Zentralitäten zwischen 8 % und 39 %. Bedingt durch gering ausgeprägte Angebotsstrukturen und die Wettbewerbssituation erfolgen hier aktuell Kaufkraftabflüsse aus Sassenberg. Deutlich wird dies insbesondere beim Sortiment Baumarkt i.e.S. mit einer Zentralität von nur rd. 8 %.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität insgesamt bei rd. 65 %. Während im Sortimentsbereich Möbel (vor allem Möbelhaus Brameyer) mit einer Zentralität von rd. 258 % deutliche Kaufkraftzuflüsse ersichtlich werden, zeigen sich in den Sortimentsbereichen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte gute Kaufkraftbindungen bzw. leichte Kaufkraftabflüsse im Stadtgebiet. Deutliche Kaufkraftabflüsse werden insbesondere in den Sortimentsbereichen Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 6 %) und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 11 %) ersichtlich.

4.5 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2009

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg

aus dem Jahr 2009 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2021 mit den Daten des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 verglichen (siehe Tabelle 7).

- Die Einwohnerzahl der Stadt Sassenberg ist in den letzten zwölf Jahren geringfügig gestiegen. Zukünftig ist ebenfalls mit einem geringen Anstieg zu rechnen.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 13 Betriebe (rd. -17 %) zurückgegangen. Der Rückgang der Betriebszahlen entspricht einem bundesweit feststellbaren Trend und ist insbesondere auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und die Corona-Pandemie zurückzuführen.
- Gleichzeitig ergab die Erfassung der Gesamtverkaufsfläche einen Anstieg um rd. 18 %, von rd. 25.700 m² VKF auf rd. 30.400 m² VKF. Hauptursache für den Verkaufsflächenzugewinn sind die in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren erfolgenden Zuwächse durch den Neubau des Edeka Marktes und des Rossmann.
- Aufgrund der leicht gestiegenen Einwohnerzahl und der deutlich gestiegenen Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf rd. 2,10 m² je Einwohner angestiegen. Sassenberg verfügt damit über eine für ein Grundzentrum überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, wobei dieser Wert aufgrund der Möbelhaus Brameyer zu relativieren ist.
- Im Zeitraum von 2009 bis 2021 ist die Kaufkraft von 75,1 Mio. Euro auf 93,9 Mio. Euro und somit um rd. 25 % angestiegen. Zeitgleich sank das Kaufkraftniveau geringfügig von 98 auf 96.
- Der Einzelhandelsumsatz ist zwischen 2009 und 2021 von rd. 64,4 Mio. Euro auf rd. 74,9 Mio. Euro angewachsen, was einem Wachstum von rd. 16 % entspricht.
- Bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel sowie das starke Wachstum des Onlinehandels fand in Sassenberg in den letzten Jahren ein Absinken der Zentralität von rd. 83 % auf rd. 70 % statt.

Insgesamt zeigt sich, dass die Einzelhandelsentwicklung in Sassenberg den generellen Trends im Einzelhandel entspricht. Während im ZVB Hauptzentrum Innenstadt eine stabile Entwicklung mit einer zunehmenden Nahversorgungsorientierung erfolgte, werden im Nebenzentrum Füchtorf deutlich negative Entwicklungen ersichtlich. Hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollten die vorhandenen Strukturen erhalten und gezielt, insbesondere in den Sortimentsbereichen mit Entwicklungspotenzial, weiterentwickelt werden.

Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2009	2020	Entwicklung	
Einwohner	14.174	14.469	0,2 %	↔
Anzahl Betriebe	75	62	17 %	↓
Verkaufsfläche in m ²	25.700	30.400	18 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,81	2,10	0,29	↑
Kaufkraft in Mio. Euro	75,1	93,9	25 %	↑
Kaufkraftniveau	98	96	-2	↓
Umsatz in Mio. Euro	64,4	74,9	16 %	↑
Zentralität	83 %	70 %	-13 %	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021, Einwohner: Stadt Sassenberg (Stand: 12.05.2021), IFH Retail Consultants GmbH 2021, Einzelhandelskonzept Sassenberg 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Sassenberg aus dem Jahr 2009 wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche mit Ergänzungsbereichen im Stadtgebiet identifiziert, das Hauptzentrum Innenstadt und das Nebenzentrum Füchtorf (siehe Abbildung 12). Diese werden nachfolgend hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Aspekte analysiert.



Abbildung 12: Zentrenstruktur gemäß Einzelhandelskonzept Sassenberg 2009

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Datengrundlage: BBE 2009; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT SASSENBERG

Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Sassenberg

Administrative Grenzen

□ Kommune

Funktion

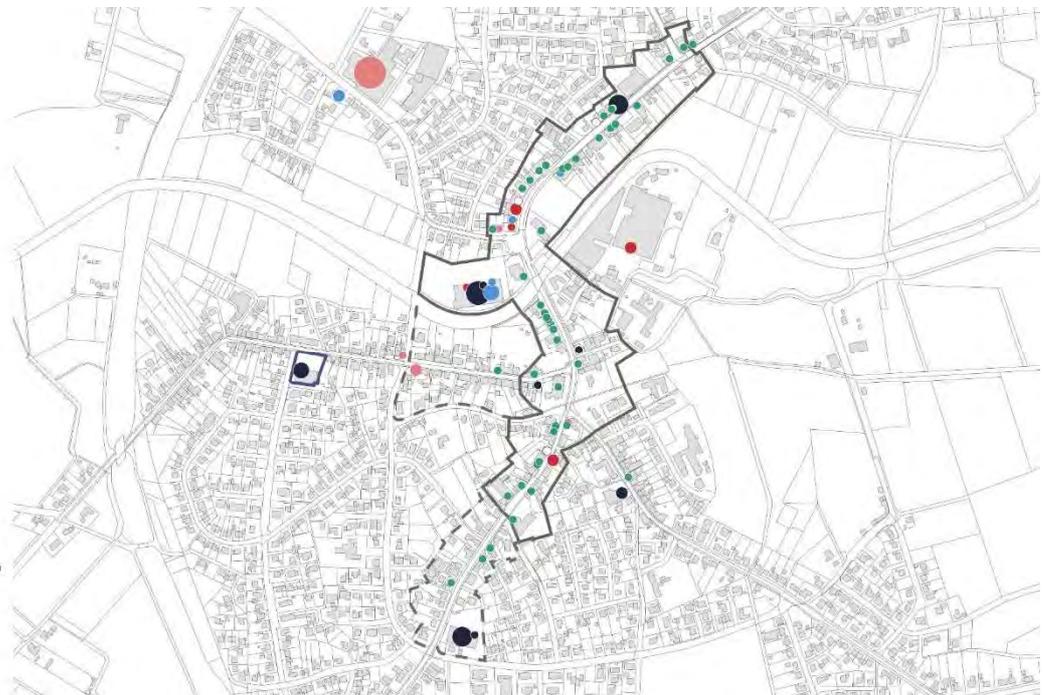
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

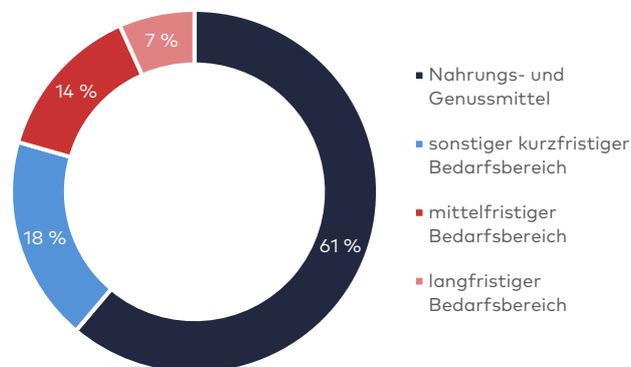
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- Ergänzungsbereich ZVB EHK 2009
- Nahversorgungsstandort EHK 2009



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	14.469
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	0,1 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	22	35 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.100	21 %
Anzahl der Leerstände**	5	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	36	-

Magnetbetriebe

Edeka, 2x K+K, Rossmann

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT SASSENBERG

Räumliche Integration

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt erstreckt sich in Nord-Süd Ausdehnung entlang der Straßen Klingenhagen und Von-Galen-Straße. Die an den ZVB anschließenden Ergänzungsbereiche dehnen sich nach Süden über die Schürenstraße und nach Westen in Richtung Lappenbrink aus. Hinsichtlich der räumlichen Integration befindet sich das Hauptzentrum im zentralen Siedlungsbereich von Sassenberg und wird hauptsächlich von Wohnbebauung eingefasst.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die Stadt Sassenberg ist über mehrere Bundesstraßen regional gut angebunden. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über mehrere Zufahrtsstraßen und einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 476. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist straßenseitiges Parken an mehreren Stellen möglich. Darüber hinaus gibt es weitere Parkflächen bei den Lebensmittelmärkten. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich mehrere Haltepunkte des Busverkehrsnetzes. Aufgrund der zentralen Lage des Versorgungsbereiches ist dieser auch fußläufig aus großen Teilen des Siedlungskernbereiches erreichbar. Entlang der Straße gibt es einen baulich getrennten Radweg.

Versorgungsfunktion

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrums Innenstadt übernimmt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen. Die Angebote im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sind mit mehreren Lebensmittelmärkten (2x K+K, Edeka), einen Drogeriefachmarkt (Rossmann), einen Getränkemarkt sowie weiteren Betrieben des Lebensmittelhandwerks stark ausgeprägt. Defizite bestehen vor allem in den vergleichsweise gering ausgeprägten Angebotsstrukturen in den innenstadttypischen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

Einzelhandelsbesatz

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehen aktuell 22 Einzelhandelsbetriebe. Diese liegen über den weit ausgedehnten zentralen Versorgungsbereich verteilt. Der Einzelhandelsbesatz wird zudem durch Wohngebäude und zentrenergänzende Funktionen unterbrochen. Prägend sind insbesondere die Standorte der Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter. Vereinzelt finden sich im zentralen Versorgungsbereich Leerstände. Angeboten werden im ZVB überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches, ergänzt um einige Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Im zentralen Versorgungsbereich ist, mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes eine überwiegend kleinteilige Struktur vorzufinden. Die großflächigen Magnetbetriebe sind am nördlichen und südlichen Ende, sowie im Zentrum des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend inhabergeführt.

Zentrenergänzende Funktionen

Bei den zentrenergänzenden Funktionen ist ein breiter Angebotsmix im gesamten Innenstadtzentrum festzustellen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind überwiegend im Bereich der Straße am Klingenhagen und der Von-Galen-Straße angesiedelt. Es handelt sich vermehrt um Dienstleistungs- und Gastronomie, aber auch um medizinische und kulturelle Einrichtungen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind wichtige Frequenzbringer für das Zentrum.

Städtebauliche Struktur

Der zentrale Versorgungsbereich verläuft entlang der zentralen Verkehrsachse Klingenhagen und der Von-Galen-Straße. Aufgrund der starken Ausdehnung des Versorgungsbereiches und der dadurch entstehenden langen Distanzen zwischen den Einzelhandelsbetrieben besteht ein nur bedingt städtebaulich-funktionaler Zusammenhang. Zudem bestehen aufgrund der gebogenen Straßenführung nur eingeschränkte Sichtbeziehungen im zentralen Versorgungsbereich.

Städtebauliches Erscheinungsbild

Der Siedlungskernbereich der Stadt Sassenberg ist geprägt von geschlossenen Bebauungsstrukturen ohne größere Freiflächen. Die historische Prägung des Innenstadtbereiches wird anhand der Bebauung deutlich. Die mehrgeschossigen Gebäude haben ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, welches dem kleinstädtischen Charakter Sassenbergs gerecht wird. Aufgrund der Lage des zentralen Versorgungsbereiches an der Verkehrsachse Klingenhagen - Von-Galen-Straße werden die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im zentralen Versorgungsbereich eingeschränkt. Gemäß des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassenberg gibt es zudem Gestaltungsdefizite im Bereich Klingenhagen. Dabei handelt es sich um teils gravierende bauliche Mängel und eine fehlende einheitliche Gestaltung der Bebauung.

Markante Entwicklungen seit 2009

Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sassenberg aus dem Jahr 2009 sind einige Veränderungen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt erfolgt. Hervorzuheben ist dabei die Schließung von Woolworth und der Neubau des Edeka und des Rossmann im Bereich Klingenhagen/Drostenstraße. Insgesamt erfolgte seit 2009 eine stabile Entwicklung des Innenstadtzentrums, wobei eine Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente bei einem gleichzeitigen Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgte.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)

Im Hauptzentrum Innenstadt der Stadt Sassenberg gibt es aufgrund der starken Nord-Süd Ausdehnung und der damit einhergehenden dispersen Einzelhandelsstruktur Optimierungspotenziale hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung. Zwar ist die nahversorgungsrelevante Versorgung durch mehrere Lebensmittelmärkte und den Drogeriefachmarkt gesichert, doch die Angebotsstrukturen in den weiteren Bedarfsstufen, insbesondere in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten sind nur gering ausgeprägt. Zukünftig könnte eine weitere Stabilisierung bzw. Stärkung des Innenstadtzentrums durch die gegebenenfalls erfolgende Verlagerung des ALDI Nord-Marktes in den ZVB erfolgen. Zukünftig sollte insbesondere eine Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches durch weitere zentrenrelevante Sortimente angestrebt werden. Wichtig ist zudem der Erhalt und Ausbau der frequenzbringenden zentrenergänzenden Funktionen.

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel

ZVB NEBENZENTRUM FÜCHTORF

Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Füchtorf

Administrative Grenzen

□ Kommune

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

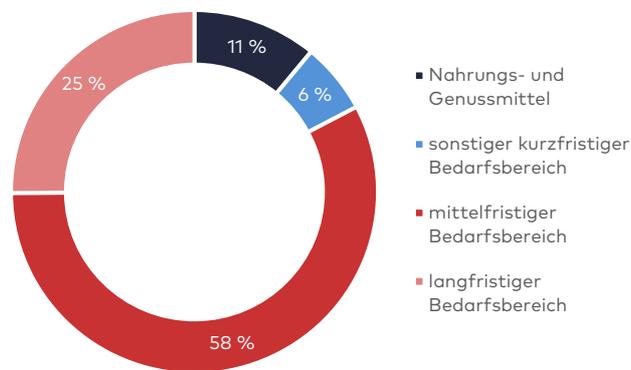
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2009



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	14.469
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	0,1 %

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	5	19 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	300	5 %
Anzahl der Leerstände**	0	-
Zentrenergänzende Funktionen	13	-

Magnetbetriebe

-

Quelle Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage Stadt Sassenberg; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NEBENZENTRUM FÜCHTORF

Räumliche Integration



Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Füchtorf befindet sich im Zentrum des Sassenberger Stadtteils Füchtorf und ist aufgrund der umgebenden Bebauung gut in den Stadtteil integriert. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um Wohngebäude.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Im Gegensatz zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt, ist das Nebenzentrum zwar verkehrlich für den MIV über mehrere Zufahrtsstraßen zu erreichen, ein direkter Anschluss an die Bundesstraße ist allerdings nicht vorhanden. Die Anbindung an die Bundesstraße befindet sich östlich des Siedlungskerns von Füchtorf. Hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung ist festzustellen, dass es am nördlichen sowie östlichen Rand des Versorgungsbereiches Bushaltepunkte gibt. Parkmöglichkeiten finden sich am Kirchplatz und auch straßenbegleitend. Fußläufig ist der zentrale Versorgungsbereich aus dem gesamten Stadtteil gut zu erreichen.

Versorgungsfunktion



Das Nebenzentrum Füchtorf besitzt aufgrund sehr gering ausgeprägter Angebotsstrukturen nur eine sehr geringe Versorgungsfunktion für den Stadtteil Füchtorf. Die Grundversorgung wird nur durch zwei Bäckereien und eine Apotheke sichergestellt.

Einzelhandelsbesatz



Der im Nebenzentrum vorhandene Einzelhandel ist insgesamt nur sehr gering ausgeprägt. Die fünf Einzelhandelsbetriebe mit rd. 300 m² GVKF (größter Betrieb Modehaus Hiltermann) liegen über den gesamten zentralen Versorgungsbereich verteilt. Zwischen den Betrieben bestehen deutliche städtebaulich-funktionale Lücken, welche zum Teil durch Wohnnutzungen oder zentrenergänzende Funktionen geschlossen werden.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Entsprechend des geringen Einzelhandelsbesatzes gibt es im Nebenzentrum Füchtorf keinen ausgeprägten Branchenmix mit verschiedenen Betriebsgrößenstrukturen. Es handelt sich bei allen Betrieben um kleinflächige Anbieter.

Zentrenergänzende Funktionen



Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich mehrere zentrenergänzende Funktionen. Dazu zählen Cafés und Restaurants, eine Sparkasse, Versicherung, Kirche und ein Frisör. Für ein Nebenzentrum ist der Besatz mit zentrenergänzenden Funktionen als angemessen zu bewerten.

Städtebauliche Struktur



Der städtebaulich-funktionale Zusammenhang im Nebenzentrum Füchtorf ist bedingt durch die historischen Strukturen im Siedlungskern von Füchtorf nur bedingt vorhanden.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Der historisch gewachsene Ortskern des Stadtteils Füchtorf wird anhand der Gebäudestrukturen im zentralen Versorgungsbereich deutlich. Teilweise wird Renovierungsbedarf bei den Immobilien ersichtlich.

Markante Entwicklungen seit 2009



Seit 2009 erfolgten im Nebenzentrum Füchtorf Schließungen mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Relevant ist vor allem die Schließung des Lebensmittelmarktes Edeka und des Drogeriemarktes Schlecker.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Die Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Füchtorf hat durch die Schließung mehrerer Einzelhandelsbetriebe in den letzten Jahren deutlich abgenommen. Aktuell weist der ZVB keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt auf. Bedingt durch einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz sowie fehlender Potenzialflächen bestehen nur geringe Zukunftsperspektiven für den zentralen Versorgungsbereich.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Sassenberger Bevölkerung, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Sassenberg nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Sassenberg

Im Stadtgebiet der Stadt Sassenberg ist eine Verkaufsfläche von rd. 8.600 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Rahmen der Bestandserhebung erfasst worden. Zudem wurden rd. 1.100 m² Verkaufsfläche, die dem Sortiment Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁹ zuzuordnen sind, erfasst. Bezogen auf die Einwohnerzahl Sassenbergs ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,59 m² je Einwohner. Damit liegt die Stadt Sassenberg oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m² je Einwohner²⁰. Für die Warengruppe Drogeriewaren ergibt sich für die Stadt Sassenberg ein Wert von rd. 0,08 m² je Einwohner. Dieser Wert entspricht dem bundesdeutschen Durchschnitt²¹. Wie bereits oben aufgeführt, wird die im Stadtgebiet bestehende Kaufkraft in beiden Warengruppen nahezu vollständig gebunden. Dies wird anhand der Zentralitäten von rd. 98 % bei Nahrungs- und Genussmitteln und rd. 96 % bei Drogeriewaren ersichtlich. In Tabelle 8 werden die relevanten Rahmenbedingungen der Nahversorgungssituation in Sassenberg zusammen mit einer abschließenden quantitativen und qualitativen Bewertung dargestellt.

¹⁹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Sassenberg

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2026)	34.469 (0,1 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	8.600	1.100
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,59	0,08
Sortimentspezifische Zentralität	98 %	96 %
Betriebstypenmix	4x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter 2x Getränkemarkt 20x sonstige Lebensmittelgeschäfte	1x Drogeriefachmarkt 3x sonstige Drogeriewarengeschäfte*

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Einwohner: Stadt Sassenberg (Stand: 12.05.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Aus der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass in Sassenberg acht strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m² - vier Lebensmitteldiscounter und vier Lebensmittelvollsortimenter) vorhanden sind. Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird ergänzt durch zwei Getränkemarkte sowie durch 20 sonstige Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wovon z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Hofläden, Kioske oder Tankstellen zählen.

Hinsichtlich des Betriebstypenmixes der vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Sassenberg als ausgeglichen zu bewerten. Eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung zeigt jedoch, dass überwiegend Verkaufsflächen im Lebensmittelvollsortiment bestehen (siehe dazu Abbildung 13). Sowohl der vollsortimentierte Angebotsbereich mit rd. 0,31 m² je Einwohner als auch der discountorientierte Angebotsbereich mit rd. 0,22 m² ist in Sassenberg im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25 m² je Einwohner (Lebensmittelvollsortimenter) bzw. rd. 0,12 m² je Einwohner (Lebensmitteldiscounter)²² leicht überdurchschnittlich ausgeprägt. Hinsichtlich der Marktauftritte der Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter werden in Teilen Optimierungsbedarfe ersichtlich.

²² Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; inkl. Non-Food-Flächen.

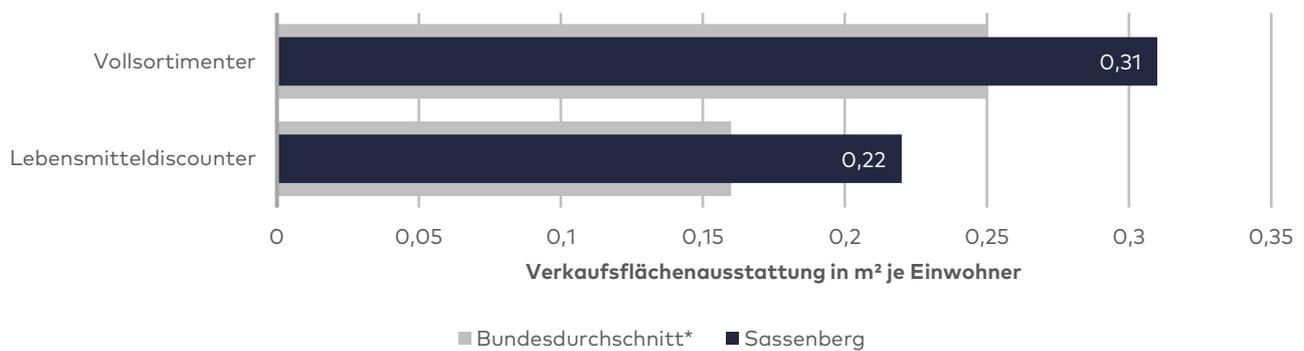


Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 06/2021, EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten hauptsächlich durch den Drogeriefachmarkt Rossmann im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum sowie drei Apotheken sichergestellt. Die Verkaufsflächenausstattung Sassenbergs im Sortimentsbereich Drogeriewaren liegt im bundesdeutschen Durchschnitt und ist für ein Grundzentrum angemessen.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Sassenberg als positiv zu bewerten. In Bezug auf den Betriebstypenmix und die marktadäquate Aufstellung bestehen noch gewisse Optimierungspotenziale. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Räumliche Nahversorgungssituation in Sassenberg

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 14). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

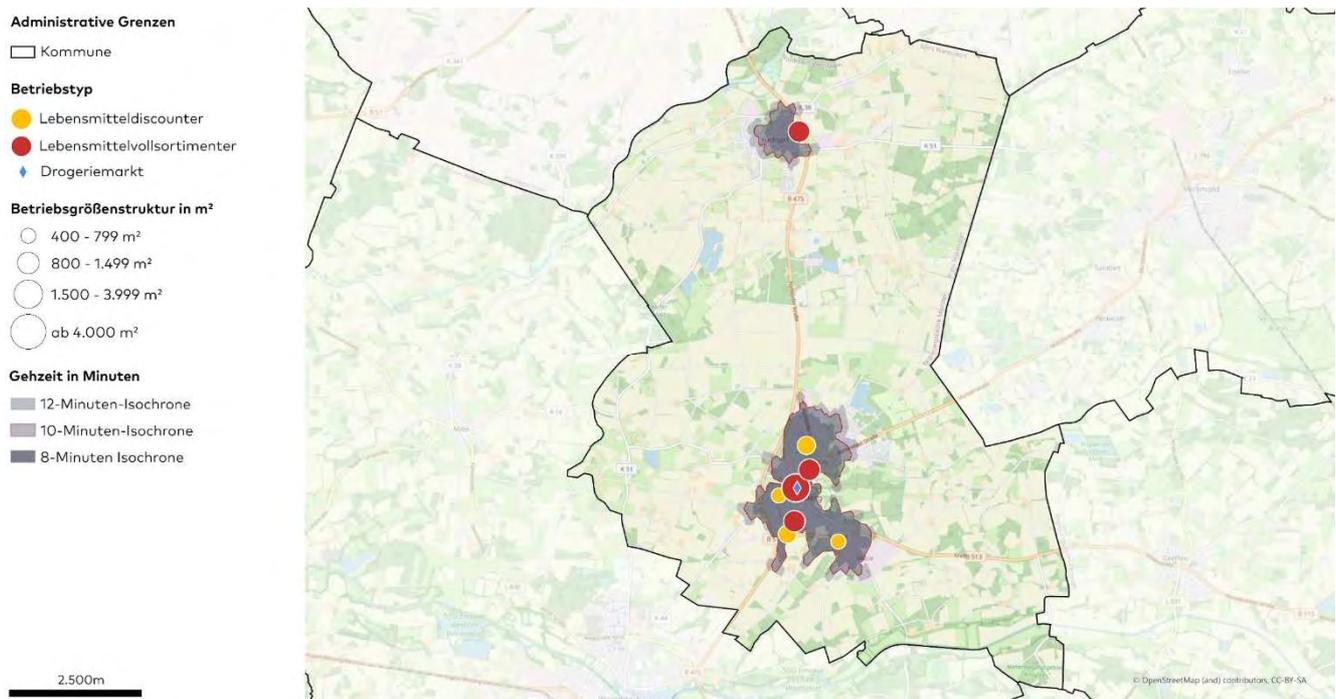


Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation in Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 14 verdeutlicht, dass durch die strukturprägenden Lebensmittelanbieter für die Siedlungsbereiche Sassenbergs eine nahezu vollständige räumliche Nahversorgung gewährleistet wird.

Nahversorgungsstandorte in Sassenberg

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg aus dem Jahr 2009 weist im Stadtgebiet zwei „solitäre Versorgungsstandorte“ aus. Diese Nahversorgungsstandorte sollen „die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines [...] fußläufigen Einzugsbereiches“²³ sicherstellen.

Ein Nahversorgungsstandort wurde am Standort des Plus-Marktes an der Füchterfer Straße (siehe Abbildung 15) ausgewiesen. Der Standort befindet sich im nördlichen Bereich des Siedlungskerns der Stadt Sassenberg und ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umschlossen. Östlich des Standorts befindet sich die Sekundarschule. Am Nahversorgungsstandort sind aktuell zwei Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, ein Netto-Markt und eine Bäckerei angesiedelt. Südlich des Nahversorgungsstandorts befindet sich ein KIK.

²³ Einzelhandelskonzept Sassenberg 2009; BBE



Abbildung 15: Nahversorgungsstandort Plus Fächtorfer Straße gemäß Einzelhandelskonzept 2009

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Abgrenzung: Einzelhandelskonzept Sassenberg 2009; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Als weiterer Nahversorgungsstandort wurde im Jahr 2009 der Standortbereich des Lebensmitteldiscounters Penny am Lappenbrink, im östlichen Bereich des Siedlungskerns der Stadt Sassenberg ausgewiesen (siehe Abbildung 16). Das direkte Umfeld des Standortes ist durch Wohnbebauung geprägt. Am Standortbereich sind aktuell eine Bäckerei und ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

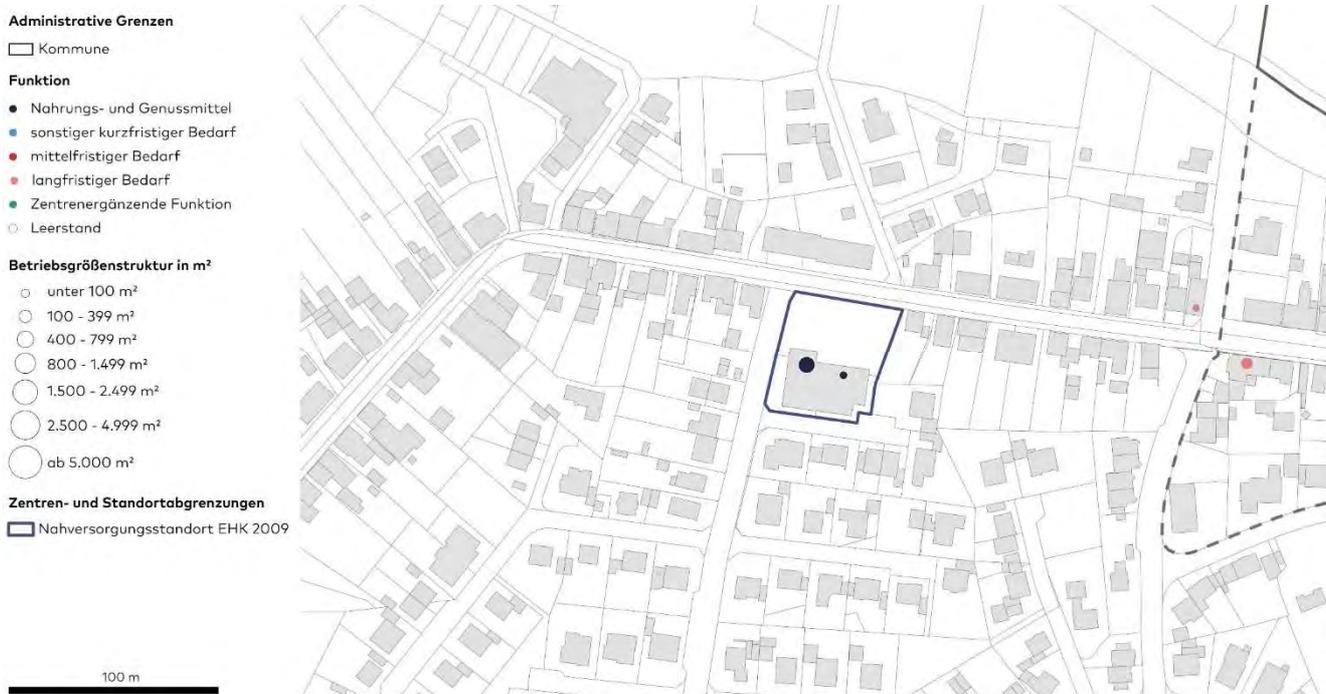


Abbildung 16: Nahversorgungsstandort Penny Lappenbrink gemäß Einzelhandelskonzept 2009

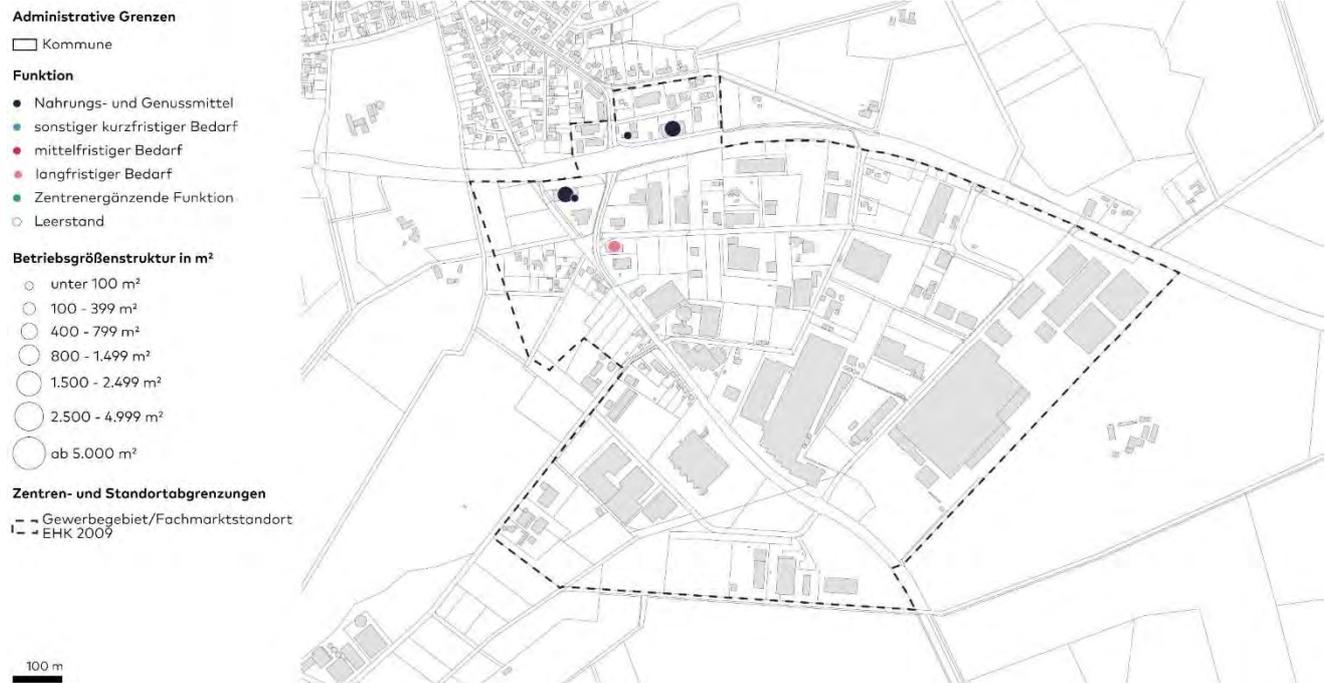
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Abgrenzung: Einzelhandelskonzept Sassenberg 2009; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg

4.8 SONDERSTANDORTANALYSE

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sassenberg aus dem Jahr 2009 wurde ein Sonderstandort im Süden des Kernsiedlungsbereichs ausgewiesen. Nachfolgend werden die wesentlichen Rahmenbedingungen des ausgewiesenen Standorts beleuchtet:

SONDERSTANDORT GEWERBEGEBIET

Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Strukturprägende Betriebe

Aldi Nord, Trinkgut

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standort südlich des Siedlungskernbereiches der Stadt Sassenberg angrenzend an die Bundesstraße 513
- Standort wesentlich durch Gewerbe geprägt, im Norden vereinzelte Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Vorprägung des Standortes durch einen Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord), der gegebenenfalls in das Hauptzentrum Innenstadt verlagert sowie einen Getränkemarkt, eine Bäckerei und eine Tankstelle
- Die Gesamtverkaufsfläche am Standortbereich beläuft sich auf rd. 1.800 m², von denen rd. 1.600 m² auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen

4.9 SWOT ANALYSE

In den vorstehenden Kapiteln wurde das Angebot, die Nachfrage sowie die städtebauliche Situation und die Nahversorgung in der Stadt Sassenberg analysiert. Im Rahmen der nachfolgenden SWOT-Analyse werden die Stärken und Schwächen Sassenbergs zusammenfassend dargestellt und hinsichtlich der mit diesen verbundenen Chancen und Risiken für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt bewertet.

Stärken:

- Stabile bzw. leicht steigende Einwohnerzahlen in den letzten Jahren. Steigende einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Moderate Verkaufsflächenzuwächse in den vergangenen Jahren, vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Der überwiegende Anteil der Verkaufsflächen befindet sich aktuell in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierten Lagen.
- Sassenberg verfügt über eine gute räumliche, qualitative und quantitative Nahversorgung sowie über eine gute Ausstattung mit Angeboten im Sortimentsbereich Pflanzen/Garten und Möbel.
- Der Ortskern Sassenbergs bzw. das Hauptzentrum Innenstadt weist eine historische Siedlungsstruktur auf.

Schwächen:

- In der Stadt Sassenberg hat in den letzten Jahren eine Verschiebung des Einzelhandelsangebotes zwischen den Sortimenten stattgefunden. Während die Verkaufsfläche der typischerweise innenstadtaffinen Sortimente wie Bekleidung abgenommen hat, erfolgte eine Zunahme der Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Pflanzen/Gartenbedarf.
- Insgesamt ist ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe in Sassenberg festzustellen. Dieser wird insbesondere an einem Rückgang der Fachgeschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt deutlich.
- Während im zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt eine stabile Entwicklung mit zunehmender Nahversorgungsorientierung stattfand, ist im Nebenzentrum Füchtorf ein deutlicher Rückgang der Einzelhandelsfunktion feststellbar.

Chancen und Risiken:

- Der Einzelhandelsbestand sollte auf Basis dieses Einzelhandelskonzepts gesichert und gezielt weiterentwickelt werden, um einen weiteren Rückgang der Betriebszahlen zu vermeiden.
- Die bestehenden Potenziale in den mittelfristigen Bedarfsgütern sollten dazu genutzt werden, die Einzelhandelsfunktion der Stadt zu stärken, damit Sassenberg die zugeordneten Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung Sassenbergs erfüllen kann.
- Als wichtigster Zentraler Versorgungsbereich sollte zukünftig eine Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots im Hauptzentrum Innenstadt, vor allem in den aktuell wenig repräsentierten zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Diese sollte im Sinne einer weiteren Qualifizierung der Multifunktionalität der Innenstadt (u.a. zentrenergänzende Funktionen) stattfinden.

4.10 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentliche Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Sassenberg dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Sassenberg hat einen **grundzentralen Versorgungsauftrag** für die 14.469 Einwohner im gesamten Stadtgebiet.
- Geprägt wird die Stadt siedlungsräumlich vom Stadtkern und dem abgesetzten Stadtteil Füchtorf.
- Im Gefüge der zentralen Orte ist die Stadt Sassenberg als Grundzentrum von weiteren Grundzentren und dem Mittelzentrum Warendorf umgeben. Darüber hinaus ist die Stadt verkehrlich gut, über drei Bundesstraßen, an die **Oberzentren** Münster und Bielefeld angeschlossen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- In Sassenberg gab es in den vergangenen Jahren eine **positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen**.
- Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** in Sassenberg beträgt rd. 94 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.491 Euro je Einwohner.
- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 96** liegt leicht unterhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) und dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Das **Einzugsgebiet** von Sassenberg erstreckt sich im Wesentlichen über die Stadt Sassenberg selbst (Zone I) und deutlich nachgelagert (Zonen II und III) die direkt angrenzenden Nachbarkommunen.

Gesamtstädtische Angebotssituation

- In der Stadt Sassenberg sind 62 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 30.400 m² verortet.
- Die **Verkaufsflächenausstattung** liegt mit rd. 2,10 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² je Einwohner. Die Verkaufsflächenausstattung ohne Berücksichtigung des Möbelhauses Brameyer beträgt 1,22 m² je Einwohner und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Gegenüber dem Jahr 2009 ist die Zahl der Betriebe gesunken, die Verkaufsflächenausstattung aufgrund der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe allerdings gestiegen.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Sassenberg sind **überwiegend städtebaulich integriert** verortet.
- Im Bereich der **klassischen innerstädtischen Leitsortimente** (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) hat die Stadt Sassenberg nur ein gering ausgeprägtes Angebot.
- Die gesamtstädtische **Einzelhandelszentralität** von 70 % bedingt sich aufgrund des Wettbewerbsumfeldes und Defiziten in der Angebotsstruktur und fällt je nach Warengruppen sehr differenziert aus.
- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** gibt es bei einer Zentralität von rd. 84 % Kaufkraftabflüsse aus dem Sassenberger Stadtgebiet.
- In den **Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken** findet mit einer Zentralität von rd. 98 % und rd. 96 % eine nahezu vollständige Kaufkraftbindung im Stadtgebiet bzw. eine Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrages statt

- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 61 % bzw. rd. 65 % hingegen **z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, wobei starke sortimentsspezifische Unterschiede festzustellen sind.

ZVB Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg

- Im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg sind insgesamt 22 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 6.100 m² angesiedelt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 36 zentrenergänzende Funktionen. Es handelt sich beim Hauptzentrum Innenstadt daher um einen **strukturprägenden Standortbereich**.
- Aufgrund der dispersen Einzelhandelsstruktur gibt es **Optimierungspotenziale** hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung.
- Die **Leerstandquote** im Innenstadtzentrum ist mit rd. 19 % als moderat zu beurteilen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die insgesamt geringe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben im ZVB.
- Die **nahversorgungsrelevante Versorgung** ist durch mehrere Lebensmittelmärkte und einen Drogeriefachmarkt gesichert.
- Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten, sind **nur gering ausgeprägt**.
- Die potenzielle **Verlagerung des Lebensmitteldiscounters** Aldi Nord in den Siedlungskern würde zu einer weiteren Stabilisierung bzw. Stärkung des Innenstadtzentrums führen.
- Zukünftig sollte insbesondere eine **Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches** durch weitere zentrenrelevante Sortimente angestrebt werden. Wichtig ist zudem der Erhalt und Ausbau der frequenzbringenden zentrenergänzenden Funktionen.

ZVB Nebenzentrum Füchtorf

- Der zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Füchtorf ist durch einen **geringen Einzelhandelsbesatz** mit kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet. Im zentralen Versorgungsbereich gibt es fünf Einzelhandelsbetriebe und 13 zentrenergänzende Funktionen.
- Bedingt durch Betriebsschließungen (Edeka, Schlecker) hat die **Versorgungsfunktion** des Nebenzentrums Füchtorf in den letzten Jahren **deutlich abgenommen**.
- Aktuell gibt es im Nebenzentrum Füchtorf **keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt**.
- Der sehr geringen Einzelhandelsbesatz sowie fehlende Potenzialflächen lassen **nur geringe Zukunftsperspektiven** für das Nebenzentrum erkennen.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Sassenberg mit einer **Verkaufsflächenausstattung** von rd. 0,59 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als überdurchschnittlich und mit rd. 0,08 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als durchschnittlich zu bezeichnen.

- Der **vollsortimentierte und der discountorientierte Angebotsbereich** ist in Sassenberg im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt leicht überdurchschnittlich ausgeprägt.
- In Teilen besteht **Optimierungspotenzial hinsichtlich der Marktauftritte** einiger Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter gewährleisten eine **nahezu vollständige räumliche Nahversorgung** der Siedlungsbereiche Sassenbergs.

Handlungsbedarf ergibt sich bei der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Sassenberg auf der einen Seite und der Sicherung des Hauptzentrums Innenstadt als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Sassenberg zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam²⁴ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.

²⁴ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Sassenberg gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Sassenberg werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 17: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur

grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren wie der Stadt Sassenberg kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zu gebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Sassenberg aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2026**²⁵ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Sassenberg werden Prognosedaten des Landesbetriebs IT.NRW zu Grunde gelegt. Laut der Bevölkerungsprognose ist für Sassenberg eine Bevölkerungszunahme von rd. 0,1 % bis zum Prognosejahr 2026 anzunehmen. Dementsprechend sind nur sehr geringe bevölkerungsdynamische Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

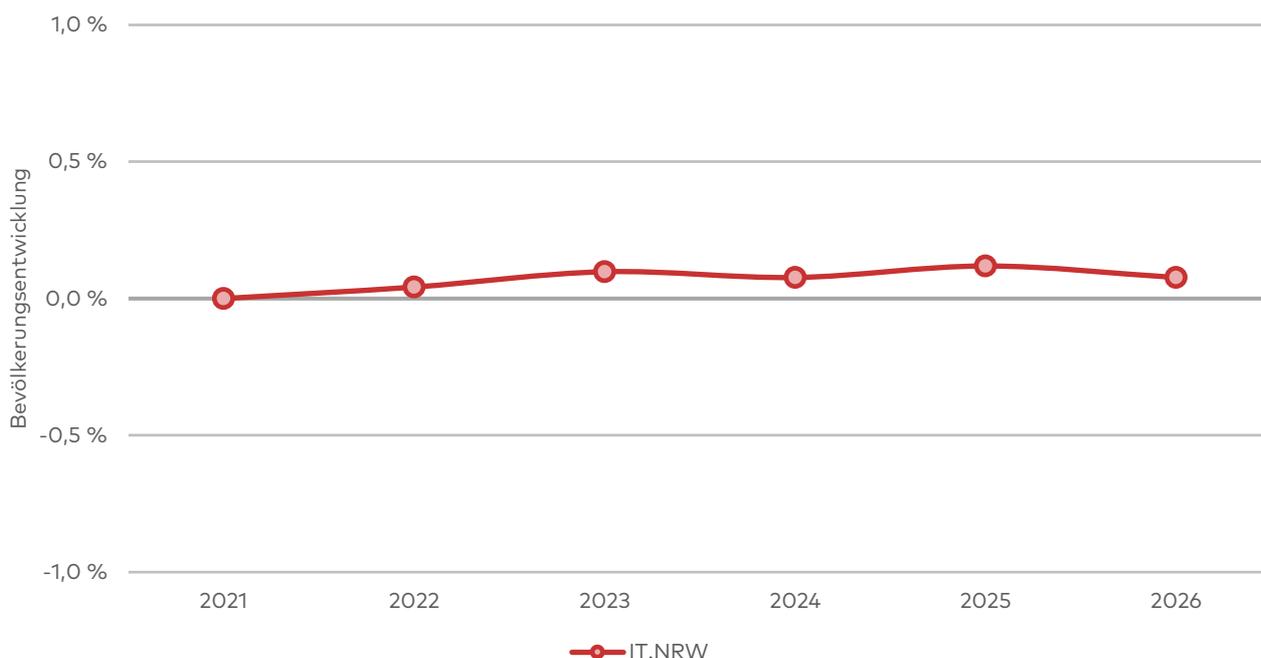


Abbildung 18: Einwohnerprognose für Sassenberg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch

²⁵ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

die Corona-Pandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle) und folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2015 und 2020 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 21 %. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2020 sogar auf 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

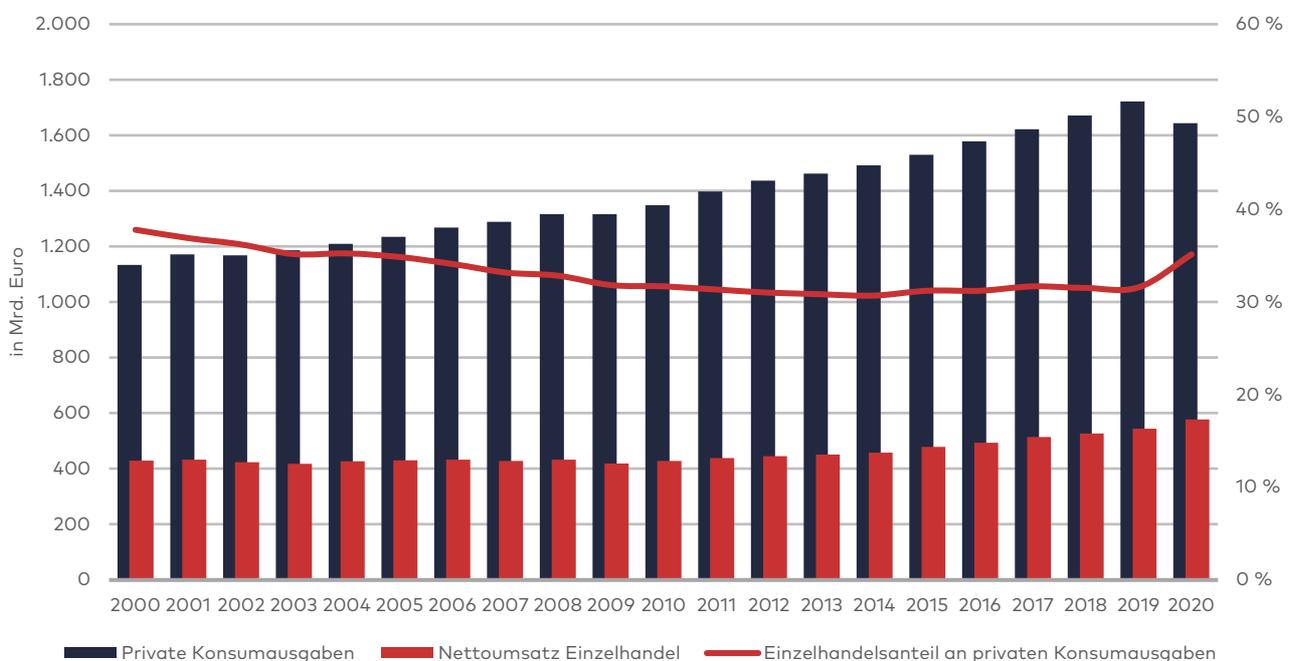


Abbildung 19: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Mit Ausnahme des Jahres 2020, welches durch die Corona-Pandemie bestimmt war ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist

insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt.

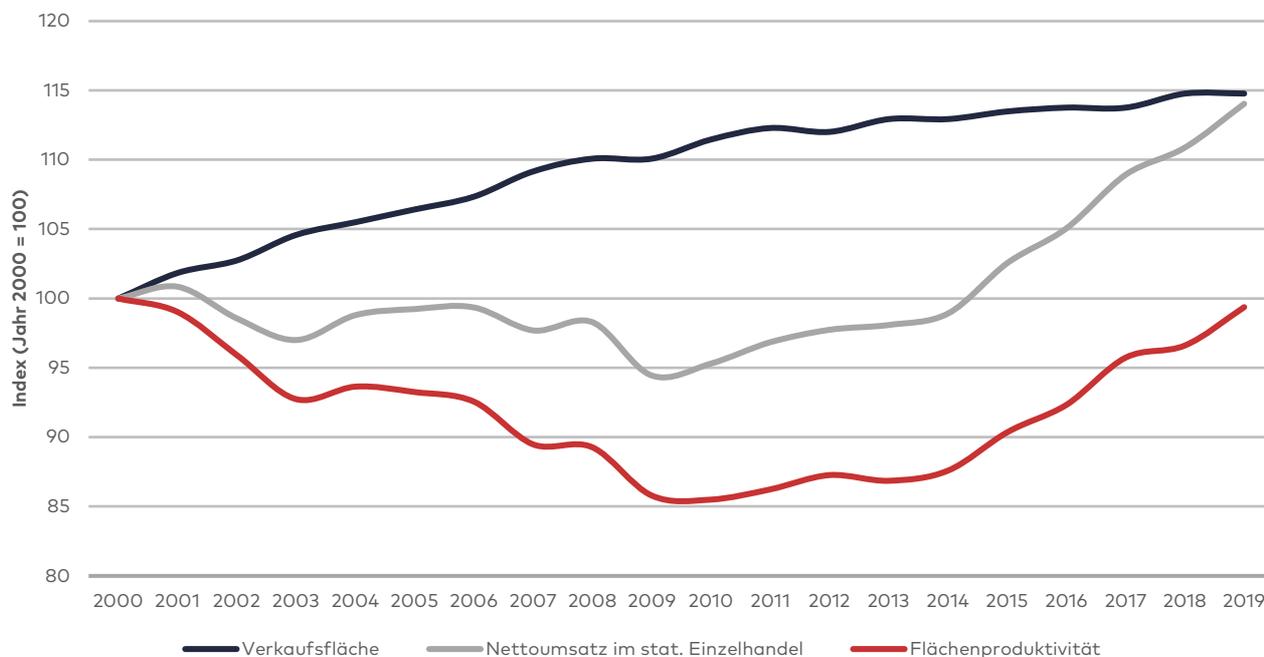


Abbildung 20: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2020 lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2021 zeigen Prognosen, dass der Anstieg des Online-Anteils weiterhin

anhält und die Corona-Pandemie den bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat. Es ist jedoch von einem weiterhin positiven, aber etwas verlangsamten Wachstum in den kommenden Jahren auszugehen.

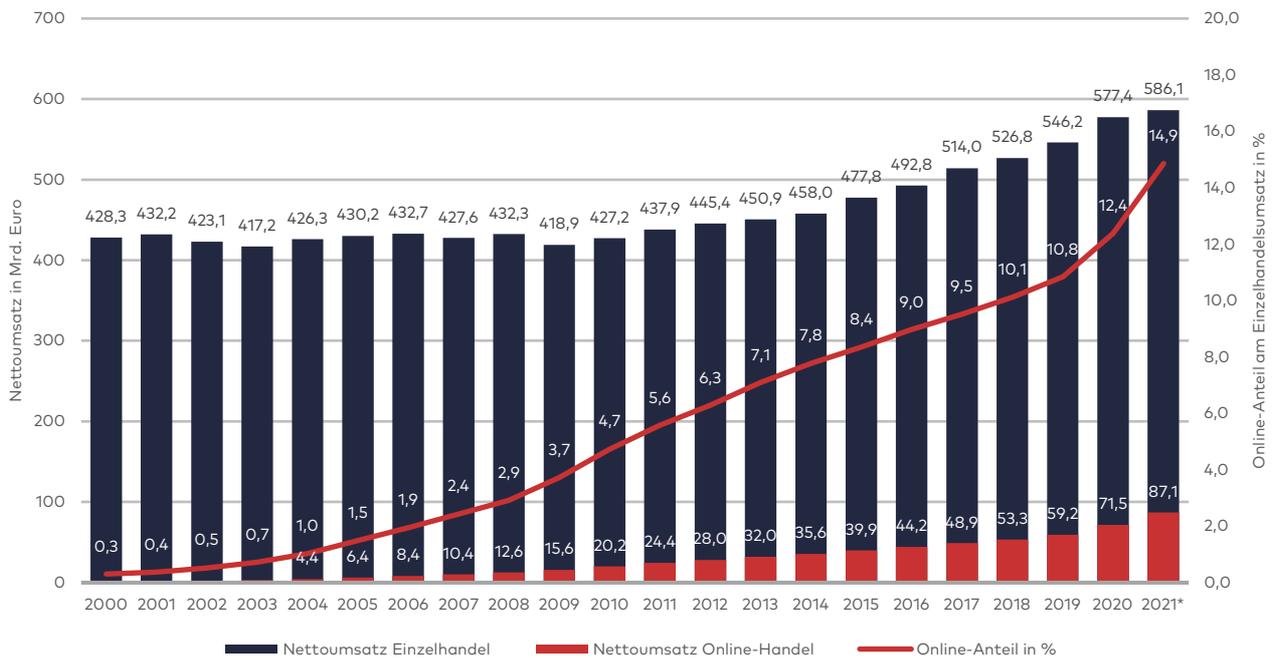


Abbildung 21: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Zudem ist der Anteil sortimentspezifisch deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels, wie er zum Teil bereits sichtbar ist, führen, den aktuelle Prognosen aber noch nicht vollumfänglich abdecken können.

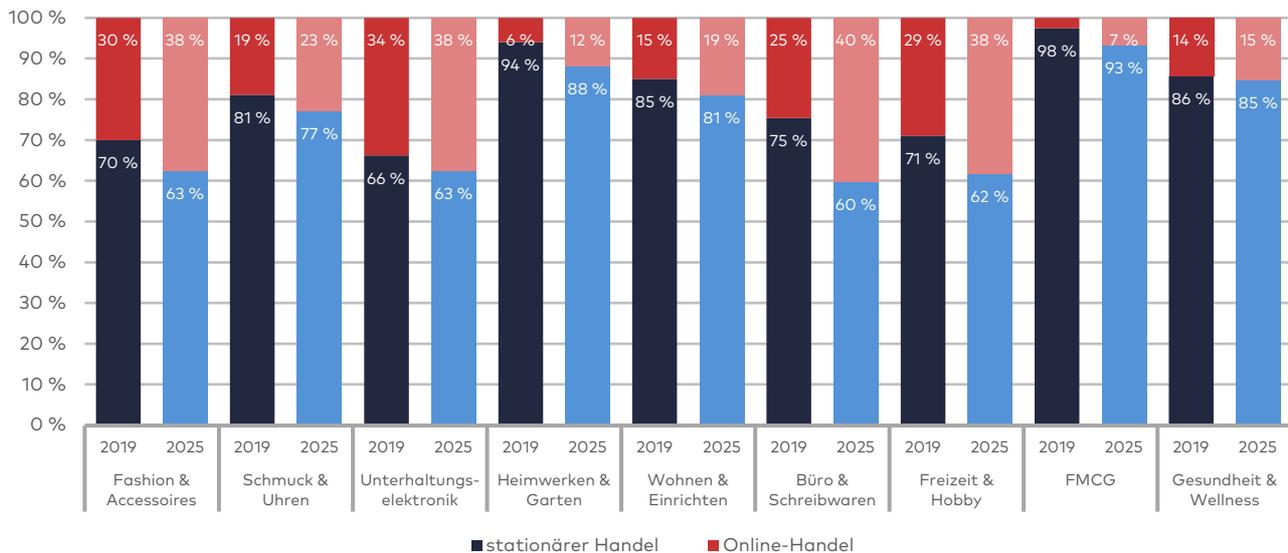


Abbildung 22: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Sassenberg beträgt rd. 70 % wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des täglichen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Grundzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches werden versorgungsstrukturelle Perspektiven der Zentralität je nach Sortiment zwischen 60 % und 100 % als angemessen erachtet. Eine darüber hinaus gehende Perspektive kann aufgrund des landesplanerischen grundzentralen

Versorgungsauftrages, der Angebotsstrukturen in der Umgebung, mit den weiteren Grundzentren, dem Mittelzentrum Warendorf, und den leistungsstarken Oberzentren Münster und Bielefeld, sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie) nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 23) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen.

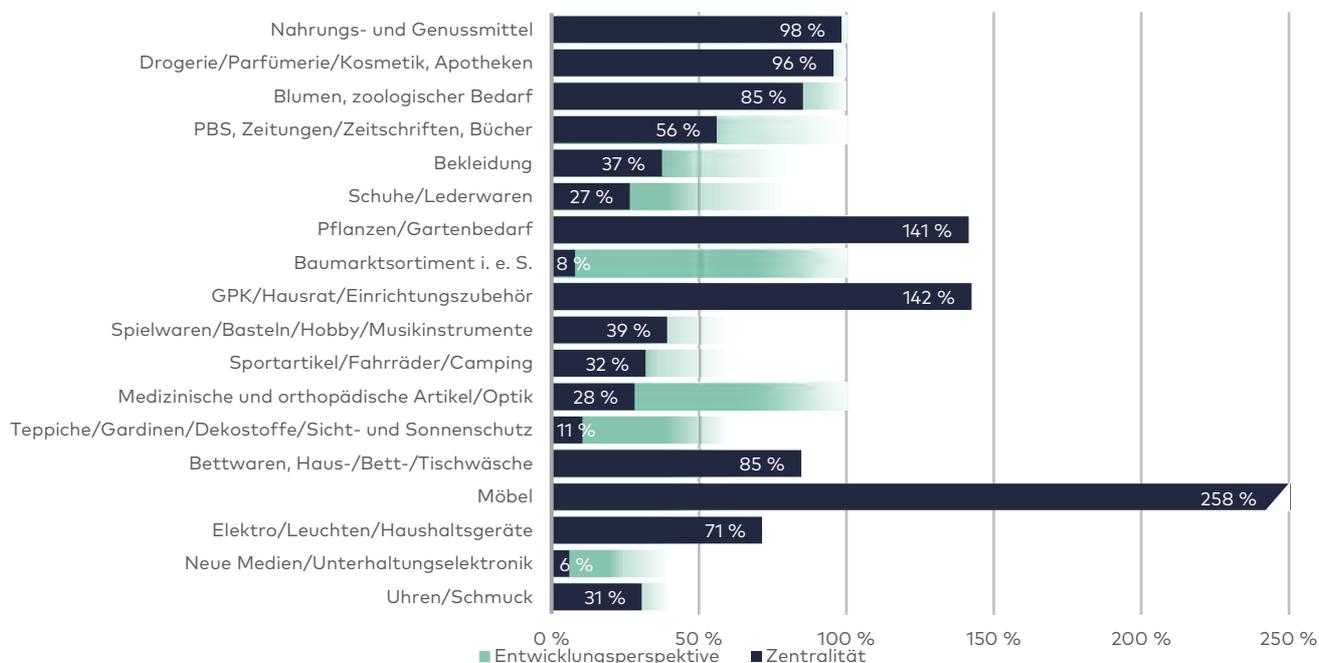


Abbildung 23: Warenspezifische Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Sassenberg ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven in einigen Warengruppen. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Baumarktsortiment i.e.S., medizinische und orthopädische Artikel/Optik und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz gibt es Entwicklungspotenziale.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 9 zu entnehmen. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

Tabelle 9: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Sassenberg

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Sassenberg bis 2026
Demografische Entwicklung		Nahezu gleichbleibende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kauf-		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse, teilweise abneh-
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Sassenberg

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Sassenberg bis 2026 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 10 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 10: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Sassenberg bis 2026

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ □	Erhalt und Stärkung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte; Geringes quantitatives und qualitatives Verbesserungspotenzial der Nahversorgung gemäß des grundzentralen Versorgungsauftrages
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Erhalt und Sicherung der Bestandsbetriebe/lokalen Fachgeschäfte; Parfümerie/Kosmetikfachgeschäft als mögliche Angebotsergänzung
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Rechnerisches Potenzial für die Ansiedlung von Fachgeschäften im Bereich Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher
Fashion & Accessoires	■ ■ ■	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel; im Bereich Bekleidung rechnerische Potenziale für Angebotsergänzung durch weitere Fachmärkte bzw. -geschäfte; rechnerisches Potenzial für ein weiteres Schuhfachgeschäft
Heimwerken & Garten	■ □ □	Erhalt und Sicherung der Bestandsbetriebe; Sehr breites Angebot im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf - überwiegend Arrondierungsspielräume; Rechnerisches Potenzial v. a. im Baumarktsortiment
Freizeit & Hobby	■ ■ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Potenziale für weitere Fachgeschäfte
Gesundheit & Wellness	■ ■ □	Sicherung und Stärkung des Angebots; mögliche Angebotsergänzung um ein Sanitätshaus oder Orthopädiefachgeschäft und einen Hörgeräteakustiker
Wohnen & Einrichten	■ ■ □	Angebotsergänzung durch spezialisierten Fachmarkt im Bereich Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz; Sicherung der Bestandsbetriebe in den Bereichen Bettwaren, HBT sowie Möbel (insb. Brameyer)
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	Sicherung und Stärkung der lokalen Fachgeschäfte; im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik rechnerisches Potenzial für Angebotsergänzung durch ein Fachgeschäft
Uhren & Schmuck	■ □ □	Sicherung und Stärkung der bestehenden Angebotsstrukturen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für Sassenberg bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Sassenberg in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für zentrale Versorgungsbereiche von Sassenberg einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Sassenberg korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT SASSENBERG

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Sassenberg bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive. Sicherung der Einzelhandelszentralität sowie Erhöhung der Einkaufsqualität. Eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen dem Zentrum und den weiteren Standorten.

2. **Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren:** Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß des jeweiligen Versorgungsauftrags durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebots, insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich, sowie durch die Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Vermeidung von Konkurrenzbeziehungen sowie negativen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt. Nachnutzungen für Leerstände finden und dabei auch mit neueren Gewerbekonzepten arbeiten (z.B. Pop-up Stores). Profilierung der Innenstadt als attraktiver Besuchsort (z.B. durch ein Zukunftskonzept Innenstadt).
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Bündelung und Weiterentwicklung von Nahversorgungsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Nahversorgungsstrukturen vor dem Hintergrund zukünftiger Entwicklungen (z.B. demografischer Wandel). Darüber hinaus Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten und eine Optimierung der räumlichen Nahversorgungssituation im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung ohne schädliche Auswirkungen für die Zentren.
4. **Ergänzung durch Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Sonderstandorte für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Vermeidung von städtebaulich negativen Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur sowie Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Abbildung 24 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Sassenberg

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und punktuelle Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung der Einzelhandels-zentralität ▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und den weiteren Standorten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Verbesserung des Branchenmixes insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Soziales, Wohnen) ▪ Nachnutzung von Leerständen ▪ Profilierung der Innenstadt als Besuchsort mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität (z. B. durch Zukunftskonzept Innenstadt) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern, bündeln, weiterentwickeln ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels ▪ Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln ▪ Optimierung der wohnortnahen Nahversorgung ▪ Kleinere, räumlich abgesetzte Stadtteile/Siedlungslagen: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen/sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sinnvolle Ergänzung der Zentren durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ▪ restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 24: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen, jeweils unterschiedlichen Zielen, ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einzelhandelskonzept für Sassenberg

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentren-relevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Sassenberg entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.6 detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung Zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 25). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.



Abbildung 25: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁶

- 1. Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁶ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁷

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁸

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁰

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³¹

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungs-

²⁷ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³¹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

zentrum einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³²

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 26 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

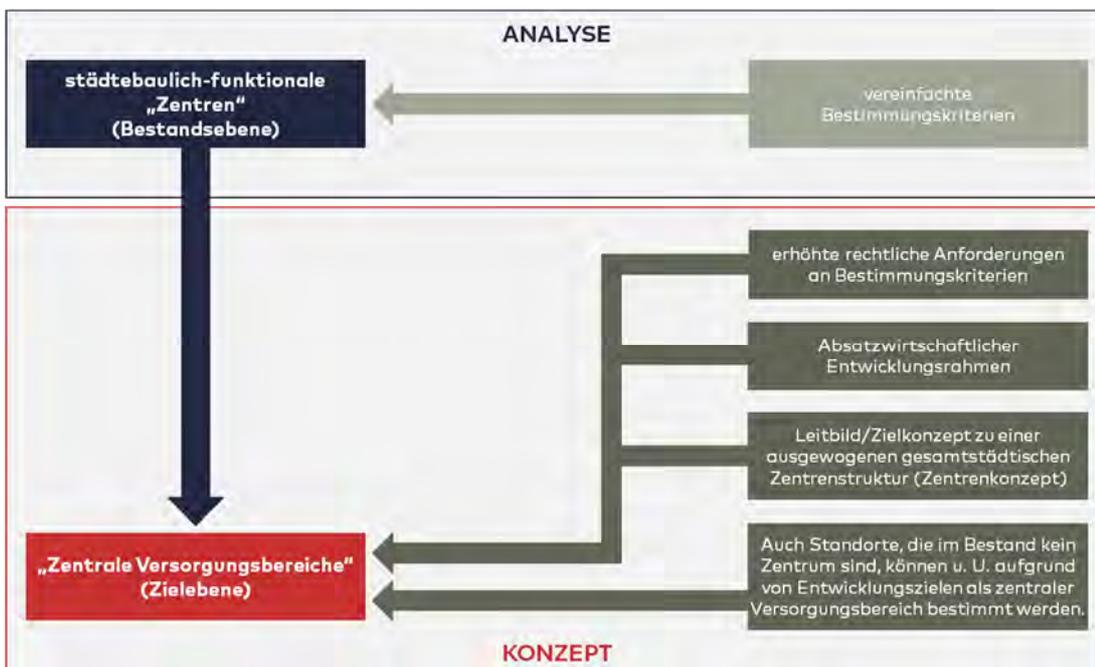


Abbildung 26: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer

³² Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³³

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁴

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),

³³ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁴ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Sassenberg

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg aus dem Jahr 2009 definiert mit dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt und dem ZVB Nebenzentrum Füchtorf zwei zentrale Versorgungsbereiche.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.6) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Sassenberg nur der zentrale Versorgungsbereich ZVB Hauptzentrum Innenstadt aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben (siehe Abbildung 27). Eine Erläuterung der jeweiligen Funktionszuweisung erfolgt im Rahmen der Einzelfallbetrachtung.



Abbildung 27: Zentrenstruktur Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa

Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg

Das Hauptzentrum Innenstadt in Sassenberg wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2009 ausgewiesen. Es ist der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Sassenberg. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6.

Räumliche Ausprägung

Das Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Sassenberg. Die Abgrenzung aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 hat sich insgesamt bewährt, jedoch ist infolge veränderter Bestandsstrukturen und stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen eine etwas veränderte Fassung des zentralen Versorgungsbereichs zielführend. Dazu zählt auch der Verzicht auf die Ausweisung von Ergänzungsbereichen.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Der zentrale Versorgungsbereich ist räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst. Dieser erstreckt sich in nördlicher und südlicher Richtung entlang der Straßen Klingenhagen, Von-Galen-Straße und Langefort.
- Nördlich endet der zentrale Versorgungsbereich aufgrund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes auf Höhe des K+K Marktes. In Richtung Süden bildet das Sassenberger Rathaus, als wichtige zentrenergänzende Funktion das Ende des zentralen Versorgungsbereiches.
- Der Getränkemarkt Trinkfuchs wird aufgrund der städtebaulich-funktionalen Verbindung zu den weiteren Betrieben des ZVB in diesen aufgenommen und bildet das neue südöstlich Ende des zentralen Versorgungsbereiches.
- In den darüberhinausgehenden Bereichen sind entweder keine weiteren Einzelhandelsbetriebe oder nur vereinzelte Ansiedlungen vorhanden, die keinen städtebaulich-funktionalen Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich aufweisen. Dies betrifft beispielsweise den Standort K+K an der Schürenstraße und zwei Einzelhandelsbetriebe am Lappenbrink.
- In östlicher und westlicher Richtung ist der zentrale Versorgungsbereich zur angeschlossenen Wohnbebauung hin abgeschlossen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 28 für das Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg dargestellt.

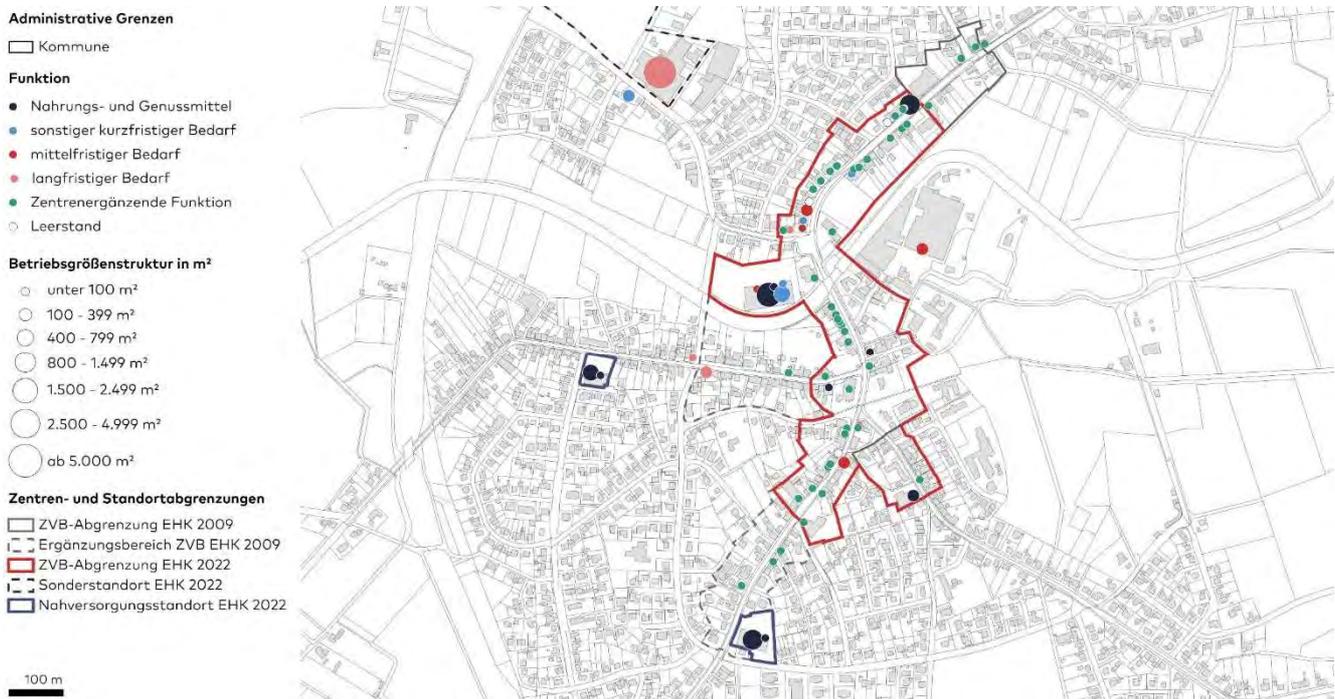


Abbildung 28: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtzentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 11: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	19	31 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	5.000	16 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	5	26 %
Zentrenergänzende Funktionen	29	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg bieten nur wenige verfügbaren Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Es können jedoch zwei Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich identifiziert werden (siehe Abbildung 29). Dabei handelt es sich um eine zwischen Brookstraße und Langefort gelegene Fläche an der Von-Galen-Straße. Diese Fläche kann zur Entwicklung und Ansiedlung neuer Magnetbetriebe genutzt werden. Diese sollten optimalerweise ein zentren- oder nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen und zu einer verbesserten Angebotsstruktur in Sassenberg beitragen. Die

zweite Potenzialfläche befindet sich westlich des bestehenden Edeka-Marktes. Die Größe der Potenzialfläche ermöglicht die Ansiedlung oder Verlagerung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation in Sassenberg. Alternativ sind hier auch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorstellbar.

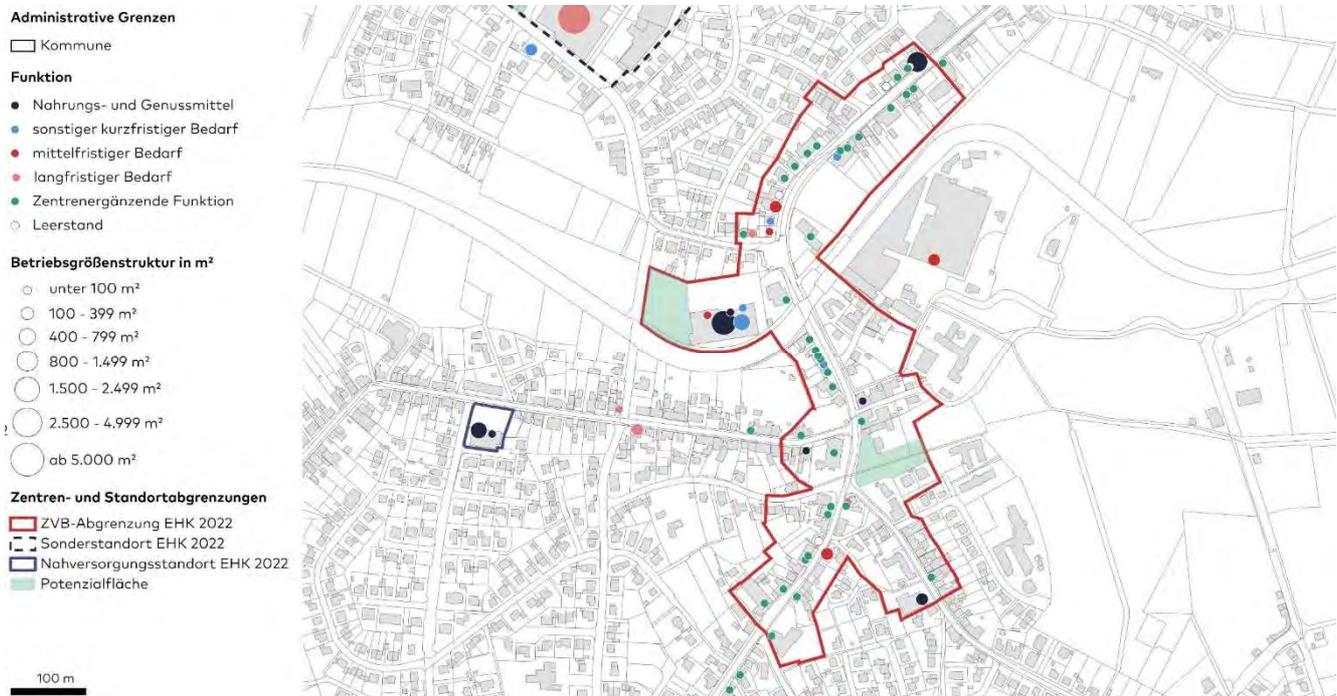


Abbildung 29: Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTZENTRUM INNENSTADT SASSENBERG

- Fortschreibung des Hauptzentrums Innenstadt als zentralen Versorgungsstandort für die Stadt Sassenberg mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und Magnetbetriebe (Edeka, Rossmann und K+K)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Nachnutzung bestehender Leerstände
- Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs im zentralen Versorgungsbereich
- Entwicklung der Potenzialflächen durch Ansiedlung von Magnetbetrieben zur Optimierung der Angebotsstruktur vornehmlich im zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortiment

Wie sich aus der Analyse des Innenstadtzentrums und auch aus den dazu geführten Diskussionen in den beiden projektbegleitenden Arbeitskreisen herausgestellt hat, gilt es den ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum in seiner Funktion als zentraler Einzelhandelsstandort zu stärken.

Grundsätzlich gilt es die Stärken des ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum zu erkennen, herauszustellen, zu qualifizieren und zu kommunizieren sowie einen funktional und städtebaulich attraktiven „Rahmen“ für zukünftige Formate bereitzustellen. Hierfür empfiehlt sich ein ganzheitlicher Planungsansatz zur Stärkung, Positionierung und Profilierung, der neben einer angemessenen,

qualitätvollen Entwicklung des Einzelhandelsbestands auch einen ausgewogenen Mix aus Freizeit-, Kultur- und Erholungsangeboten mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie ein geeignetes Wohnangebot umfassen sollte.

6.1.4 Potenzielle Aldi Nord-Verlagerung in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt

Im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Sassenberg werden auch Planvorhaben berücksichtigt. Ein solches ist die gegebenenfalls erfolgende perspektivische Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord vom Standort im Süden der Stadt Sassenberg, an der Robert-Linnemann-Straße in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Die geplante Verlagerung soll mit einem Neubau auf der Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich ermöglicht werden. Diese grenzt westlich an die bestehende Immobilie des Edeka-Marktes und Rossmann-Marktes an. Zur anderen Seite wird die Potenzialfläche durch die Hesselstraße begrenzt (siehe Abbildung 30).



Abbildung 30: Potenzialfläche für die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Die potenzielle Verlagerung des Aldi Nord aus dem südlichen Siedlungsrandbereich führt zu einer deutlichen Verbesserung der siedlungsräumlichen Integration des Marktes. Am bisherigen Standort an der Robert-Linnemann-Straße beläuft sich die Größe des Marktes auf rd. 750 m². Durch die Verlagerungen ergeben sich deutliche Impulse für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.229 m² würde das Planvorhaben zu einem deutlichen Anstieg der Gesamtverkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs auf rd. 6.200 m² sowie einer Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebots beitragen. Auch sind eine mit der Verlagerung einhergehende stärkere Frequentierung des Zentrums sowie Kopplungseffekte mit dem benachbarten Vollsortimenter und Drogeriefachmarkt zu erwarten. Das bisher vorwiegend

vollsortimentierte Sortiment des zentralen Versorgungsbereiches wird zudem durch das discountorientierte Sortiment des Aldi Nord-Marktes ergänzt bzw. qualifiziert. Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht die geplante Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt zu befürworten und zu fördern, da das Innenstadtzentrum von den Impulsen profitiert und attraktiver wird. Die mit der Verlagerung und Erweiterung gegebenenfalls einhergehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung sind im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens.

6.1.5 Nebenzentrum Füchtorf

Die Versorgungsfunktion des Nebenzentrum Füchtorf hat in den vergangenen Jahren in Folge mehrerer Betriebsschließungen deutlich abgenommen. Aktuell wird das Nebenzentrum den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr gerecht. Hinzu kommt, dass perspektivisch nicht mit der Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebs oder anderer Magnetbetriebe zu rechnen ist. Aus diesem Grund ist eine klare Entwicklungsperspektive und damit auch Zukunftsperspektive des Standortbereiches nicht ersichtlich. Infolge dieser Bewertung wird das Nebenzentrum Füchtorf **nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen**.

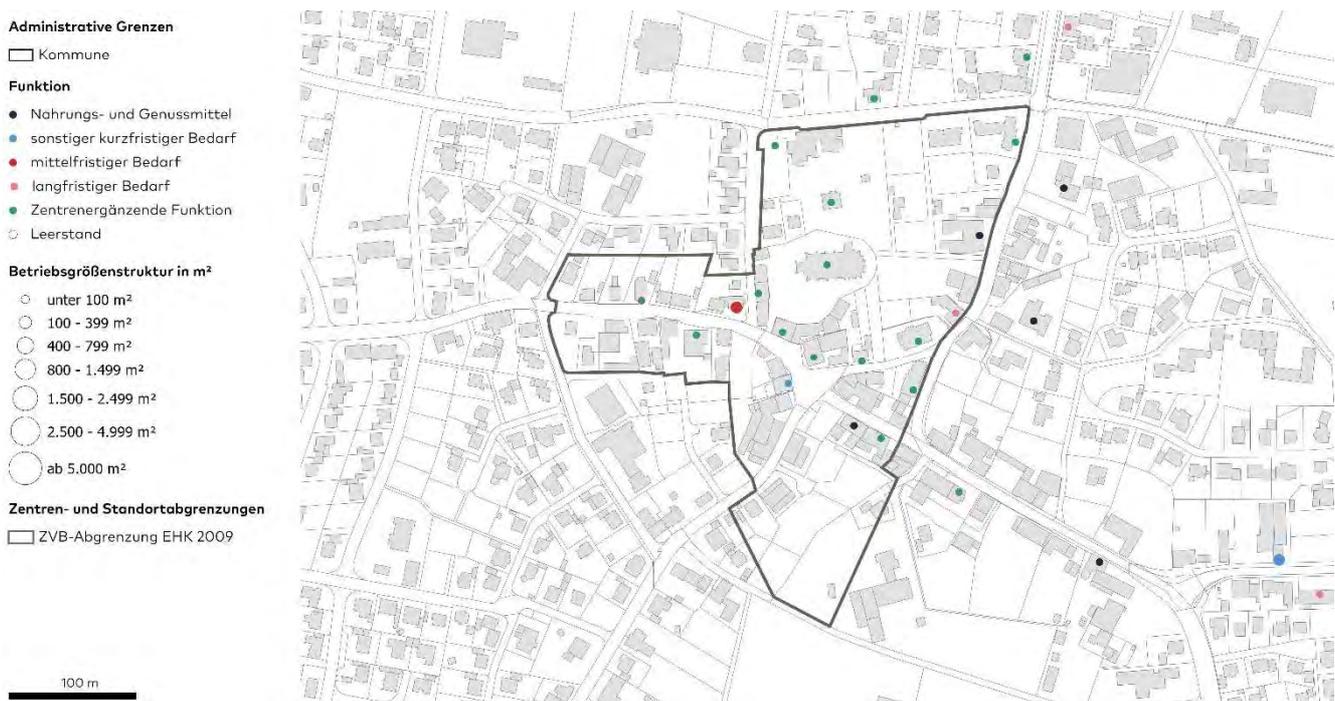


Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung des ehemaligen zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Füchtorf

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Sassenberg ausgesprochen.

Sassenberg verfügt aktuell über eine gute räumliche, quantitative und qualitative Nahversorgung. Verbesserungspotenziale bestehen insbesondere noch in der marktadäquaten Aufstellung und Andienung vereinzelter Märkte.

6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Bei Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Standorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Sassenberg dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich am Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 und den Bestandsstrukturen der Stadt Sassenberg. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Standort Füchtorfer Straße (Netto)

Am Standortbereich befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Netto), eine Bäckerei, ein Bekleidungsgeschäft (KiK) sowie eine leerstehende Ladeneinheit. Der Standort an der Füchtorfer Straße befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, da dieser überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge nimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion im discountorientierten Bereich für die nördlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt von Sassenberg ein. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt befindet sich in direkter Nähe zum Lebensmittelmarkt. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist somit gewährleistet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sind gewisse Wechselwirkungen anzunehmen.



Abbildung 32: Bewertung des Standorts Fuchtorfer Straße (Netto)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Der Standort Fuchtorfer Straße nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung insbesondere der im nördlichen Kernsiedlungsbereich wohnenden Bevölkerung ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau des Nahversorgungsstandortes zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes ggf. durch Verkaufsflächenerweiterung - durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen am Nahversorgungsstandort im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insb. keine Fachmärkte)
- keine (weitere) Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standort Lappenbrink (Penny)

Am Standort Lappenbrink befindet sich ein Penny-Markt sowie eine Bäckerei. Aufgrund der dichten Wohnbebauung im Umfeld des Standortes, ist dieser als städtebaulich gut integriert zu bewerten. Der Standort dient insbesondere der wohnortnahen Versorgung westlicher Siedlungsbereiche der Kernstadt von Sassenberg. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist verbesserungswürdig, entspricht aber dennoch bei einer Entfernung von rd. 450m den Kriterien für Nahversorgungsstandorte. Aufgrund der räumlichen Nähe sind gewisse Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt anzunehmen.

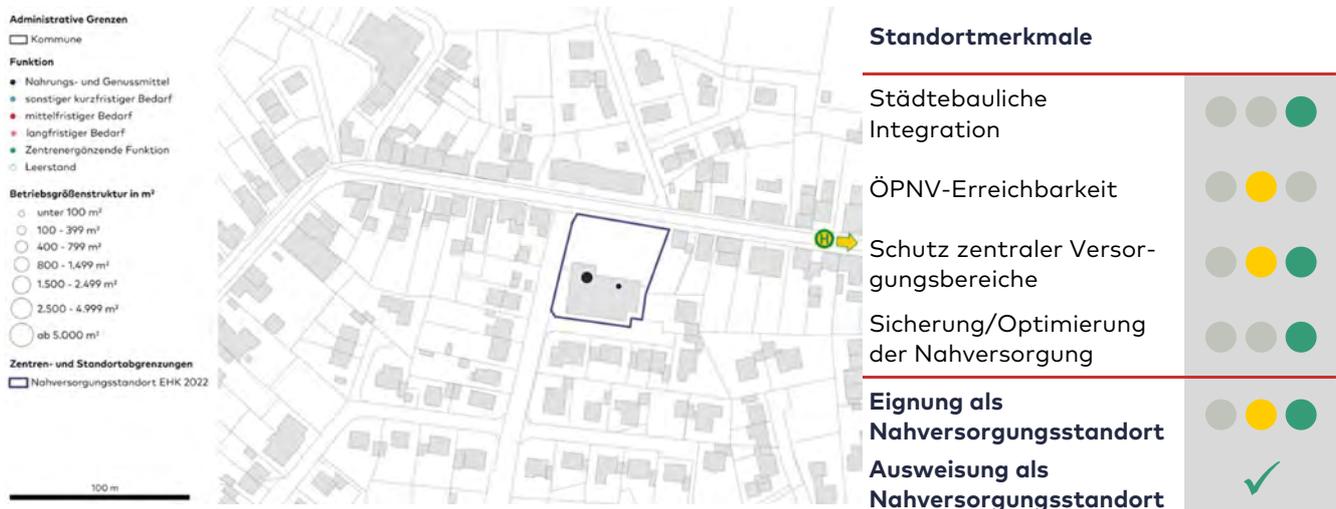


Abbildung 33: Bewertung des Standorts Lappenbrink (Penny)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Der Standort Lappenbrink nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau des Nahversorgungsstandortes zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes ggf. durch Verkaufsflächenerweiterung - durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen am Nahversorgungsstandort im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insb. keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Verbesserung der Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz

Standort Schürenstraße (K+K)

Der Standortbereich Schürenstraße ist durch einen Lebensmittelsupermarkt (K+K) und eine Bäckerei geprägt. Durch Wohnbebauung im Umfeld liegt eine gute städtebauliche Integration vor. Der ÖPNV-Haltepunkt Christian-Rath-Straße liegt in unmittelbarer Nähe zum Standortbereich, weshalb die ÖPNV-Erreichbarkeit als sehr gut bewertet werden kann. Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist insofern gewährleistet, als dass der Lebensmittelsupermarkt einerseits eine Entfernung von mehr als 700m zum nächsten Lebensmittelsupermarkt im zentralen Versorgungsbereich aufweist und andererseits vermehrt der wohnortnahen Versorgung südlicher Siedlungslagen der Kernstadt dient. Er trägt daher stark zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung in den südlichen Bereichen der Sassenberger Kernstadt bei.

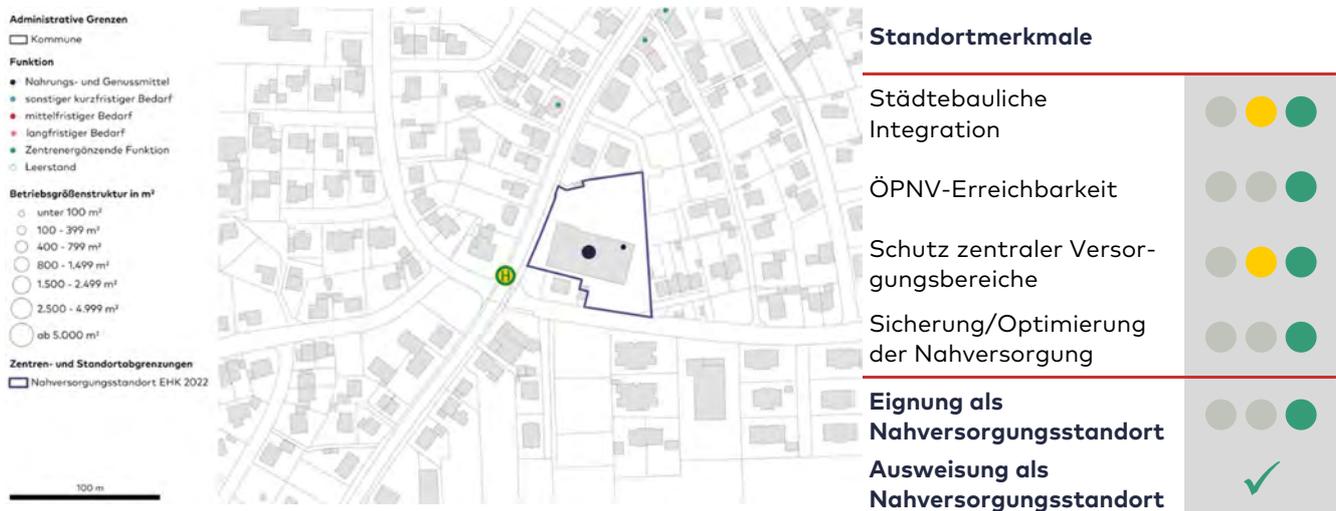


Abbildung 34: Bewertung des Standorts Schürenstraße (K+K)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Da der Standortbereich die Anforderungen erfüllt, erfolgt eine **Ausweisung als Nahversorgungsstandort**.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau des Nahversorgungsstandortes zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes ggf. durch Verkaufsflächenerweiterung - durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen am Nahversorgungsstandort im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insb. keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Verbesserung der städtebaulichen Integration des Standortes durch Wohnbauentwicklung südlich des Standortes

Standort Schürenstraße (Lidl)

Im südlichen Bereich der Schürenstraße ist ein Lidl Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Während nördlich bzw. westlich des Standorts Wohnbebauung anschließt, liegen im Süden und Osten Grün- und Freiflächen. Der Standort weist somit keine optimale siedlungsräumliche Integration auf. Zukünftig ist eine leicht verbesserte siedlungsräumliche Integration durch die östlich des Standorts geplanten Wohngebietsentwicklungen zu erwarten.

Mit Blick auf die Entfernung von rd. 300 m zum nächstgelegenen ÖPNV-Haltespunkt wird die ÖPNV-Erreichbarkeit zwar aktuell gewährleistet, könnte aber noch verbessert werden. Aufgrund einer deutlichen Entfernung zum Hauptzentrum Innenstadt sind keine Wechselwirkungen mit diesem zu erwarten. Die Lage des Standortbereiches am südlichen Rand des Siedlungskernbereiches spricht nur für eine bedingte Sicherung/Optimierung der Nahversorgung.



Abbildung 35: Bewertung des Standorts Schürenstraße (Lidl)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Insgesamt erfüllt der Standort Schürenstraße (Lidl) nur bedingt die an Nahversorgungsstandorte gestellten Anforderungen. Der Standort wird daher nicht als **Nahversorgungsstandort** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Keine Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Städtebauliche Integration wird durch die Wohnbauentwicklung in der Nähe des Standortes leicht verbessert, eine weitere Verbesserung der städtebaulichen Integration ist anzustreben
- Verbesserung der Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Haltesetz
- Sicherung des Standortes zum Erhalt der Versorgungsfunktion für den südlichen Siedlungskernbereich

Standort Zum Buckesch (K+K)

Der Standort zum Buckesch befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Füchtorf und wird durch einen Lebensmittelmarkt (K+K) sowie eine Bäckerei geprägt. Bedingt durch die Lage am Siedlungsrandbereich, welche vorwiegend durch Gewerbe geprägt ist, weist der Standort aktuell eine schlechte siedlungsräumliche Integration auf. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltespunkt befindet sich in rd. 350m Entfernung. Es besteht somit ein Optimierungspotenzial bei der ÖPNV-Anbindung. Aufgrund der deutlichen Entfernung zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt sind mit diesem keine Wechselwirkungen zu erwarten. Der K+K übernimmt trotz schlechter siedlungsräumlicher Integration als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt im Stadtteil Füchtorf eine wichtige Versorgungsfunktion.

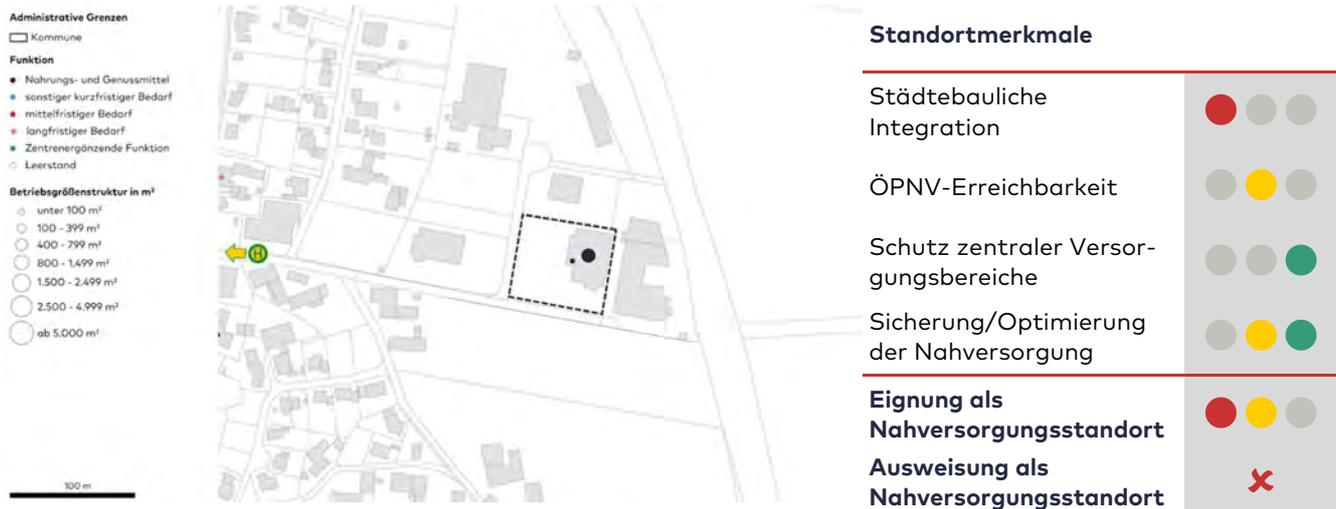


Abbildung 36: Bewertung des Standorts Zum Buckesch (K+K)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Insgesamt erfüllt der Standort zum Buscheck nur bedingt die an Nahversorgungsstandorte gestellten Anforderungen. Der Standort wird daher nicht als **Nahversorgungsstandort** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Keine Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Verbesserung der städtebaulichen Integration des Standortes
- Erhalt und Sicherung des Standortes aufgrund der besonderen Versorgungsfunktion als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in Füchtorf

Standort Robert-Linnemann-Straße (Aldi Nord)

Am Standort Robert-Linnemann-Straße ist ein Aldi Nord Lebensmitteldiscounter sowie eine Bäckerei angesiedelt. Die Umgebung ist südlich und östlich durch gewerbliche Betriebe und westlich durch Grün- und Freiflächen geprägt. Nördlich des Standorts befindet sich die B 513 und weiter nördlich schließen sich Siedlungsbereiche an. Bedingt durch die Lage am Siedlungsrandbereich sowie die überwiegend gewerbliche Prägung des Umfeldes, weist der Standort aktuell eine schlechte siedlungsräumliche Integration auf. Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltpunkte Abzw. Brook und Carl-Zeiß-Straße liegen beide deutlich außerhalb des 300m-Radius und ist daher als verbesserungswürdig zu bewerten. Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Distanz zum Hauptzentrum Innenstadt gewährleistet. Durch die Lage des Aldi Nord trägt dieser nur bedingt zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung bei.

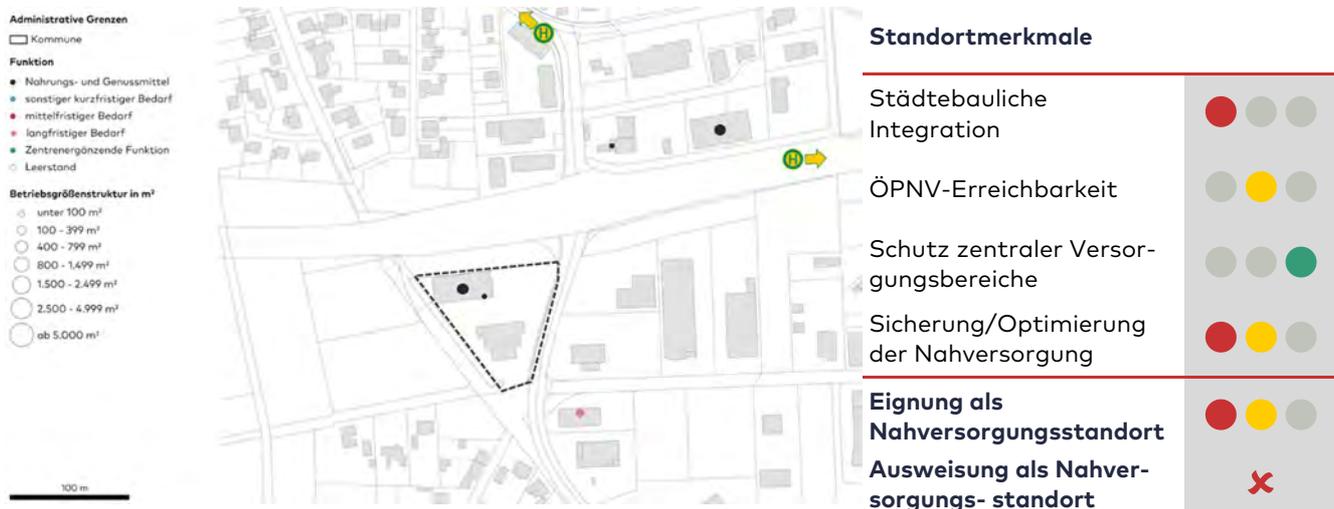


Abbildung 37: Bewertung des Standorts Robert-Linnemann-Straße (Aldi)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

Insgesamt erfüllt der Standort Robert-Linnemann-Straße nur bedingt die an Nahversorgungsstandorte gestellten Anforderungen. Der Standort wird daher nicht als **Nahversorgungsstandort** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Keine Ausweisung als **besonderer Nahversorgungsstandort**
- Verbesserung der städtebaulichen Integration und ÖPNV-Anbindung bei Fortbestand des Lebensmittelmarktes am Standortbereich
- Geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord in das Hauptzentrum Innenstadt ist zu fördern

Die Prüfung der einzelnen Standortbereiche mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Sassenberg hinsichtlich deren Eignung als Nahversorgungsstandorte hat zur positiven Bewertung und Ausweisung von drei Nahversorgungsstandorten geführt. Als Nahversorgungsstandorte werden die Standortbereiche Füchtorfer Straße (Netto), Lappenbrink (Penny) und Schürenstraße (K+K) ausgewiesen (siehe Abbildung 38).

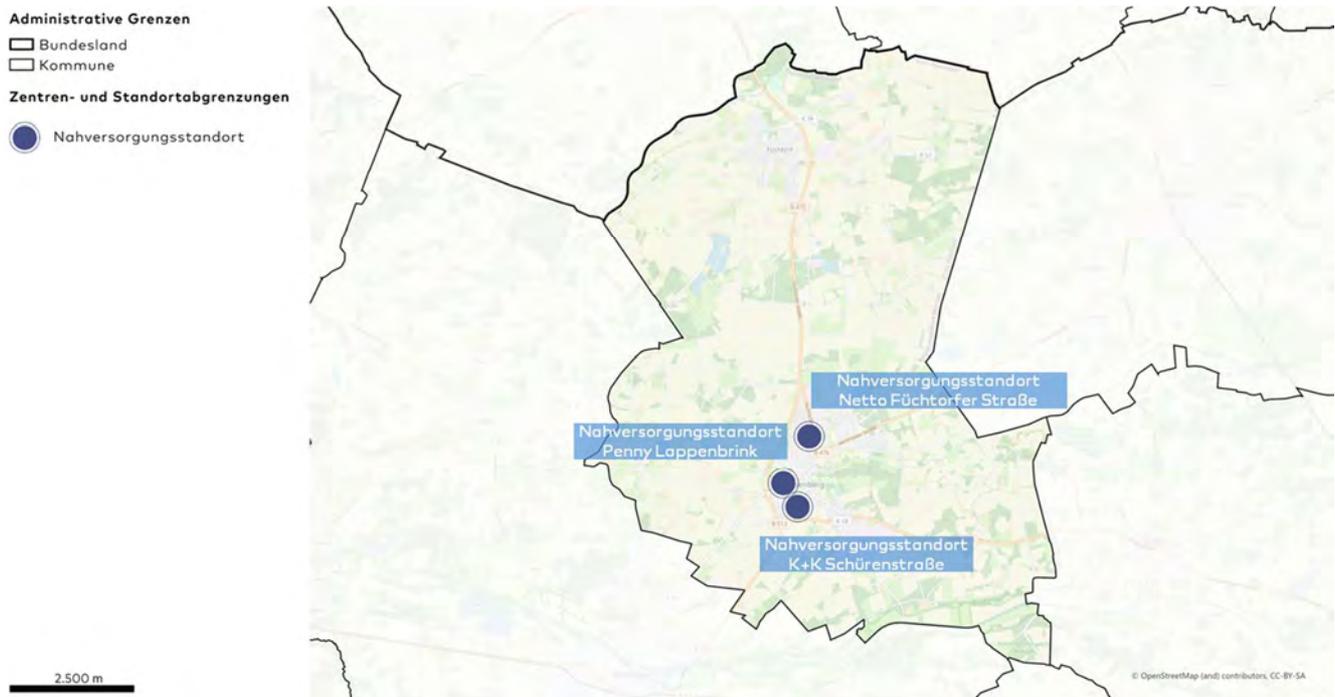


Abbildung 38: Nahversorgungsstandorte in der Stadt Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

6.2.2 Potenzielle Aldi Nord-Verlagerung in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt aus Perspektive der Nahversorgung

Wie bereits oben aufgeführt, soll perspektivisch gegebenenfalls eine Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord von der Robert-Linne-mann-Straße in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt erfolgen. Im Rahmen der Nahversorgungsanalyse (Kapitel 4.7) und der Bewertung absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven (Kapitel 5.1) ist deutlich geworden, dass die Stadt Sassenberg zwar bereits eine gute Verkaufsflächenausstattung in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen besitzt, jedoch noch gewisse qualitative und quantitative Optimierungspotenziale bestehen. Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 750 m² auf rd. 1.229 m² erweitert werden. Die gesteigerte Verkaufsfläche würde zu einer Verbesserung der quantitativen Nahversorgungssituation in Sassenberg führen. Entsprechend würde die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von 0,59 m² je Einwohner auf rd. 0,62 m² je Einwohner ansteigen.

Neben der quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation ergeben sich durch das Planvorhaben auch qualitative Verbesserungen der Nahversorgung.

Im Hinblick auf die räumliche Nahversorgungssituation ist festzustellen, dass diese durch die Verlagerung des Planvorhabens für die im Süd-Osten des Kernsiedlungsbereich wohnende Bevölkerung etwas verschlechtert wird.

Die bessere siedlungsräumliche Integration des Standorts sowie die quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgung und insbesondere die Stärkung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt überwiegen aus fachgutachterlicher Sicht die mit dem Planvorhaben verbundene geringfügig schlechtere räumliche Nahversorgung.

6.2.3 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Sassenberg ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Sassenberg aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen (s. nachfolgende Empfehlungen).

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN SASSENBERG

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix sowie marktadäquate Aufstellung der bestehenden Betriebe
- Quantitative Weiterentwicklung durch Neuansiedlung und Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Märkte

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 8), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Alternative Nahversorgungsangebote in unterversorgten Siedlungslagen

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. In aktuell räumlich schlecht versorgten

Siedlungsbereichen kommen zukünftig alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote zur Sicherung der Nahversorgung in Betracht. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative die Nahversorgung sicherzustellen sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen und im Stadtgebiet von Sassenberg bereits vertreten sind. Diese können zudem durch eine Erweiterung (ggf. mit bereits bestehenden Dorfläden) zu einem Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) umgestaltet bzw. ausgebaut werden. Die Bandbreite an Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Neben dem zentralen Versorgungsbereich bestehen in Sassenberg zwei weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomeration mit einem gewissen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend wird die strukturprägende Einzelhandelsagglomeration analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der

Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtgemeindliche Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen. Zugleich muss allerdings die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verhindert werden. Ebenso ist ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente notwendig.

6.3.2 Beurteilung der Sonderstandorte in Sassenberg

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK Sassenberg werden zwei Sonderstandorte, der Sonderstandort Düsbergstraße und der Sonderstandort B513 ausgewiesen, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen.

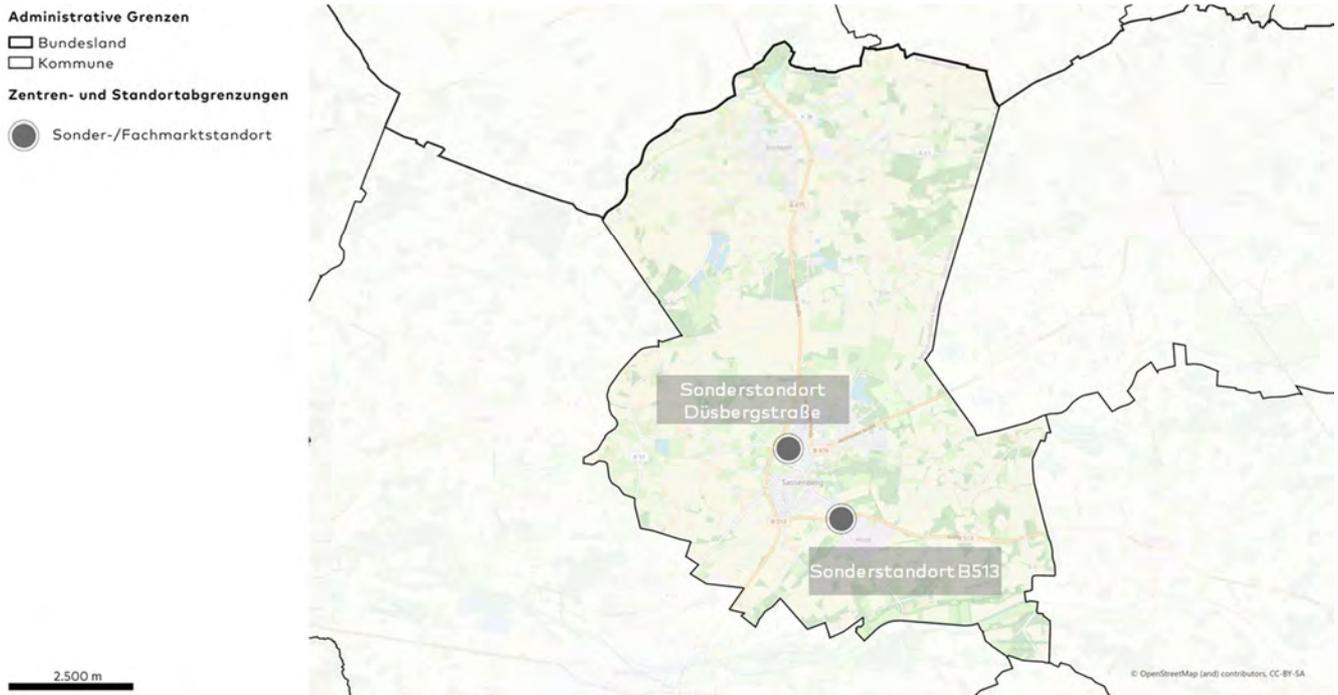


Abbildung 39: Sonderstandorte in der Stadt Sassenberg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Weitere Sonderstandorte sind gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

Sonderstandort B513

Der im Jahr 2009 im Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg ausgewiesene Standortbereich an der B513 im Süden der Sassenberger Kernstadt ist durch viele Gewerbebetriebe sowie vereinzelte Einzelhandelsbetriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich (Aldi Nord, Bäckerei, Tankstelle, Getränkemarkt) geprägt. Der Standort wird im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes als Sonderstandort, mit einer aktualisierten, an die Bestandsstrukturen angepassten Abgrenzung fortgeschrieben. Die gewerblichen Betriebe sind zukünftig nicht mehr Bestandteil des Sonderstandorts.

Westlich des Aldi Nord-Marktes wird zudem eine Potenzialfläche ausgewiesen, welche bisher durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist.

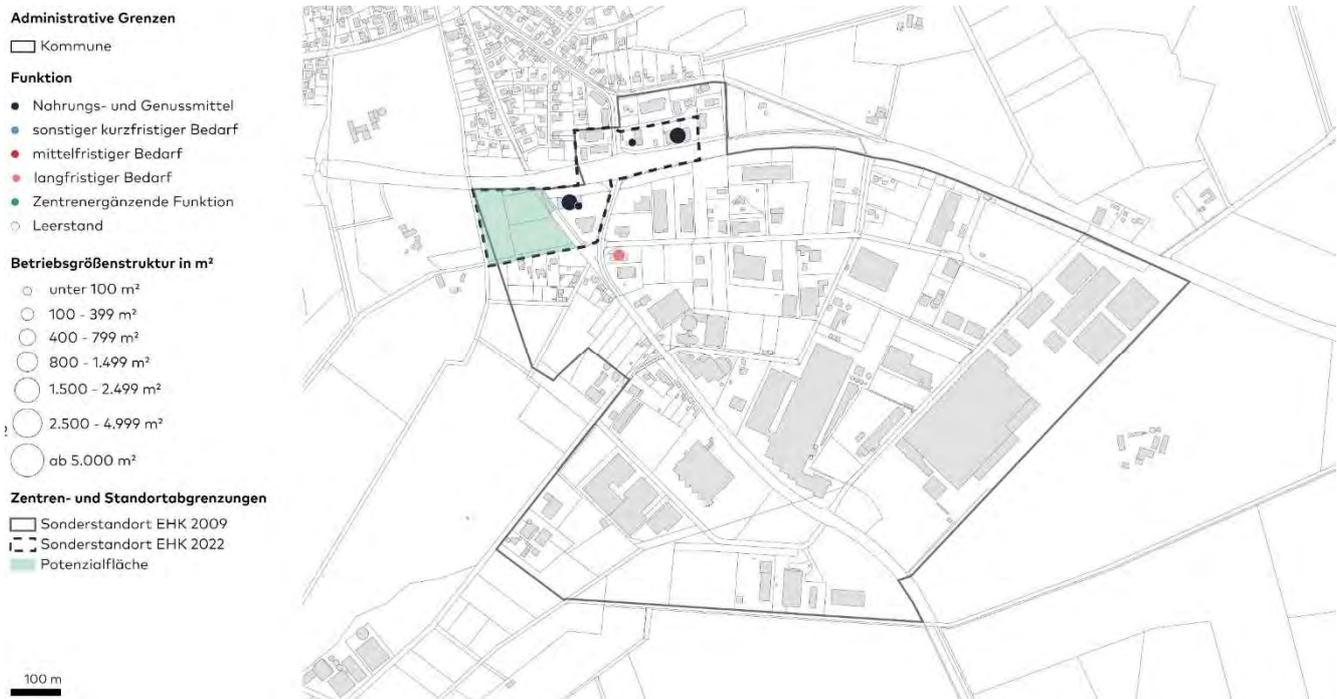


Abbildung 40: Abgrenzung des Sonderstandortes B513

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; SO-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Fortschreibung des Sonderstandortes**
- **Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Sonderstandortes** an die bestehenden Einzelhandelsnutzungen.
- Standort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nah-versorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Keine Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- **Potenzialfläche für Ansiedlung** von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nah-versorgungsrelevantem Hauptsortiment (bspw. Baumarkt/Gartenmarkt)

Sonderstandort Düsbergstraße

Im Westen des Kernsiedlungsgebiets befindet sich ein Agglomerationsstandort mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Angesiedelt sind hier das Möbelhaus Brameyer, ein Raiffeisenmarkt und die Gärtnerei Strickmann mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.000 m². Das unmittelbare Umfeld ist durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Am Standortbereich sind zwei größere Potenzialflächen vorhanden, die sich südlich des Friedhofes und nördlich des bestehenden Raiffeisenmarktes befinden.

Aufgrund der Vorprägung des Standorts sowie bestehender Potenzialflächen wird im Bereich Düsbergstraße ein Sonderstandort ausgewiesen.



Abbildung 41: Abgrenzung des Sonderstandortes Düsbergstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Sassenberg.

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Ausweisung eines Sonderstandortes**
- Standort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungs-relevantem Hauptsortiment
- **Sicherung und Stärkung der bestehenden Anbieter** mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- **Potenzialflächen zur Ansiedlung** weiterer Fachmärkte (nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment) – bspw. zur Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes
- keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Sassenberg als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Die Sortimentsliste für Sassenberg basiert auf der Sortimentsliste des EHK Sassenberg 2009, der Sortimentsliste des LEP NRW 2019 sowie auf den aktuellen im Stadtgebiet bestehenden Angebotsstrukturen. Die Überprüfung bzw. Neuaufstellung der Sassenberger Sortimentsliste erfolgte dabei analog zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ-Code). In diesem Zusammenhang wurden Modifizierungen der Benennungen und Gruppierungen von Sortimenten vorgenommen.

7.1 METHODISCHE HERLEITUNG

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

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

7.2 SORTIMENTSLISTE DER STADT SASSENBERG

Aus den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2009 sowie der Sortimentsliste des LEP NRW 2019 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Sassenberg als sog. „Sassenberger Liste“.

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Stadt Sassenberg (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Arbeitsbekleidung
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung, Reitsportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bücher	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	Bettwaren
Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Fahrräder und Zubehör	Parfümerieartikel und Kosmetika	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
Glas/Porzellan/Keramik	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Erotikartikel
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haushaltswaren (Hausrat)		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Heimtextilien (Dekostoffe, Decken, Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen)		Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Lampen/Leuchten
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Matratzen und Lattenroste
Musikinstrumente und Musikalien		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Pflanzen, Samen, Düngemittel
Schuhe, Lederwaren		Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)
Spielwaren		Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)
Uhren/Schmuck		Teppiche (Einzelware)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Aus der neuen Sassenberger Sortimentsliste ergeben sich gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 folgende Anpassungen:

Zusammenfassung von Sortimenten

- Schuhe und Lederwaren/Reisegepäck zu **Schuhe/Lederwaren** mit Zuordnung des Reisegepäck in die jeweiligen Sortimente
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, Telekommunikationsgeräte und Geräte der Unterhaltungselektronik, Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker), bespielte Ton- und Bildträger in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**
- Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter) und Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter) erweitert um zoologischer Bedarf und lebende Tiere zum Sortiment **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere**
- Metall- und Kunststoffware, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Fußbodenbeläge und Tapeten zur Sortimentsgruppe **Baumarktsortiment i.e.S.**
- Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte) und Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, ohne Einbaugeräte) zum Sortiment **Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)**
- Teppiche und Antiquitäten und antike Teppich (daraus nur antike Teppiche) zum Sortiment **Teppiche (Einzelware)**

Weitere Sortimentsänderungen

- Umbenennung des Sortiments Keramische Erzeugnisse und Glaswaren in **Glas/Porzellan/Keramik**
- Umbenennung der Sortimentsgruppe Vorhänge in **Sicht-/ Sonnenschutz/Markisen/Gardinen**
- Ausdifferenzierung des Sortiments Bekleidung in **Bekleidung (ohne Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung, Reitsportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)** und **Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) und Arbeitsbekleidung und Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)**
- Ausdifferenzierung des Sortiments Erotikartikel, Kinderwagen in die Sortimente **Erotikartikel** und **Kinderwagen**
- Neuausweisung der Sortimente
 - **Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)** (nicht-zentrenrelevant)
 - **Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)** (nicht-zentrenrelevant)
 - **Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)** (nicht-zentrenrelevant)
 - **Waffen/Jagdbedarf/Angeln** (nicht-zentrenrelevant)
 - **Parfümerieartikel/Kosmetika** (nahversorgungsrelevant)

Veränderungen hinsichtlich der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz

- Ausweisung des Sortiments **Zeitungen/Zeitschriften** als nahversorgungsrelevant (zuvor zentrenrelevant)
- Einordnung des Sortiments **(Schnitt-)Blumen** als nahversorgungsrelevant (zuvor zentrenrelevant)
- Das Sortiment **Papier/Büroartikel/Schreibwaren** wird als nahversorgungsrelevant eingestuft (zuvor zentrenrelevant)
- Die Sortimente **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere** und **Matratzen und Lattenroste** und **Bettwaren** werden als nicht-zentrenrelevant eingestuft (zuvor zentrenrelevant)

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

8

Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Sassenberg und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

8.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Sassenberg insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

8.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE STADT SASSENBERG

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Sassenberg empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.
- In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen

Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden. Geringfügige Verkaufsflächenenerweiterungen können nach Leitsatz IV möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den sonstigen Lagen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht weiterer Standortbereiche. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Sassenberg oder den Nachbarkommunen resultieren.

Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, um diesen in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Sassenberg Berücksichtigung finden.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg** angesiedelt werden, sofern sich geeignete Betriebsstandorte ergeben und sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können sekundär auch an den **Nahversorgungsstandorten**³⁵ Lebensmittelmärkte empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

³⁵ Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.1) erfüllen.

- Unabhängig davon kann in **städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** gilt zukünftig ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Ausnahmsweise können in Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden.
- Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist primär an den Sonderstandorten vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (groß- und kleinflächig) sind **primär an den Sonderstandorten** der Stadt Sassenberg anzusiedeln.
- Nachgeordnet kann Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, sofern städtebauliche Gründe und raumordnerische Ziele dafür sprechen.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³⁶ ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens zu begrenzen (max. 800 m² VKF) – eine ausdifferenzierte Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Dabei soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereiches vermieden.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden

³⁶ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/stadtentwicklungspolitische Ziele/Grundsätze (EHK) werden nicht verletzt,
- durch das Vorhaben resultieren keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen,
- landesplanerische Ziele und Grundsätze (LEP NRW) werden nicht verletzt,
- rechtliche Anforderungen werden erfüllt (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und es besteht eine belegte betreiberseitige Begründung.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Sassenberg künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Sassenberg werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

9.1.1 Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte³⁷ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Hauptzentrum Innenstadt gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z.B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Sassenberger Sortimentsliste und/oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.

³⁷ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten (z. B. an städtebaulich nicht integrierten Lagen) in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen grundzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Sassenberger Liste zentrenrelevanter Sortimente.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes harmonisiert werden.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- Erarbeitung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in GE Gebieten
- Überplanung des unbeplanten Innenbereichs insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39ff BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen:

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;

- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zum zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll³⁸ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts³⁹ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁴⁰

Die Sassenberger Liste zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den

³⁸ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

³⁹ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁴⁰ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden⁴¹. Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

I. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO.⁴² In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb Betriebsstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmittel-discounter usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von xy m² und dem Hauptsortiment xy (einfügen Benennung gemäß Sassenberger Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Sassenberger Sortimentsliste) (entweder) auf insgesamt xy % der Gesamtverkaufsfläche (oder) maximal xy m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Sassenberger Sortimentsliste): maximal xy m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“
- Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB⁴³ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

II. Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁴⁴

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Gebietstyp nach BauNVO. In diesem Gebiet sind zulässig Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte

⁴¹ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁴² Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴³ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen auf Grund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴⁴ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings

Gewerbebetriebe [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Sassenberger Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Sassenberger Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten⁴⁵ (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des Zentrums sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.“

eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

⁴⁵ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

10

Schlusswort

Der Einzelhandelsstandort Sassenberg verfügt über eine gute Ausgangsbasis um zukünftig eine positive Einzelhandelsentwicklung zu erfahren. Die in diesem Konzept erarbeiteten Maßnahmen und Entwicklungsempfehlungen für den Einzelhandel in Sassenberg insgesamt, zentralen Versorgungsbereich und die weiteren Standorte des Einzelhandels dienen als Leitlinie zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels. Sie bieten stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben, welche dem Sassenberger Einzelhandel entscheidende Wettbewerbsvorteile und Impulse liefern können. Das Konzept zeigt auch, dass es bereits Planvorhaben in der Stadt Sassenberg gibt, deren Umsetzung zu punktuellen Verbesserungen der Nahversorgungssituation und der Einzelhandelsausstattung beitragen.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 42).

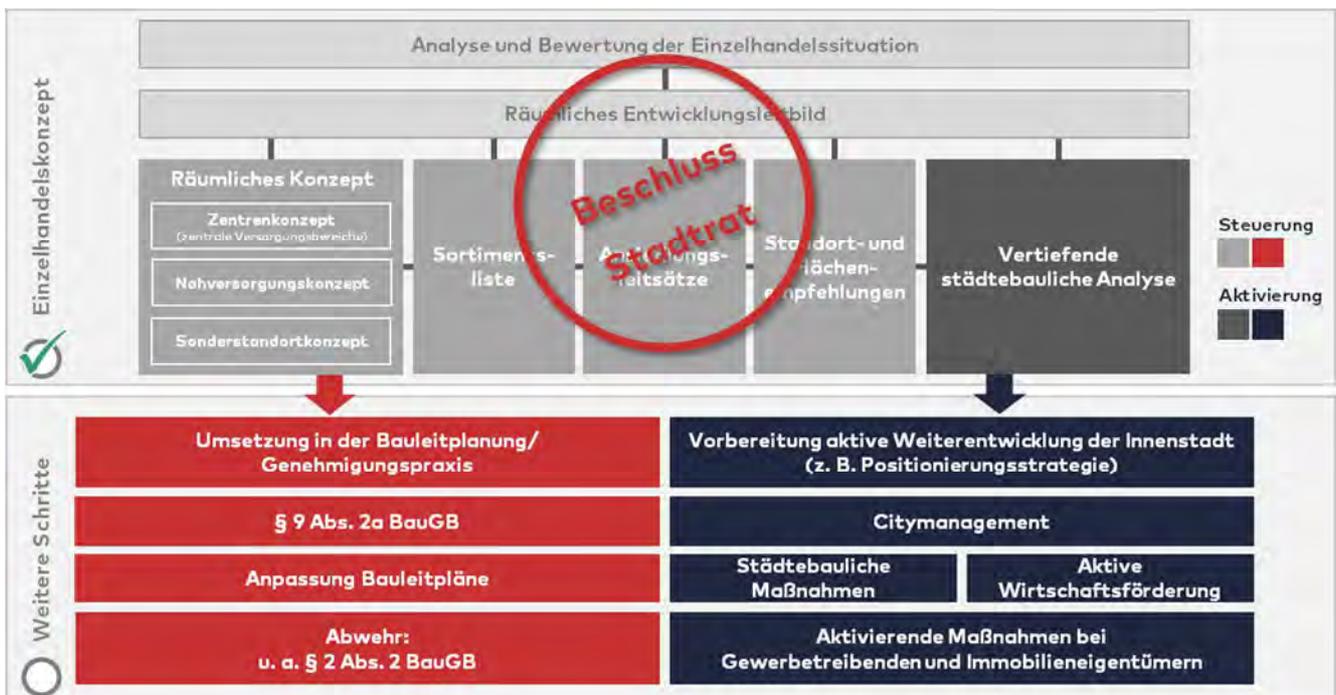


Abbildung 42: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im

Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für Planvorhaben (wie z. B. die möglicherweise erfolgende Verlagerung des Aldi Nord-Marktes oder des Raiffeisenmarktes), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Zentren) sowie dem Online-Handel positionieren sollte.

Durch die Covid-19-Pandemie ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Sassenberg auszugehen. Da das Ende der Pandemie noch nicht absehbar ist, kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Von einer Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings auszugehen. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

BBE Unternehmensberatung GmbH (Hrsg.) (2009): Einzelhandelskonzept Sassenberg 2009. Köln.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2019): Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Online-Monitor 2021. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 17
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster 19
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose 21
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 22
Abbildung 6:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen 23
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 24
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Sassenberg und Umgebung 29
Abbildung 9:	Einzugsgebiet der Stadt Sassenberg 30
Abbildung 10:	Einzelhandelsbestand in Sassenberg nach Warengruppen und Lagebereichen..... 32
Abbildung 11:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Sassenberg 35
Abbildung 12:	Zentrenstruktur gemäß Einzelhandelskonzept Sassenberg 2009..... 37
Abbildung 13:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 45
Abbildung 14:	Räumliche Nahversorgungssituation in Sassenberg 46
Abbildung 15:	Nahversorgungsstandort Plus Füchtorfer Straße gemäß Einzelhandelskonzept 2009..... 47
Abbildung 16:	Nahversorgungsstandort Penny Lappenbrink gemäß Einzelhandelskonzept 2009 47
Abbildung 17:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven 54
Abbildung 18:	Einwohnerprognose für Sassenberg..... 55
Abbildung 19:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 56
Abbildung 20:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 57
Abbildung 21:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 58
Abbildung 22:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) 59
Abbildung 23:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive 60

Abbildung 24:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Sassenberg.....	64
Abbildung 25:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	66
Abbildung 26:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	68
Abbildung 27:	Zentrenstruktur Sassenberg	70
Abbildung 28:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg	72
Abbildung 29:	Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg	73
Abbildung 30:	Potenzialfläche für die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg....	74
Abbildung 31:	Räumliche Abgrenzung des ehemaligen zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Füchtorf	75
Abbildung 32:	Bewertung des Standorts Füchtorfer Straße (Netto)	78
Abbildung 33:	Bewertung des Standorts Lappenbrink (Penny)	79
Abbildung 34:	Bewertung des Standorts Schürenstraße (K+K)	80
Abbildung 35:	Bewertung des Standorts Schürenstraße (Lidl)	81
Abbildung 36:	Bewertung des Standorts Zum Buckesch (K+K).....	82
Abbildung 37:	Bewertung des Standorts Robert-Linnemann-Straße (Aldi)....	83
Abbildung 38:	Nahversorgungsstandorte in der Stadt Sassenberg	84
Abbildung 39:	Sonderstandorte in der Stadt Sassenberg	88
Abbildung 40:	Abgrenzung des Sonderstandortes B513.....	89
Abbildung 41:	Abgrenzung des Sonderstandortes Düsbergstraße.....	90
Abbildung 42:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	104

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Sassenberg.....	27
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Warendorf.....	27
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	28
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Sassenberg.....	31
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Sassenberg.....	34
Tabelle 7:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	37
Tabelle 8:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Sassenberg.....	44
Tabelle 9:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Sassenberg.....	61
Tabelle 10:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Sassenberg bis 2026.....	62
Tabelle 11:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung.....	72
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Stadt Sassenberg (Kurzfassung).....	92
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Sassenberg (Langfassung).....	111

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	siL	städtebaulich integrierte Lage
EHK	Einzelhandelskonzept	VG	Verwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VKF	Verkaufsfläche
LEP	Landesentwicklungsplan	ZVB	Zentraler Versorgungsbe- reich
MIV	motorisierter Individualverkehr		

Anhang

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Sassenberg (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung, Reitsportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Arbeitsbekleidung, Einzelhandel mit Reitsportbekleidung, Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Dekostoffe, Decken, Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen)	47.53	Einzelhandel mit Heimtextilien
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

(Fortsetzung von Tabelle 13)

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Arbeitsbekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Arbeitsbekleidung)
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen und Lattenroste	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen sowie Einzelhandel mit Lattenrosten für Betten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Einzelhandel mit Gartenmöbeln)
Pflanzen, Samen, Düngemittel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Reitsportbekleidung)
Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Markisen)
Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten und Einzelhandel mit Booten)

Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sassenberg als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

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