

**Vorlage**  
-öffentlich-

für den

Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss am 15.11.2023

Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Digitalisierung, Tourismus und Kultur am 16.11.2023

Haupt- und Finanzausschuss am 06.12.2023

Gemeinderat der Gemeinde Bad Sassendorf am 13.12.2023

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Bad Sassendorf  
hier: Beschluss nach Beteiligungsverfahren**

**Sachverhalt:**

1. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Sassendorf stammt aus dem Jahr 2009. Regelungen/ Vorgaben zu einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept finden sich im Kapitel 4 Unterkapitel 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte und Festlegung ortstypischer Sortimentslisten“ der Anlage zum Erlass über die „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)“

Letztlich sind die Einzelhandelshandelskonzepte auf die Umsetzung durch nachfolgende Bauleitplanung angelegt.

*„Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.*

*In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel und die Standorte für die weitere Entwicklung fest (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, S. 47)“*

Diese Aufgabe kann das Konzept aus 2009 nicht leisten. Es haben sich Entwicklungen im Einzelhandel ergeben, die ein Fortschreibung angezeigt sein lassen. Insbesondere hat sich durch die Anerkennung der sog. „Nahversorgungsausnahme“ nach dem Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes (LEP) durch die Bezirksregierung eine neue landesplanerische Beurteilungsgrundlage für eine Entwicklung des Standortes Schützenstraße/ L 856 (ehem. B 1) ergeben.

Vor der „Nahversorgungsausnahme“ waren Vorhaben an dem Standort nach dem Ziel 6.5-7 LEP ausnahmsweise nur geringfügige Erweiterungen zulässig. Die konkreten Erweiterungsabsichten von Aldi wären nach dem Ziel 6.5-7 nicht zulässig gewesen. Auch

die Erweiterungsabsichten von Penny sind im bestehenden Konzept nicht abgebildet sind.

Weiter hat sich die Einzelhandelslandschaft geändert, sodass auch eine Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen werden sollte, in der Fortschreibung werden auch die heutigen relevanten Daten des Einzelhandels in Bad Sassendorf und den Nachbargemeinden (u.a. Bevölkerungsentwicklung) zugrunde gelegt, sodass die Fortschreibung als Grundlage für die nachfolgenden Verfahren geeignet ist.

2. Zum Verfahren führt der Einzelhandelserlass folgendes aus (S. 47 ff):

*„Bei der Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte ist insbesondere eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammern, der Handwerkskammern des Einzelhandelsverbandes, der für das landesplanerische Anpassungsverfahren zuständigen Regionalplanungsbehörde und des Dezernats 35 der Bezirksregierung zur Abstimmung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen interkommunalen bzw. regionalen Abstimmung zu empfehlen. Auch eine Beteiligung der örtlichen Bevölkerung sowie in kleineren Kommunen wesentlicher ansässiger Handelsbetriebe kann sinnvoll sein.“*

weiter wird ausgeführt:

*Seite 49*

*Damit das Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gelten kann, das in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, muss es vom Rat der Gemeinde nach Abwägung der betroffenen Belange förmlich beschlossen werden.*

Aufgrund der Funktion, u.a. als Vorbereitung für die Bauleitplanung zu dienen, wurde ein Verfahren analog den Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung durchgeführt, d.h. das Konzept hat in der Zeit vom 24.07.2023 bis 01.09.2023 öffentlich ausgelegen, in dieser Zeit konnten die Bürger Einsicht nehmen und Stellungnahmen abgeben. Von dieser Möglichkeit haben die Bürger keinen Gebrauch gemacht.

Die relevanten Akteure u.a. IHK, Einzelhandelsverband, die relevanten örtlichen Akteure (Einzelhändler), die Regionalplanung, Dez. 35, Bezirksregierung und die Nachbarkommunen wurden direkt informiert und gebeten, bis 01.09.2023 Stellung zu nehmen.

zu den Stellungnahmen s. Anlage 1

Zusammenfassend wurden keine Bedenken geäußert, die eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes erfordern. Anzumerken ist noch, dass im Konzept die Verträglichkeit der Erweiterung von Aldi und Penny festgestellt wurde, andere Erweiterungsabsichten sind jeweils im Einzelfall auf Grundlage des LEP und Einzelhandelserlasses zu prüfen, eine Automatik ergibt sich das Einzelhandelskonzept trotz der „abstrakt“ festgestellten Bedarfe nicht.

Auf die Stellungnahmen in der Anlage mitsamt Abwägung wird verwiesen, weitere Berichterstattung erfolgt in der Sitzung:

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt, wie folgt zu beschließen:

1. der Gemeinderat beschließt über die Stellungnahmen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Bad Sassendorf wie folgt:

s. Anlage 1

2. der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Bad Sassendorf einschließlich des zentralen Versorgungsbereichs.

**Anlage(n):**

- Abwägung Stellungnahmen
- Nahversorgungsausnahme
- Einzelhandelskonzept

**Nahversorgungskonzept - Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept, hier: Abwägung**

Die relevanten Akteure u.a. IHK, Einzelhandelsverband, die örtlichen Akteure (Einzelhändler), die Regionalplanung, Dez. 35, Bezirksregierung und die Nachbarkommunen wurden direkt informiert und gebeten, bis 01.09.2023 Stellung zu nehmen.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben, s. Spalte links, der Beschlussvorschlag ergibt sich aus der Spalte rechts.

<p><b>Kreis Soest vom 01.09.2023</b> Gegen die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Bad Sassendorf bestehen seitens der Fachabteilungen des Kreises Soest keine Bedenken. Abschließende Stellungnahmen und Beurteilungen (z.B. seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde) erfolgen in den jeweiligen Verfahren der Bauleitplanung bzw. in den Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p><b>Der Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt, wie folgt zu beschließen:</b> <b>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Kreis Soest zur Kenntnis</b></p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer vom 08.08.2023</b> die Gemeinde Bad Sassendorf möchte auf die Änderungen im Einzelhandel reagieren und das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 als Grundlage für die Einzelhandelssteuerung fortschreiben. Die Fortschreibung berücksichtigt insbesondere auch die Ergebnisse aus der Untersuchung über die Zulassung einer „Nahversorgungsausnahme“ für den Standort Schützenstraße 63/65 / L 856 (ehem. B 1). Konkret liegen Pläne auf Erweiterung der Verkaufsfläche von Aldi (+ 250 m<sup>2</sup>) und Penny (+ 200 m<sup>2</sup>) vor, die in der o.g. Fortschreibung berücksichtigt sind. Zur Umsetzung sollen der Flächennutzungsplan und die maßgeblichen Bebauungspläne geändert bzw. aufgestellt werden. In der Konzept-Voruntersuchung für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2020 wurde eine Verkaufsflächenreserve für den periodischen Bedarf von ca. 810 bis 1.110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt. In der Wirkungsanalyse / dem Nachweis Nahversorgungsaufnahme der bulwiengesellschaft AG aus dem Jahr 2022 wird im Ergebnis eine zusätzliche verträgliche Verkaufsfläche zur Erweiterung der Anbieter Edeka und Aldi am Nahversorgungsstandort</p>	<p><b>Der Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt, wie folgt zu beschließen:</b> <b>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 08.08.2023 zur Kenntnis</b></p>

Schützenstraße 63/65 sowie von Penny an der Schützenstraße von maximal 640 m<sup>2</sup> ermittelt. Die größten Auswirkungen in Form von Umsatzumverteilungen werden dabei für den im Zentralen Versorgungsbereich Bad Sassendorfs gelegenen REWE-Markt in Höhe -9,5 % erwartet. Laut Gutachter sei dieser Wert „angesichts der sehr guten Performance“ ... dennoch als verträglich zu bewerten“.

Bereits die Entstehung des Standortes Schützenstraße / L856 wurde von uns auf Grund der städtebaulich nicht integrierten und überwiegend autokundenorientierten Lage als kritisch angesehen. Mittlerweile ist der Standort allerdings als Nahversorgungsstandort etabliert und übernimmt als solcher neben der Versorgungsfunktion für den Bad Sassendorfer Kernort auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile. Laut Gutachter kann der insgesamt rd. 2.000 m<sup>2</sup> große EDEKA-Markt (laut Bebauungsplan 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich) „den Kundenanforderungen an einen Vollsortimenter bereits gut gerecht werden“. Um eine weitere, übermäßige Stärkung dieses Standortes – insbesondere auch zum Nachteil für den Zentralen Versorgungsbereich Bad Sassendorfs mit dem dort ansässigen REWE-Markt – zu vermeiden, sollten aus unserer Sicht die geplanten Erweiterungen auf die oben genannten Planungen zur marktgerechten Anpassung von Penny und Aldi begrenzt werden und auf eine Erweiterung des EDEKA-Marktes verzichtet werden. Diese erscheint auch deshalb sinnvoll, da es sich bei EDEKA und REWE um einen artgleichen Vertriebstyp im Lebensmitteleinzelhandel handelt und entsprechend gerade durch eine EDEKA-Erweiterung deutliche negative Auswirkungen auf den REWE-Markt zu erwarten wären.

Unter dieser Voraussetzung halten wir einen Nachweis der Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 im LEP NRW für die geplanten, maßvollen Erweiterungen für Aldi und Penny für erbracht.

Die im Nahversorgungskonzept/ Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf aus Juli 2023 getroffene und im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2009 enger definierte Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Bad Sassendorf halten wir angesichts des tatsächlichen Besatzes für nachvollziehbar.

**Handelsverband NRW Südwestfalen e.V. vom 17.08.2023**

die Gemeinde Bad Sassendorf möchte auf die Änderungen im Einzelhandel reagieren und das Handelskonzept aus 2009 als Grundlage für die Einzelhandelssteuerung fortschreiben. Insbesondere geht es auch um die Zulassung einer „Nahversorgungsausnahme“ für den Standort Schützenstraße / L 856.

Die Planungen sehen u. a. vor, die Verkaufsflächen von Aldi (+250 m<sup>2</sup>) und Penny (+200 m<sup>2</sup>) zu erweitern. In Anbetracht dessen hat die Gemeinde Bad Sassendorf bereits im Jahr 2020 durch die bulwiengesa AG eine Konzept-Voruntersuchung „Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf“ durchführen lassen, in der u. a. auch der Nachweis als Ausnahmetatbestands des Ziels 6.5-2 gem. LEP NRW, Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel erbracht wurde.

In der Konzept-Voruntersuchung aus dem Jahr 2020 wurde eine Verkaufsflächenreserve für den periodischen Bedarf von ca. 810-1.110 m<sup>2</sup> ermittelt.

In der Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2020 wird im Ergebnis eine zusätzliche verträgliche Verkaufsfläche zur Erweiterung von Edeka und Aldi an der Schützenstraße 63/65 sowie von Penny, Schützenstraße von max. 640 m<sup>2</sup> ermittelt.

Würde man der Wirkungsanalyse folgen, so würde der im zentralen Versorgungsbereich gelegene REWE-Markt erhebliche Umsatzeinbußen erfahren. Demnach würden hier Umsatzumverteilungen in Höhe von -9,5% zu erwarten sein.

Eine Verkaufsflächenerweiterung für den Edeka-Markt sehen wir deshalb kritisch. Mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sehen wir den Markt gut und zeitgemäß aufgestellt. Eine Gefährdung des REWE-Marktes, der sich als einziger Nahversorger im Zentralen Versorgungsgebiet befindet, darf nicht erfolgen.

Da die am Ort befindlichen Discounter Aldi (900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Penny (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) aktuell nicht zeitgemäß aufgestellt sind, können wir die geplante Erweiterung dieser Märkte unterstützen.

**Der Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt, wie folgt zu beschließen:**

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Handelsverbandes NRW Südwestfalen e.V. zur Kenntnis**

Auf dieser Basis sehen wir den Nachweis der Nahversorgungsausnahme gem. Ziel 6.5-2 LEP NRW als gegeben an.

**Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co KG , Herten, vom 31.08.2023**

wir nehmen Bezug auf den uns übersendeten Entwurf des Nahversorgungskonzeptes und bedanken uns für die Möglichkeit der Beteiligung.

Zunächst möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir mit den Ausführungen vollständig übereinstimmen. Wie bereits in der Vergangenheit erläutert, ist es für ALDI von besonderer Bedeutung, dass wir unseren bestehenden Markt zeitgemäß ertüchtigen und damit auch langfristig unserer Versorgungsfunktion entsprechend einen Beitrag zur Nahversorgung im Gemeindegebiet leisten können.

Bei Durchsicht der gutachterlichen Ermittlungen und Prüfung unseres Standortes im Zusammenhang des weiteren Siedlungsgefüges, gerade auch mit Blick auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen, stellt sich uns allerdings die Frage, ob unser Standortbereich nicht als Nahversorgungszentrum neben dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern ausgewiesen werden könnte. Schon 2009 war unser Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden. Es könnte insofern erneut eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum in Arbeitsteilung mit dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern festgelegt werden, um den Standort langfristig und unabhängig von den komplizierten Anforderungen des Ausnahmetatbestandes zum Integrationsgebot gem. Ziff. 6.5-2 Abs. 3 LEP NRW zu sichern.

Neben dem Ortskern stellt unser Standortbereich die wesentliche Säule zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Gemeinde samt den umliegenden kleineren Ortschaften dar. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz aus Edeka, Getränkemarkt und ALDI hat demgemäß eine über den Standortbereich hinausgehende Bedeutung für das Gemeindegebiet, welche unseres Erachtens ebenfalls für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches spricht. Auch schließt an den Standort in nördlicher Richtung unmittelbar Wohnbebauung an, so

**Der Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt, wie folgt zu beschließen:**

**Der Gemeinderat beschließt wie folgt:**

Die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches muss sich an den Vorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021) orientieren. Im Einzelhandelserlass wird auf Seite 19 folgendes zur Definition eines Zentralen Versorgungsbereiches ausgeführt. „Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.“ Weiterhin wird auf Seite 20 ausgeführt. „Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche ist hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion Aufgabe der Gemeinden. Hierzu ist in aller Regel ein politisch beschlossenes gemeindliches Einzelhandelskonzept erforderlich.“

Wie im Nahversorgungskonzept- Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept auf Seite 37 ausgeführt, gibt es zwar keinen verbindlichen Kriterienkatalog zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, daher bestehen Auslegungsspielräume, dennoch sind bei der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Bad Sassendorf verschiedene Kriterien zu erfüllen, die auch im Einzelhandelserlass (siehe oben) aufgeführt werden. Dazu zählt vor allem:

- Breites Handels- und Dienstleistungsangebot mit ausreichender "Masse"
  - Richtwert Mindest-VKF > 1.000 qm, ca. 10 Verkaufsstellen

Im Lagebereich Schützenstraße 63/65 finden sich mit Edeka samt Getränkemarkt und Aldi zwei große Lebensmittelanbieter, aber nur wenige kleinteilige Geschäftsflächen. Das Minimum von 10 Verkaufsstellen wird nicht erreicht. Ergänzende einzelhandelsnahe Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

<p>dass der Bereich unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum als integriert gelten kann.</p> <p>Mit einer Festlegung als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Schützenstraße“ könnte also eine langfristige Standortsicherung unabhängig von den Unwägbarkeiten des Ausnahmetatbestandes zum raumordnungsrechtlichen Integrationsgebot erreicht werden. Damit würde die Planungshoheit der Gemeinde gestärkt, da die Gemeinde unabhängiger von den in letzter Zeit immer wieder umstrittenen Ausnahmevoraussetzungen zum Integrationsgebot mittels Bauleitplanung die Standortentwicklung bestimmen könnte.</p> <p>Zusammenfassend möchten wir daher anregen, die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich in Betracht zu ziehen. Sollte dies aus gutachterlicher Sicht nicht in Betracht kommen, stimmen wir den im Entwurf vorliegenden Ermittlungen allerdings selbstverständlich vollumfänglich zu.</p>	<p>fehlen zudem Der Standort Schützenstraße 63/65 kann somit dieses Kriterium nicht erfüllen.</p> <p>Am Standort Schützenstraße 63/65 ist lediglich eine Agglomeration von Betrieben vorgesehen, die im Ortskern aus städtebaulichen Gründen nicht untergebracht werden können und sollen, keinesfalls jedoch soll ein Konkurrenzzentrum zum Ortskern entwickelt werden. Daher sollen kleine Ladenlokale und Gastro-/DL-Einheiten, die ohne Weiteres im Zentralen Versorgungsbereich des Ortskern Bad Sassendorf ansiedlungsfähig sind, dort nicht ergänzt werden und somit fehlt auch jegliche Grundlage zur Weiterentwicklung des Standortes zu einem Zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Damit kann der Anregung nicht gefolgt werden.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>
<p>Weitere relevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

# WIRKUNGSANALYSE / NACHWEIS NAHVERSOR- GUNGSAUSNAHME

## Bad Sassendorf



Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp  
hamburg@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:  
Bernhard H. Hansen  
(Vorsitzender)  
Hartmut Bulwien  
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058

bulwiengesa AG  
Eschersheimer Landstr. 10  
60322 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 75 61 467-60  
Fax +49 69 75 61 467-69

erstellt für: Gemeinde Bad Sassendorf  
Eichendorffstraße, 59505 Bad Sassendorf

Projekt-Nr.: P2111-8072

Frankfurt am Main, 31. August 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	7	33
1.1	1	7.1	33
1.2	2	7.2	37
2	6	8	39
2.1	6	8.1	39
2.2	7	8.2	39
2.3	10	8.3	41
2.4	10	8.4	45
2.5	11	9	47
2.6	12	10	51
3	14	ANHANG	53
3.1	14		
3.2	17		
4	22		
5	26		
6	29		
6.1	29		
6.2	30		

## URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftraggeber erteilt dem Nutzer insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch.

Kommunale oder regionale Entwicklungskonzepte, raumordnerische und städtebauliche Stellungnahmen, regionale Marktanalysen, projektbegleitende Auswirkungsanalysen und vergleichbare Gutachten dürfen durch den Auftraggeber oder die Träger der Kommunal- und Regionalplanung auf übliche Weise in analoger und digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht werden. Über diesen Zweck hinausreichende Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon (z. B. für Marketing-Zwecke, in politischen Kampagnen oder Diskursen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die bulwiengesa AG erlaubt. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Der Begriff „Gutachten“ steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Frankfurt am Main, der 31. August 2022

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Da im zentralen Versorgungsbereich im Ortskern von Bad Sassendorf keine Flächenpotenziale zur Ansiedlung weiterer ergänzender Nahversorgungsangebote vorhanden sind<sup>1</sup>, wurde am südlichen Rand des Kernortes Bad Sassendorf an der Schützenstraße ein neuer Nahversorgungsstandort mit einem Edeka Vollsortimenter und einem Aldi Discounter etabliert, der auf das gesamte Gemeindegebiet reflektiert.

Das Nahversorgungsnetz konnte somit korrespondierend mit der steigenden Nachfrage modernisiert werden. Dennoch stehen weiterhin Erweiterungsvorhaben einzelner Betreiber zur Anpassung ihrer Objekte an die veränderten Marktbedingungen im Raum. Der an der Schützenstraße agierende Aldi verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 900 qm und bewegt sich damit unter den heute üblichen Marktgrößen von rd. 1.200 qm bis 1.300 qm. Aldi Nord plant eine zeitgemäße Aufstellung seines Marktes unter Erweiterung der Verkaufsfläche um 180 oder 370 qm. Auch der Vollsortimenter Edeka hat Erweiterungsbedarf, ebenso wie Penny an der Schützenstraße 15-17.

In Anbetracht dessen hat die Gemeinde Bad Sassendorf bereits im Jahr 2020 durch die bulwiengesa AG eine Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf durchführen lassen, in der u. a. auch der Nachweis des Ausnahmetatbestandes des Ziels 6.5-2 gemäß im Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen (NRW), Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel erbracht wurde.

<sup>1</sup> Diesbezüglich wurde die Standortanalyse Lebensmittelmärkte in Bad Sassendorf im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf durch Norbert Post • Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, erarbeitet (Stand März 2007)

Auch vor dem Hintergrund der Ausführungen des im Dezember beschlossenen Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021 hat die Bezirksregierung Arnsberg der Gemeinde Bad Sassendorf mitgeteilt, dass eine Neubewertung und demzufolge Erweiterung des Standortes Schützenstraße denkbar ist, wenn der Nachweis der Nahversorgungsausnahme des Ziels 6.5-2 im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen erbracht werden kann.

Dazu müssen gemäß Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021<sup>2</sup> folgende kumulativ voneinander unabhängige und getrennt zu betrachtende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich
- Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht beeinträchtigt

Vor diesem Hintergrund soll eine Untersuchung erarbeitet werden, die eine verträgliche Verkaufsfläche zur Erweiterung von Aldi Nord und Edeka an der Schützenstraße 63/65 und zu Penny an der Schützenstraße 15-17 ableitet. Zudem sind für den Lagebereich Schützenstraße 63/65 die oben genannten Voraussetzungen zu prüfen und hinsichtlich der im Ziel 6.5-2 LEP NRW verankerten Ausnahmeregelung zu bewerten.

<sup>2</sup> siehe Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), Seite 33 ff.

## 1.2 Inhalt, Methodik und Quellen

Die vorliegende Standort- und Auswirkungsanalyse folgt fachlichen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden<sup>3</sup> und berücksichtigt zudem von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgestellte Anforderungen an projektbezogene Auswirkungsanalysen<sup>4</sup>. Sie baut in Teilen auf der "Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf" auf und enthält folgende Untersuchungsschritte und Datenressourcen:

- Kurzcharakteristik des Makrostandortes Bad Sassendorf mit Darstellung siedlungs- und raumstruktureller Aspekte, der Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV sowie Analyse der Einwohnerentwicklung und -prognose, Kaufkraft und regionaler Pendlerverflechtungen.
- Kurzcharakteristik des Fremdenverkehrsaufkommens und dessen Beitrag zum lokalen handelsrelevanten Nachfragevolumen.
- Analyse der Einzelhandelsstrukturen - Nahversorgung - in Bad Sassendorf mit dem Update der Bestandsanalyse "Periodischer Bedarf/Nahversorgung", die im Rahmen der "Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf" vom Juli 2020 erhoben wurden.

<sup>3</sup> U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

<sup>4</sup> "Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten", Hrsg. gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Juli 2020

- Bestimmung und Abgrenzung des Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist nicht gleichzusetzen mit dem raumordnerischen Versorgungsraum, der auf das Gebiet Bad Sassendorf festgelegt ist. Die Gliederung des Einzugsgebietes wird so vorgenommen, dass der Kongruenzraum als Gebietsaggregat nebst zugehöriger Marktdaten – insbesondere sein Beitrag zur Umsatzrekrutierung des Planvorhabens – ablesbar bleibt. Aktualisierung der Daten aus der "Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf".
- Berechnung des aktuellen Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für den periodischen Bedarf. Hierzu zählen die Teilsortimente
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate
  - freiverkäufliche Pharmaziewaren
  - Drogerieartikel/Kosmetik
  - Heimtierfutter
- Die Ermittlung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und zusätzlich, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, durch einen sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten<sup>5</sup>. Auch im Rahmen dieses Untersuchungspunktes erfolgt eine Aktualisierung der

<sup>5</sup> Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

- Daten aus der "Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf". Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern.
- Charakteristik Lagebereich Nahversorgungsstandort Schützenstraße:  
Kurzanalyse und Klassifikation des Standortes unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten (Lage/siedlungsstrukturelle Einbindung, Verkehrserschließung, ÖPNV-Anbindung, Wohnanbindung/fußläufige Erreichbarkeit, Standortklassifikation, Umfeldnutzungen, Synergie- und Konkurrenzbeziehungen im Standortumfeld). Auch hier erfolgt der Rückgriff auf die entsprechenden Ausführungen aus der "Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf".
  - Prüfung potenzieller Standorte zur Weiterentwicklung der Nahversorgung:  
Im Fokus stehen insbesondere Standorte im Ortskern von Bad Sassendorf. Zudem wird geprüft, ob es weitere Standorte in städtebaulich integrierten Lagen von Bad Sassendorf gibt, die für die Ansiedlung von Nahversorgungsanbietern grundsätzlich in Frage kommen.  
Neben dem Rückgriff auf die entsprechenden Ausführungen aus der "Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf" werden auch weitere zur Verfügung stehende Potenzialflächen bei der Betrachtung berücksichtigt.  
Zusammenfassende Bewertung und Fazit.
  - Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten periodischen Bedarf (Aktualisierung der Daten aus dem Jahr 2020) in den zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld von Bad Sassendorf sowie sonstigen ausgewählten Lagebereichen. Vorliegende Einzelhandelskonzepte der umliegenden Städte und Gemeinden werden ausgewertet und fließen in die Betrachtung ein.  
Soweit verfügbar, werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale. Der Markteintritt konkretisierter Wettbewerbsvorhaben wird vorausschauend in die Ausgangslage eingestellt und somit einerseits deren Markteinfluss berücksichtigt und andererseits die Auswirkungen des untersuchten Planvorhabens auf diese Wettbewerber ermittelt.
  - Ermittlung der Kaufkraftbindung im nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die gegenwärtige Ausgangslage.  
Die aus einem klassischen Gravitationsmodell nach Huff von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden. Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, zuweilen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Kriterien für die Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/

- Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.  
Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.
- Ermittlung einer tragfähigen Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf in Bad Sassendorf insgesamt.
  - Wirkungsanalyse und Ableitung vertretbarer Verkaufsflächenobergrenzen für Aldi und Edeka an der Schützenstraße 63/65 und für Penny an der Schützenstraße 15-17.  
Wir ermitteln unter Berücksichtigung maximal tolerierbarer Verdrängungswirkungen einen raumverträglichen Mehrumsatz für den periodischen Bedarf. Unter Ansatz typischer, an die örtliche Situation angepasster Flächenproduktivitäten wird dann die Verkaufsflächenobergrenze für die geplante Neuaufstellung/Erweiterung von Aldi und Edeka im Lagebereich Schützenstraße 63/65 und von Penny an der Schützenstraße 15-17 ermittelt.  
Ermittlung der voraussichtlichen Umsatzrekutierung bzw. der Verdrängungseffekte des gesamten Vorhabens auf den lokalen und regionalen Wettbewerb.  
Geprüft wird insbesondere, ob durch die Erweiterung des Standortes Schützenstraße 65/67 sowie Schützenstraße 15-17 zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Bad Sassendorf oder in den Umlandgemeinden und -städten beeinträchtigt werden. (Beeinträchtigungsverbot Ziel 6.5-3 LEP).
  - Zusammenfassende Prüfung und Fazit  
Zusammenfassend wird geprüft, ob für den Lagebereich Schützenstraße 63/65 der Nachweis der Ausnahmeregelung im Ziel 6.5-2 LEP NRW erbracht werden kann.
  - Weitere Datenressourcen:
    - Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose, ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten auf Baublock- und Grundstücksebene der Fa. Microm.
    - Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research.
    - Erhebungen zu Wettbewerbsplanungen in umgebenden Gemeinden und Städten.
    - Gemeindegrenze Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit.
    - Auskünfte und Datenzulieferungen der Gemeinde Bad Sassendorf, insbesondere zur Baulandentwicklung und städtebaulichen (Wettbewerbs-)Planungen.
    - Auswertung eigener und fremder Gutachten, Einzelhandelskonzepte aus dem Einflussraum sowie planerischer Grundlagen:
      - Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf vom Juli 2020 (erarbeitet durch bulwiengesa AG),
      - ISEK Bad Sassendorf, Endbericht 2019,
      - Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, Endbericht nach Beschlussfassung vom 27.06.2016

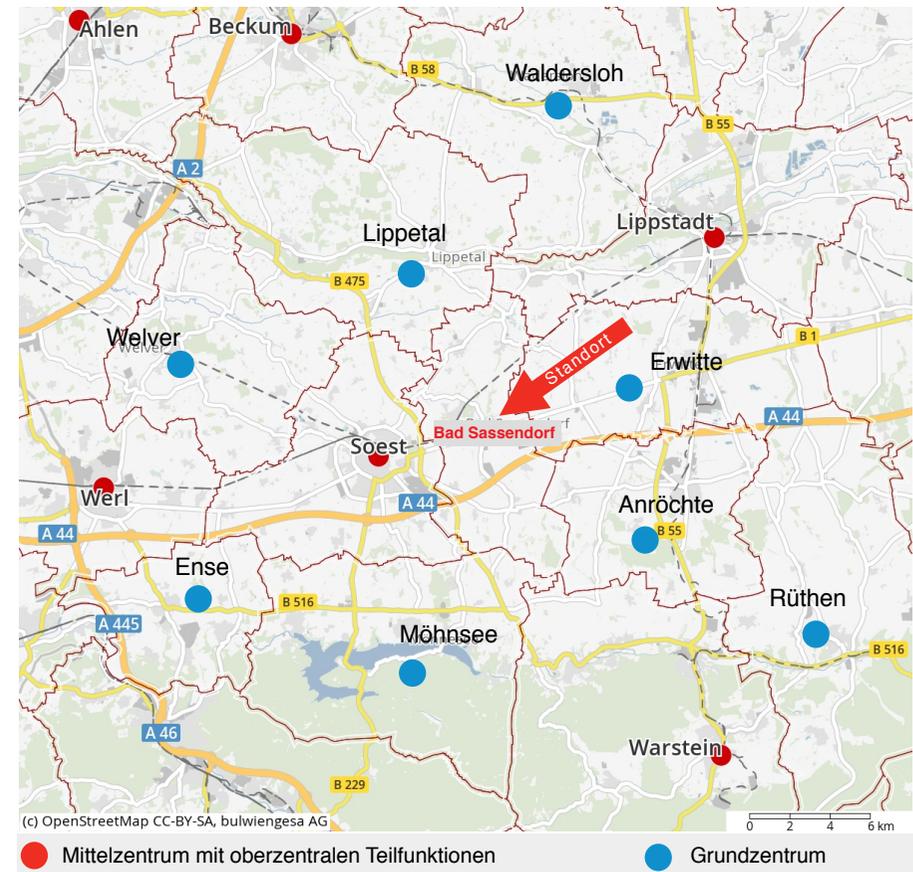
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lippetal, Februar 2016
  - Einzelhandelskonzept Soest 2010
  - Zentrenkonzept Stadt Erwitte, 2008
  - Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Oktober 2013
  - Anhang zum Regionalen Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Oktober 2013
  - Einzelhandelsentwicklungskonzept Bad Sassendorf, 2009, erstellt durch bulwiengesa
  - Fachgutachterliche Stellungnahme 2014, erstellt durch bulwiengesa AG
  - Standortanalyse Lebensmittelmärkte in Bad Sassendorf, Stand März 2007, erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf, durch Norbert Post • Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
  - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)
  - Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen (NRW) 2019
- Glossar und Begriffserläuterungen:  
Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen:  
<https://www.gif-ev.de/gif-glossar/show/glossar-einzelhandel>

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

## 2 MAKROSTANDORT

### 2.1 Kurzcharakteristik, Struktur und Standortbedingungen

- Die als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Bad Sassendorf liegt in Nordrhein-Westfalen im Kreis Soest. Unmittelbar westlich schließt das Mittelzentrum Soest an. Ca. 14 km nordöstlich befindet sich das Mittelzentrum Lippstadt, die weiteren umgebenden Gemeinden Lippetal, Erwitte und Anröchte sind als Grundzentren ausgewiesen.
- Bad Sassendorf konnte seine Bedeutung als Kurort mit hohem Freizeit- und Wohnwert in den letzten Jahren noch weiter ausbauen. Die Kuranlagen und zahlreiche Kliniken finden sich ebenso wie das vorwiegend durch kleinteiligen Besitz geprägte Geschäftszentrum im Zentrum der Gemeinde.
- Überregional ist Bad Sassendorf über die südlich durch die Gemeinde führende A44 verkehrlich gut erschlossen. Sie stellt die Verbindung nach Dortmund bzw. Kassel her. Mehrere Landesstraßen, u. a. die L856 (gut ausgebaute mittlerweile zurückgestufte ehemalige B1) durchqueren zudem das Gemeindegebiet.



## 2.2 Standortbedingungen, Siedlungsstruktur und Einwohnerentwicklung-/prognose

- Da das Kernsiedlungsgebiet von den überörtlichen Verkehrsträgern umgangen wird, kommt die Stadt mit einem vergleichsweise geringen Ausbaugrad der verbleibenden Hauptstraßen aus. Den Bedürfnissen eines Kurortes kommt die weitgehende Entlastung von Durchgangsverkehren, insbesondere im Ortszentrum, naturgemäß entgegen. Im ISEK Bad Sassendorf wurde das Leitziel definiert, den Ortskern als attraktiven und zukunftsfähigen Wohnstandort zu sichern. Um die Verkehrsbelastungen für Besucher und vor allem Einwohner möglichst gering zu halten, wurde das Ziel formuliert, den Parksuchverkehr aus Ortskern und Wohnquartieren zu befreien, ein Parkleitsystem zu installieren und die Besucher auf zentrale Stellplatzanlagen zu lenken sowie den Durchgangsverkehr insgesamt zu reduzieren.
- Bad Sassendorf ist an das Netz der Deutschen Bahn angebunden. Die RB 89 "Ems-Börde-Bahn" verkehrt zwischen Münster und Warburg im 30-Minuten-Takt (Montag-Freitag). Die nächsten IC- bzw. ICE-Bahnhöfe befinden sich in Soest und Lippstadt.
- Die nächsten Flughäfen finden sich in Paderborn/Lippstadt mit ca. 27 Minuten Fahrzeit und in Dortmund (ca. 40 min Fahrzeit).
- Das innerörtliche Verkehrsnetz wird über mehrere Buslinien (u. a. 583, R49, R81) sichergestellt. Zudem verkehrt ein Bürgerbus. Mit diesem ÖPNV-Angebot sind die einzelnen Ortsteile gut erreichbar und es bestehen Anbindungen an umliegende Ortschaften und zum benachbarten Mittelzentrum Soest.

Bad Sassendorf Einwohner nach Ortsteilen*	
Ortsteil	Einwohner
Bad Sassendorf	6.025
Bettinghausen	655
Beusingsen	141
Elfsen	213
Enkesen im Klei	180
Heppen	365
Herringsen	103
Lohne	2.216
Neuengeseke	620
Opmünden	200
Ostinghausen	502
Weslarn	832
<b>Gesamtgemeinde</b>	<b>12.052</b>

\* Einwohner zum 31.12.2018 nach Gemeindedaten, umbasiert auf den Datenstand von IT. NRW

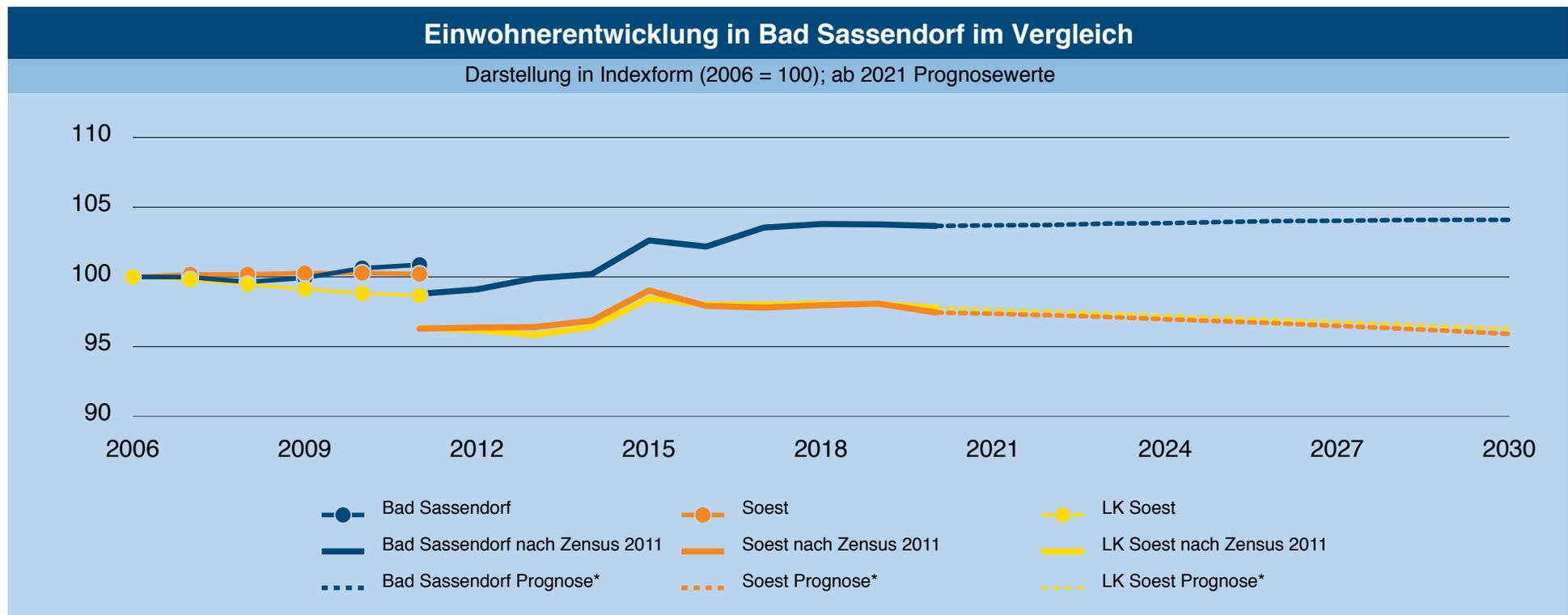
- Die Gemeinde Bad Sassendorf setzt sich aus 12 Ortsteilen zusammen, die bis zu ca. 7,5 km entfernt vom Kernort Bad Sassendorf liegen. Insgesamt leben in der Gemeinde Bad Sassendorf 12.052 Einwohner (Stand 31.12.2020).
- Der Ortsteil Bad Sassendorf stellt den Siedlungskern der Gemeinde dar. Hier leben mit rd. 6.025 Personen die Hälfte (50 %) der Einwohner der Gemeinde Bad Sassendorf. Der zweitgrößte

Ortsteil ist Lohne mit 2.216 Einwohnern (18,4 %), der sich unmittelbar östlich an den Kernort Bad Sassendorf anschließt. Insgesamt leben im Kernbereich somit rd. 8.240 bzw. rd. 68 % der Einwohner.

- Die Einwohnerzahl Bad Sassendorfs entwickelte sich von 2011 bis 2018 kontinuierlich positiv; in den letzten neun Jahren konnte

sie insgesamt um +5,1 % zulegen. Im Zeitraum 2018 bis 2020 stagnierte hingegen das Bevölkerungswachstum weitgehend.

- Die Bevölkerungsprognose des IT. NRW weist ab 2021 einen leichten Anstieg der Einwohnerzahl aus. Im Zeitraum von 2020 bis 2030 soll die Einwohnerzahl demnach um 0,4 % bzw. 51 Personen zunehmen.



Quellen: IT.NRW, Bis 2010: Fortschreibung auf Basis der Volkszählung aus dem Jahr 1987 (VZ 1987), ab 2011 Fortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011  
 Bevölkerungsprognose: IT NRW, Gemeindemodellrechnung (Bad Sassendorf, Soest) bzw. Bevölkerungsvorausberechnung (LK Soest) 2020-2030, Basisjahr 1.1.2021  
 \* Rückdatierung der Prognosedaten von IT.NRW mit Stichtag 01.01. auf den 31.12. des Vorjahres, da die Bevölkerungsentwicklung (2006-2020) auf dem Stichtag 31.12. basiert.

- In den vergangenen Jahren hat sich vor allem der Kernort Bad Sassendorf zu einem attraktiven Wohnort, insbesondere für Senioren entwickelt. Gleichzeitig werden jedoch auch Baugebiete für Einfamilienhäuser ausgewiesen.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung befinden sich seit 2019 ca. 160 neue Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern in Bau oder sind bereits fertiggestellt. Alleine auf die Ortsteile Bad Sassendorf und Lohne entfallen 94 Wohneinheiten. Hinzu kommen 101 Wohneinheiten, die bis 2025 entwickelt werden können, darunter entfallen ca. 50 auf das Entwicklungsareal am Spreitweg in Bad Sassendorf. In der Gesamtsumme ermittelt sich somit ein Zuwachs um 261 Wohneinheiten. Bei einem vorsichtigen Ansatz von 2,5 Personen je Wohneinheit ermittelt sich ein Einwohnerzuwachs von rd. 650 Personen.

Unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklung in Bad Sassendorf ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahlen zumindest in den nächsten 5 Jahren deutlicher steigen und etwas positiver ausfallen werden, als in der Prognose des IT. NRW berechnet.

- Die hohe Attraktivität Bad Sassendorfs für Senioren spiegelt sich auch in der Altersstruktur der Gemeinde wider. Demnach sind 32,6 % der Einwohner Senioren (65 Jahre und älter). Der Anteil der älteren Einwohner liegt damit gut 10 % höher als in Soest, dem Landkreis Soest sowie dem Bundes- und Landesschnitt.
- Die Nachbarstadt Soest konnte von 2011 bis 2019 ebenfalls eine positive Einwohnerentwicklung verzeichnen (+1,9 seit 2011), in 2020 ging die Einwohnerzahl allerdings leicht zurück (-0,6 %). Der Landkreis Soest hat bei Schwankungen im Zeitverlauf bis 2018 an Einwohnern hinzugewonnen, danach ist ein Einwohnerrückgang festzustellen. Gemäß Prognosen des Landesbetriebs

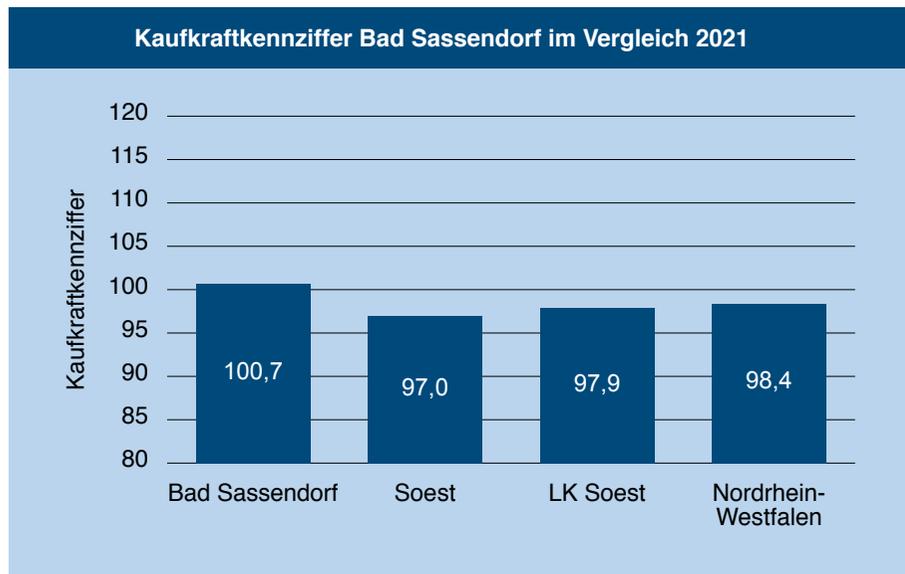
IT.NRW wird bis 2030 für den Landkreis Soest ein Bevölkerungsrückgang (-1,5 %) erwartet, ebenso für die Stadt Soest (-1,6 %).

Einwohner nach Altersstruktur im Vergleich (Anteile) - 2020					
Atersgruppen	Bad Sassendorf	Stadt Soest	LK Soest	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
0-14 Jahre	12,3 %	14,0 %	13,9 %	14,0 %	13,8 %
15 bis 29 Jahre	12,3 %	17,1 %	15,9 %	16,8 %	16,0 %
30 bis 64 Jahre	42,7 %	47,8 %	48,3 %	47,8 %	48,2 %
65 Jahre u. älter	32,6 %	21,1 %	21,9 %	21,4 %	22,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: IT.NRW, Einwohner zum Stand 31.12.2020, Rundungsdifferenzen möglich

### 2.3 Kaufkraftkennziffer im Vergleich

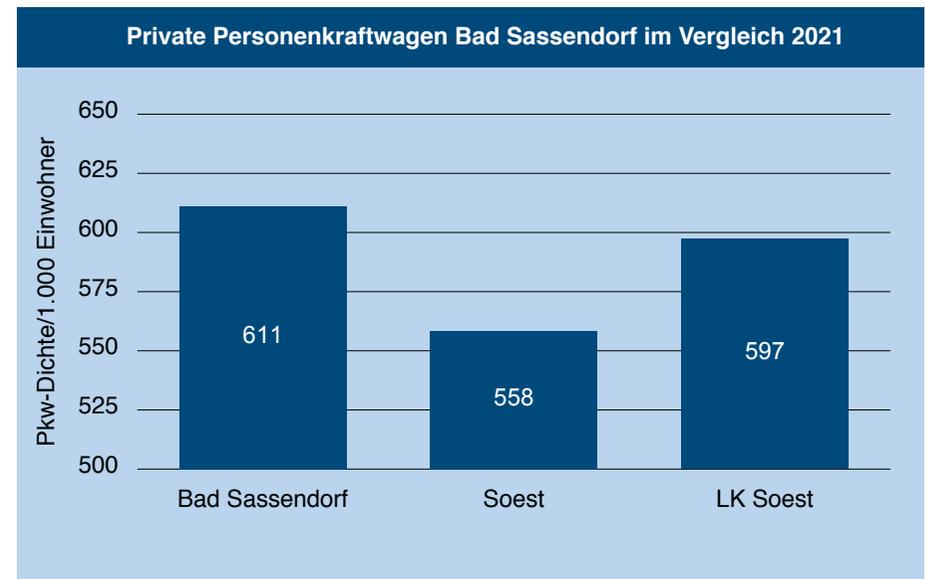
- Die Kaufkraftkennziffer in Bad Sassendorf liegt mit 100,7 Punkten leicht über dem Bundesdurchschnitt und damit etwas höher als in der Nachbarstadt Soest (97,0 Punkte), dem Landkreis Soest (97,9 Punkte) und auch über dem Kaufkraftniveau von Nordrhein-Westfalen insgesamt (98,4 Punkte).



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Kaufkraftindex BRD= 100

### 2.4 Pkw-Dichte

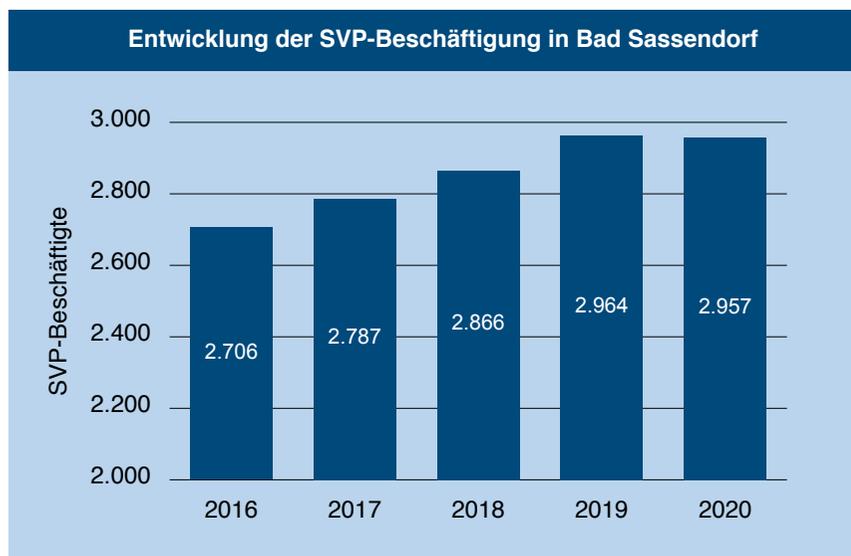
- Der Bestand privat zugelassener Personenkraftwagen (Pkw) liegt in Bad Sassendorf pro 1.000 Einwohnern bei 611 Pkw.
- Im Vergleich zum benachbarten Soest mit 558 Pkw pro 1.000 Einwohnern ist die Pkw-Dichte höher.
- Auch im Vergleich zum Landkreis Soest mit 597 zugelassenen Pkw's pro 1.000 Einwohnern weist Bad Sassendorf eine leicht überdurchschnittliche Pkw-Dichte auf.



Quelle: Kraftfahrt Bundesamt, Fahrzeugzulassungen (FZ), Stichtag 01.01.2021

## 2.5 Beschäftigung und regionale Pendlerverflechtungen

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde Bad Sassendorf hat sich im Zeitraum 2016 bis 2019 positiv entwickelt. Es wurde ein Wachstum von rd. 9,5 % auf 2.964 SVP-Beschäftigte verzeichnet. In 2020 war ein leichter Rückgang auf 2.957 SVP-Beschäftigte zu beobachten, der auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sein dürfte. Ein großer Anteil der Beschäftigten ist im Kurbetrieb und dem Tourismus tätig.



Quelle: Agentur für Arbeit, Beschäftigte am Arbeitsort, jeweils zum 30.6. des Jahres

- Die Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit gibt die Quell- bzw. Zielgebiete der Einpendler an den Arbeitsort bzw. der Auspendler an und ist zum Datenstand 2021 verfügbar. Bad Sassendorf weist ein Pendlerdefizit von 1.280 Personen auf. Dabei stehen 2.166 Einpendlern, 3.446 Auspendlern gegenüber. Wesentliche Zielorte für Auspendler sind die Städte Soest und Lippstadt.

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Soest, Stadt	782	1.453	-671
Lippstadt, Stadt	218	357	-139
Hamm, Stadt	43	125	-82
Erwitte, Stadt	122	81	41
Soest LK gesamt	1.795	2.418	-623
Reg.-Bez. Münster	56	145	-89
Reg.-Bez. Detmold	70	143	-73
Reg.-Bez. Arnsberg	1.947	2.842	-895
Nordrhein-Westfalen	2.098	3.285	-1.187
<b>Ein-/Auspendler gesamt</b>	<b>2.166</b>	<b>3.446</b>	<b>-1.280</b>

Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2021, SVP-Beschäftigte: d. h. ohne geringfügig Beschäftigte, Beamte und Selbstständige

## 2.6 Kurbetrieb und Entwicklung des Gästeaufkommens

- Seit 2006 hat sich die Anzahl der Beherbergungsbetriebe von ehemals 40 auf 29 Betriebe in 2019 deutlich reduziert. Auch die Anzahl der Betten war dementsprechend rückläufig (2006: 2.229 Betten 2019: 1.936 Betten). Positiv entwickelte sich dagegen bis 2017 (mit geringen Schwankungen) die Auslastungsquote, die bis auf 70,6 % in 2017 anstieg, in 2018 und 2019 jedoch wieder leicht zurückging. Dies könnte u. a. auch auf den in diesem Zeitraum laufenden Umbau der Therme zurückzuführen sein.
- Aufgrund der zeitweise pandemiebedingten Schließung der Betriebe und Absage von zahlreichen Kongressen und Tagungen hat das Beherbergungsgewerbe insgesamt in 2020 und 2021 einen deutlichen Einbruch bezüglich der Ankünfte und Übernachtungen erfahren. Demgegenüber hat sich der Kurbetrieb stabil entwickelt. Zwar ist die Zahl der Ankünfte in 2021 gegenüber 2019 um 5 % zurückgegangen, die Anzahl der Übernachtungen aber nur um 0,8 %. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer wider, die in 2020 und 2021 angestiegen ist.
- Ein Großteil der Übernachtungen entfällt auf den klassischen Kurbetrieb, d. h. die Vorsorge- und Rehabilitationskliniken. 2019 betrug deren Anteil gut 70 % an den gemäß offizieller Statistik von IT.NRW erfassten Übernachtungen. Mit Ausnahme des Jahres 2017 (66 %) liegt der Anteil in etwa konstant bei 70 %. Aufgrund der Pandemie und der daraus resultierenden Hotelschließungen in 2020 und 2021 ist der Anteil des Kurbetriebes in 2020 auf fast 80 % angestiegen und auch 2021 lag der Anteil mit 77 % deutlich über dem üblichen Wert.
- Die Auslastungsquote der Vorsorge- und Rehabilitationskliniken liegt mit 88 % in 2019 und immerhin noch knapp 84 % in 2020 durchweg höher als bei den Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben.
- Nicht in der offiziellen Statistik erfasst sind u. a. Ferienwohnungen und Zimmer privater Vermieter. Diese summieren sich laut Auskunft der Gemeinde Bad Sassendorf auf 136 Betten. Unterstellt man für diese Betriebe eine Auslastung vergleichbar der von Hotels Garni von ca. 50 % (Werte von 2019, vor der Corona-Pandemie), steigt die Zahl der Übernachtungen um 24.820 an (Rechengang: 136 Betten x 365 Tage p. a. x 50 % {Auslastungsquote}).
- In Bad Sassendorf wurden mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln zahlreiche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Kurortes sowohl für Bewohner als auch Gäste bereits vorgenommen bzw. sind noch geplant. Die Aktivitäten umfassen umfangreiche verkehrliche und funktionale Verbesserungen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der städtebaulichen Situation. Dazu zählen u. a. der Umbau der Bismarckstraße, die barrierefreie Gestaltung des Bahnhofs und des Kurparks, Umbau des Bahnhofsumfeldes, die Neugestaltung des Ortseingangs Ost (mit Abriss der alten Fußgängerbrücke), der Neubau des Erlebnis Grenadierwerk sowie eines Adventure Golf als weitere Besucherattraktion im Kurpark. Darüber hinaus sollen der Ortskern querende Flussraum der Rosenau weiter renaturiert werden, der Übergangsbereich der Fußgängerzone in den Kurpark aufgewertet sowie zur Reduzierung des Parksuchverkehrs ein Parkleitsystem installiert werden. Mit den Maßnahmen wurde und wird in der Ortsmitte und im Kurparkbereich die Aufenthaltsqualität erheblich verbessert.

- Weiterhin wird das Tagungs- und Kongresszentrum umfangreich saniert. Bereits abgeschlossen ist die Sanierung der Therme. Dies dürfte sich künftig auch in steigenden Übernachtungszahlen niederschlagen. 2015 wurde zudem das Erlebnismuseum "Westfälische Salzwelten" im Hof Haulle etabliert, um auch bei schlechtem Wetter Freizeitattraktionen bieten und verstärkt Tagesgäste anziehen zu können.
- Bad Sassendorf hat durch seinen Kurbetrieb und Attraktionen wie die Börde Therme oder das Erlebnismuseum "Westfälische Salzwelten" auch eine hohe Bedeutung für Tagesgäste. Genaue Daten zur Anzahl der Tagesgäste liegen nicht vor.
- Um die Entwicklung der Innenstadt zu fördern, hat die Gemeinde Bad Sassendorf eine Bewerbung für das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ abgegeben. Darin enthalten sind folgende Bausteine:
  - Vorübergehende Anmietung leerstehender Räumlichkeiten
  - Erarbeitung eines innovativen Konzeptes und Handlungsstrategien zur Bewältigung des Strukturwandels in der Innenstadt
  - Einführung eines Bonuskartensystems mit digitalem Gutschein
  - Entwicklung einer Bad Sassendorf App
  - Überarbeitung der Wegweiser/Installation eines touristischen Leitsystems

Betriebe und durchschnittliches Bettenangebot in Bad Sassendorf														
Jahr	Beherbergungsbetriebe insgesamt							davon Vorsorge- und Rehabilitationskliniken						
	Betriebe absolut	Betten absolut	Ankünfte		Übernachtungen		Auslastung absolut	Betriebe absolut	Betten absolut	Ankünfte		Übernachtungen		Auslastung absolut
			absolut	Δ zum Vorjahr	absolut	Δ zum Vorjahr	absolut			absolut	absolut	absolut	Δ zum Vorjahr	absolut
2006	40	2.229	62.097		517.730		60,1 %	7	1.205	17.015		365.908		83,5 %
2008	37	2.125	68.380	10,1 %	517.730	0,0 %	64,3 %	7	1.201	16.791	-1,3 %	380.062	3,9 %	87,1 %
2010	36	2.083	64.308	-6,0 %	507.413	-2,0 %	65,1 %	7	1.168	17.251	2,7 %	378.986	-0,3 %	88,9 %
2012	37	2.107	75.138	16,8 %	523.112	3,1 %	67,0 %	7	1.168	16.969	-1,6 %	365.753	-3,5 %	85,6 %
2014	33	1.994	77.824	3,6 %	519.865	-0,6 %	70,3 %	7	1.161	16.955	-0,1 %	368.944	0,9 %	87,1 %
2016	31	1.967	78.170	0,4 %	512.839	-1,4 %	69,1 %	7	1.160	17.140	1,1 %	362.309	-1,8 %	85,4 %
2017	30	2.031	86.652	10,9 %	529.439	3,2 %	70,6 %	7	1.160	17.170	0,2 %	349.090	-3,6 %	86,2 %
2018	27	1.935	85.217	-1,7 %	508.859	-3,9 %	69,1 %	7	1.118	16.519	-3,8 %	353.679	1,3 %	85,7 %
2019	29	1.936	82.542	-3,1 %	497.094	-2,3 %	68,7 %	7	1.060	16.595	0,5 %	349.090	-1,3 %	88,0 %
2020	19	1.758	52.295	-36,6 %	420.243	-15,5 %	59,3 %	7	1.105	15.411	-7,1 %	334.914	-4,1 %	83,6 %
2021	23	1.917	56.295	7,6 %	449.521	7,0 %	64,0 %	7	1.083	15.777	2,4 %	346.135	3,4 %	87,6 %

Quelle: IT. NRW. Stichtag jeweils 31.12. Auslastungsquote gemäß Daten Landesbetrieb IT. NRW, Veränderungen zum Vorjahr gemäß Berechnungen bulwiengesa

### 3 ANGEBOTS - UND WETTBEWERBSSITUATION

#### 3.1 Bad Sassendorf

Insgesamt wurde in Bad Sassendorf für den periodischen Bedarf im Zuge der Bestandserhebung im März 2022 eine warengruppenrelevante Verkaufsfläche von ca. 4.885 qm ermittelt. Gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2014 mit rd. 6.000 qm<sup>6</sup> hat sich die Verkaufsfläche in Bad Sassendorf bis 2020 um 1.035 qm und bis 2022 nochmals um 80 qm deutlich verringert. Insgesamt ergaben sich im periodischen Bedarf folgende wesentliche Veränderungen:

- Geschäftsaufgaben von Edeka Otterstedde in der Gartenstraße (>800 qm VKF) und Schlecker (>200 qm VKF) in der Wasserstraße sowie des Top Getränkemarktes (ca. 600 qm VKF), hinzu kommen die Schließungen u. a. der Parfümerie Hautnah - Gisela Droste in der Kaiserstraße und des Obst- u. Gemüsegeschäfts Fruchtoase in der Bahnhofstraße.
- Rewe Stolper wurde dagegen geringfügig erweitert. Auch die Ergänzung des Edeka an der Schützenstraße um einen Getränkemarkt konnte den Flächenrückgang nicht kompensieren.

Insgesamt wird für den periodischen Bedarf ein Umsatz von rd. 27,3 Mio. Euro geschätzt, der in etwa das Umsatzniveau des Jahres 2014 erreicht und leicht über dem geschätzten Umsatz von 2020 von 26,8 Mio. Euro für den periodischen Bedarf liegt. Die Raumleistung (Umsatz pro qm Verkaufsfläche) ist demgegenüber auf rd. 5.580 Euro/qm Verkaufsfläche deutlich angestiegen.

Gleichzeitig hat sich jedoch die Nachfrage für den periodischen Bedarf von ca. 29,9 Mio. Euro in 2014 auf ca. 37,7 Mio. Euro in 2020 und ca. 40,3 Mio. Euro in 2022 deutlich erhöht (Anstieg von +10,4 Mio. Euro gegenüber dem Jahr 2014).

In der Summe konnte die Gemeinde Bad Sassendorf damit den Nachfragezuwachs (teils dem Fehlen entsprechender Angebote wie bspw. einem Drogeriemarkt geschuldet) nicht vor Ort binden und hat Umsatz an die umliegenden Städte und Gemeinden abgegeben. Insofern kann Bad Sassendorf seine grundzentrale Versorgungsfunktion nicht vollständig erfüllen.

Bezüglich der Verkaufsflächendichte mit Supermärkten, Lebensmittel-discountern und Drogeriemärkten erreicht Bad Sassendorf eine Ausstattung von 0,38 qm/EW (darin erfasst sind Edeka mit Getränkemarkt, Aldi, Penny und Rewe), die damit unter dem bundesdeutschen Wert von 0,466 qm/EW (gemäß TradeDimensions 2021, hierbei sind alle Supermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte ab einer VKF von 400 qm erfasst) und auch unter dem Landkreis Soest von 0,453 qm liegt.

Bedeutendster Einzelhandelsstandort ist die Innenstadt von Bad Sassendorf mit ihrem vielfältigen aperiodischen Angebot. Zudem entfallen ca. 1.250 qm Verkaufsfläche in der Innenstadt auf den periodischen Bedarf. Dieser generiert ein Umsatzvolumen von ca. 7,8 Mio. Euro.

<sup>6</sup> Fachgutachterliche Stellungnahme 2014, erstellt durch bulwiengesa

### *Profil Ortskern Bad Sassendorf*

Nach wie vor kommt den modischen Anbietern in der Innenstadt von Bad Sassendorf eine hohe Bedeutung zu. Die meist kleinteiligen Geschäfte konzentrieren sich in den Hauptgeschäftslagen, den Straßenzügen von Kaiser- und Bismarckstraße sowie Sälzerplatz. Sie fokussieren sich mit ihrem Angebot vor allem auf Kurgäste und Touristen. Der Filialistenbesatz in der Innenstadt ist gering. In der Regel handelt es sich um inhabergeführte Betriebe oder regional tätige Filialbetriebe mit wenigen Niederlassungen mit Größenordnungen bis ca. 150 qm VKF in Einzelfällen auch größer; eine Ausnahme bildet Rewe (Verkaufsfläche ca. 950 qm).

Auch nach der Corona-Pandemie ist der Leerstand in den Haupteinkaufslagen von Bismarck- und Kaiserstraße nur leicht angestiegen, u. a. haben eine Parfümerie und mehrere modische Anbieter geschlossen.

In der Kaiserstraße 6 wurde ein attraktiver Neubau errichtet, in den das gegenüber ansässige regionale Sporthaus Löbenstein seine Ladenfläche verlagern wird. Zur Nachnutzung der Geschäftsfläche des Sporthauses liegen noch keine Informationen vor. Mehrere leerstehende Geschäfte finden sich zudem entlang der schwächer frequentierten Bahnhofstraße.

Den Geschäftsbesatz im Ortskern runden diverse Gastronomie-/Imbiss-/Hotelbetriebe, einzelhandelsnahe (u. a. Friseur, Bank, Reisebüro, Kosmetik) und sonstige Dienstleister u. a. Arztpraxen, Pflegedienst, Physiotherapie, Fahrschule sowie die öffentliche Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ab.

Der in Teilen als Fußgängerzone ausgewiesene Ortskern präsentiert sich städtebaulich mit teils historischer Bebauung sehr attraktiv.

### *Nahversorgungslage Schützenstraße*

Bedeutendster Nahversorgungsstandort ist der Lagebereich Schützenstraße 63/65. Hier befinden sich ca. 2.785 qm VKF für den periodischen Bedarf und damit rd. 57 % der Verkaufsfläche der Gemeinde. Daraus resultiert ein Umsatzvolumen von rd. 15,3 Mio. bzw. rd. 56 % des getätigten Umsatzes in Bad Sassendorf.

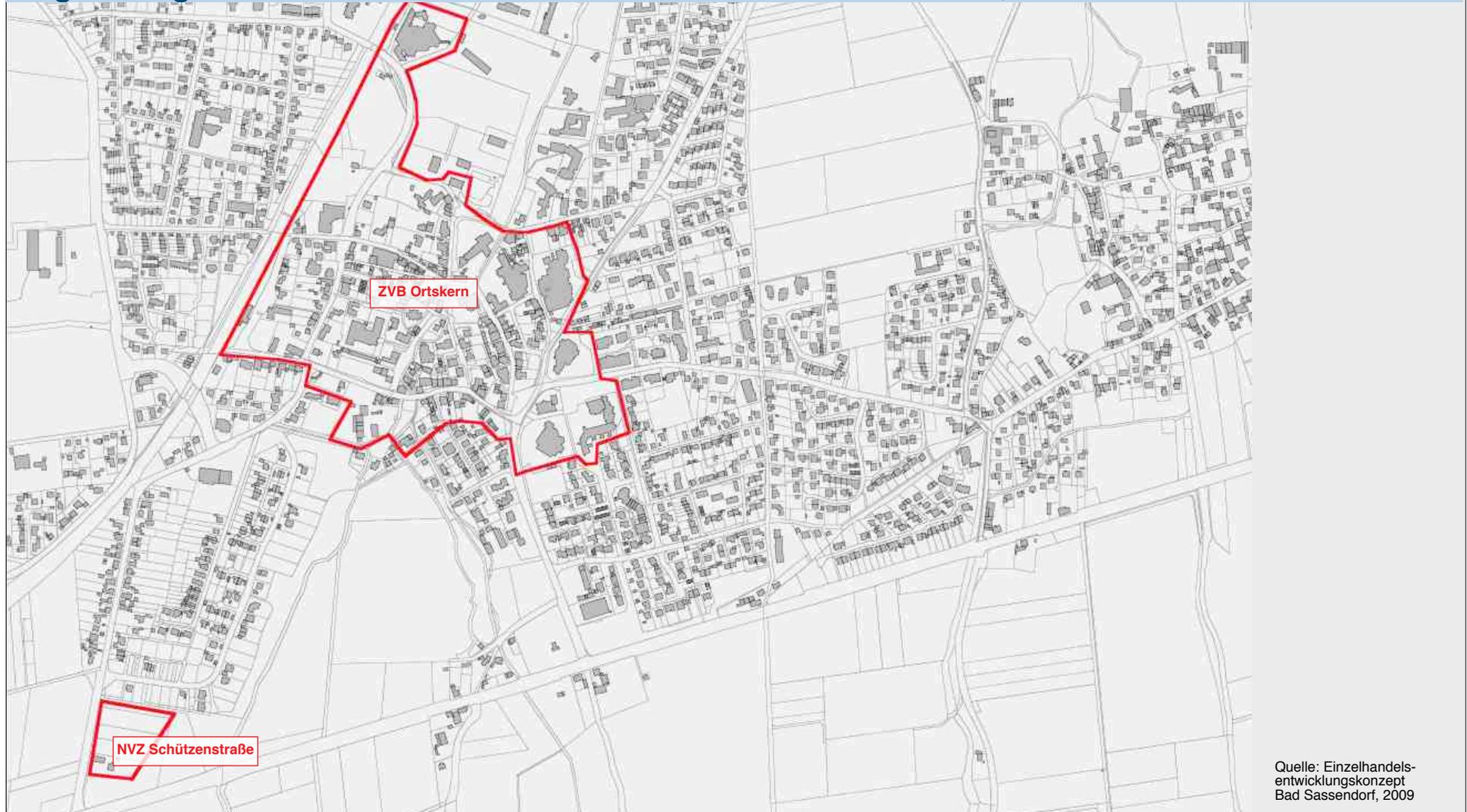
### *Penny Discounter*

Darüber hinaus sticht Penny in der Schützenstraße aus dem Bestand heraus, der seinen Standort etwa 250 m südlich des Zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Bad Sassendorf hat. Mit ca. 800 qm Verkaufsfläche gesamt (davon 720 qm für den periodischen Bedarf) liegt die Größe des Marktes in der üblichen Range des Betreibers, wobei Penny auch größere Objekte betreibt. Penny verfügt am Standort zwar über ein noch marktgängiges Ladenlayout, jedoch ist im Markt nicht das neueste Ladendesign umgesetzt. Die Objektsituation mit der Anordnung der Verkaufsfläche, den vorgelagerten Stellplätzen und der verkehrlichen Anbindung ist gut. Positiv ist zudem die Einbindung in die umgebende Wohnbebauung. Er agiert in einem Gebäudekomplex zusammen mit dem Bürgerschützenverein e.V. Dabei bestehen noch Potenziale den Penny zu erweitern (< 1.200 qm Verkaufsfläche).

### *Weitere Angebote*

Im Ortsteil Bettinghausen ist Nah & Gut Vogt anzuführen, der aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche keine größere Ausstrahlung entfaltet und vor allem die Nahversorgung der Einwohner Bettinghausens übernimmt.

## Abgrenzung ZVB Ortskern Bad Sassendorf und NVZ Schützenstraße, Stand 2009



Quelle: Einzelhandels-  
entwicklungskonzept  
Bad Sassendorf, 2009

### 3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umfeld

#### » Soest

##### – ZVB "Nebenzentrum Soest Ost"

Nächstgelegener und für die Einwohner von Bad Sassendorf bedeutendster Standort in Soest ist der ZVB "Nebenzentrum Soest Ost"<sup>7</sup>. Dieser erstreckt sich entlang des Riga-Rings. Hier sind u. a. im Riga-Center Edeka Nüsken, Aldi Nord, dm Drogeriemarkt und das Futterhaus sowie ergänzende kleinflächige Anbieter (u. a. Bäcker) angesiedelt. Das Riga-Center wird sehr gut besucht, aber die verkehrliche Erschließung ist nicht optimal gelöst. Hinzu kommt, dass der Riga-Ring als Trasse der B229 während der Hauptverkehrszeiten ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Der langjährig angesiedelte Toom Getränkemarkt wurde zwischenzeitlich abgerissen. Hier befindet sich u. a. jetzt eine Bäckerei inkl. Café. Des Weiteren soll auf dem Grundstücksareal noch ein moderner Aldi-Markt bis zum Herbst 2022 entstehen und den Alt-Standort im Riga-Center ablösen (in der Wettbewerbsübersicht berücksichtigt). Darüber hinaus gibt es auch Überlegungen von Lidl und den weiteren Anbietern im Riga-Center sich künftig besser und größer aufzustellen. Allerdings sind die Planungen noch nicht konkret.

Der Riga-Ring wird derzeit umgebaut und erneuert (Oberflächen, Ausbau Radweg).

Des Weiteren befinden sich in diesem Lagebereich eine Tedox-Filiale, die auf Teilflächen periodische Sortimente anbietet, diverse Anbieter mit aperiodischem Bedarf sowie weitere Gewerbeflä-

chen. Daran schließt im weiteren Verlauf Wohnbebauung an. Insgesamt wird der Lagebereich sehr gut frequentiert.

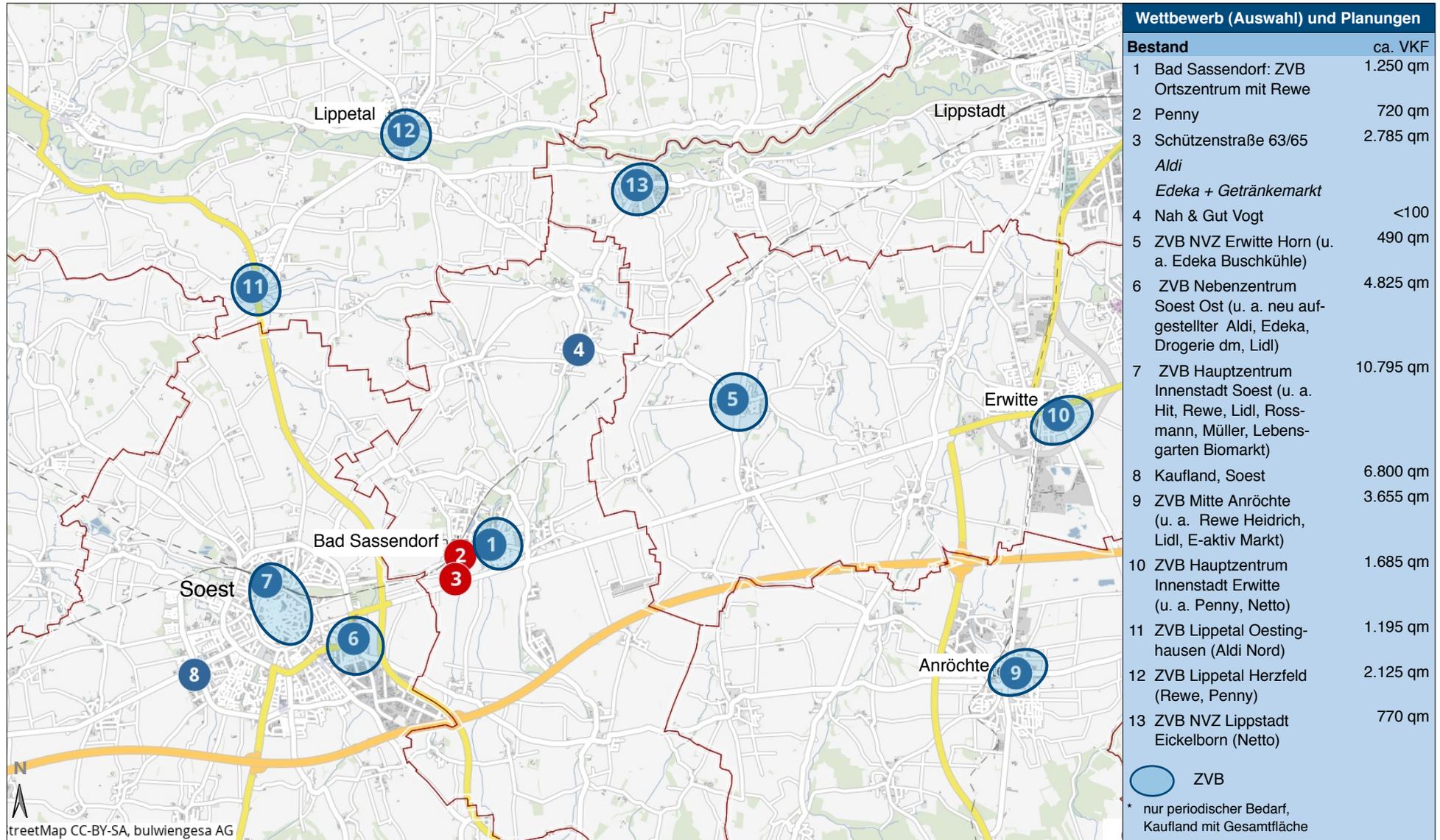
##### – ZVB Hauptzentrum Innenstadt Soest

Der ZVB Hauptzentrum Innenstadt Soest<sup>8</sup> umfasst das 2007 eröffnete City-Center im Norden am Bahnhof und erstreckt sich über die als Fußgängerzone ausgebildete Brüderstraße über den Markt in die Rathausstraße bis zum Grandweg und erfasst auch teilweise die Seitenstraßen. Die Innenstadt zeichnet sich durch einen breiten Branchenmix mit zahlreichen modischen Anbietern wie TK Maxx im City-Center, C&A, H&M, Woolworth sowie einem vielfältigen ergänzenden Filialistenbesatz aus, der um einzelhandelsnahe Dienstleister und gastronomische Angebote ergänzt wird. Ein großer Teil der Innenstadt ist als Fußgängerzone ausgebildet. Teilweise existieren leerstehende Ladenflächen vor allem in den Nebenlagen.

Im periodischen Bedarf sind vor allem das City Center mit dem großflächigen Verbrauchermarkt Hit (der allerdings zum Zeitpunkt des Vor-Ort-Besuches eher schwach frequentiert war), Lidl und Rossmann zu nennen. Weiterhin findet sich in der Innenstadt ein großer Rewe Markt und der Lebensgarten Biomarkt. Hinzu kommen u. a. die Drogeriemärkte von Rossmann und Müller, mehrere Parfümerien, Reformhaus, zahlreiche Bäckereien, Weinhandlungen und Feinkostanbieter.

<sup>7</sup> Siehe Einzelhandelskonzept Soest 2010, Anlage 3

<sup>8</sup> Siehe Einzelhandelskonzept Soest 2010, Anlage 2



Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze					
Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	VKF Periodischer Bedarf gesamt qm	Raum- leistung <sup>1</sup>  Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf  Tsd. Euro p. a.	Anbieter u.a.
ZVB Ortszentrum Bad Sassendorf	1a	1.250	6.245	7.804	Rewe, Bäcker, Fachhandel, div. Apotheken
NVS Schützenstraße 63/65 (Bad Sassendorf)	1a	2.785	5.500	15.323	Edeka, Edeka Getränkemarkt, Aldi Nord, Kleinhandel
Σ Restliche Anbieter Zone 1a/Penny (Bad Sassendorf)	1a	720	5.200	3.744	Penny
Σ Gesamt Anbieter Zone 1a (Bad Sassendorf)	1a	4.755	5.650	26.871	
Sonstiger Handel Zone 1c (Bad Sassendorf)	1a	130	3.070	399	LM-Kleinhandel
<b>Σ Zone 1a bis 1c (Bad Sassendorf)</b>	<b>1a</b>	<b>4.885</b>	<b>5.580</b>	<b>27.270</b>	
Σ ZVB NVZ Erwitte Horn (Zone 2)	2	490	4.440	2.175	Edeka Buschkühle, Bäcker
<b>Umsatz im Einzugsgebiet</b>		<b>5.375</b>	<b>5.480</b>	<b>29.445</b>	
<b>Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes</b>					
Soest - ZVB Nebenzentrum Soest Ost		4.825	5.490	26.486	Riga-Center mit Edeka, dm, Das Futterhaus, Aldi Nord (neu aufgestellt), Lidl sowie kleinteiliger Besatz u. a. Bäckereien, Apotheke
Soest - ZVB Hauptzentrum Innenstadt Soest <sup>2</sup>		10.795	4.545	49.083	City Center mit HIT, Lidl, Rossmann, mehrere Drogerien/Parfümerien, Rewe, Biomarkt Lebensgarten, kleinteiliger Besatz mit zahlreichen Bäckern, Metzger, Feinkost, Weinladen sowie Randsortimente bspw. von Woolworth
Anröchte - ZVB Mitte Anröchte		3.655	5.390	19.701	Rewe, Lidl, Edeka, Kaufhaus Lüning und kleinteiliger Besatz
Erwitte - ZVB Hauptzentrum Innenstadt Erwitte		1.685	4.660	7.848	Netto <sup>3</sup> , Penny, Action, kleinteiliger Besatz
Lippstadt - ZVB NVZ Lippstadt Eickelborn		770	4.510	3.473	Netto, Bäcker, Shop Tankstelle
Lippetal - ZVB Lippetal Herzfeld		2.125	4.830	10.262	Rewe, Rewe Getränke, Penny, kleinteiliger Besatz
Lippetal - ZVB Lippetal Oestinghausen		1.195	6.850	8.188	Aldi Nord u. kleinteiliger Besatz
<b>Regionale Abflüsse gesamt</b>		<b>25.050</b>	<b>4.990</b>	<b>125.041</b>	

Quelle: bulwiengesa

\* ohne Nonfood-/Rand-/Aktionssortimente

1 auf 5 gerundete Werte

2 Hier ergibt sich eine Abweichung zu den Daten aus dem Einzelhandelskonzept Soest 2010, die zum einen mit dem großen zeitlichen Unterschied der Erhebung zu erklären sein dürfte.

Zum anderen scheint die im Konzept angegebene Verkaufsfläche für Bäcker u. Fleischer sehr groß, was vermuten lässt, dass die Cafésflächen inkludiert wurden.

3 Netto wurde erst 2019 eröffnet und schließt sich unmittelbar an den ZVB an, weshalb dieser Anbieter dem ZVB neu zugeordnet wurde.

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; NVS= Nahversorgungsstandort; NVZ = Nahversorgungszentrum, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

– Sondergebietstandort Soest-West/FMA<sup>9</sup> Senator-Schwartz-Ring

Am Senator-Schwartz-Ring in Gewerbegebietslage findet sich das SB-Warenhaus Kaufland mit den ergänzenden periodischen Anbietern dm, Fressnapf sowie Deichmann und TEDi. Im Umfeld sind weitere periodische Anbieter (Aldi) und diverse aperiodische Anbieter u. a. Toom Baumarkt u. Hammer Heimtextilien vorhanden.

– Soest, Oestinghauser Landstraße/ Schleswiger Ring

Im Norden von Soest an der Oestinghauser Landstraße/Schleswiger Ring im Nahbereich des BBZ wird die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche diskutiert. Ein Bebauungsplan soll dazu aufgestellt werden. Auch wenn dieser Markt realisiert würde, sind lagebedingt nur sehr geringe Auswirkungen für Bad Sassendorf zu erwarten.

» *Erwitte*

– ZVB Nahversorgungszentrum Horn

Das NVZ Horn erstreckt sich auf zwei Teilflächen in Horn und zwar den Kreuzungsbereich Lange Straße/Böckumer Straße sowie Schmerlecker Straße/Merklingerhauser Straße/Wiggeringstraße. Wesentliche Anbieter sind ein Bäcker und Edeka Buschkühle, der auf kleiner Verkaufsfläche agiert. Der dörflich strukturierte Lagebereich übernimmt vor allem Versorgungsfunktionen für die westlichen Stadtteile von Erwitte.

– ZVB Hauptzentrum Innenstadt Erwitte

Das Hauptzentrum nimmt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet wahr und erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang des Hellweg/B1 zwischen Kreuzungsbereich Hellweg/Lippstädter Straße im Westen und Berger Straße im Osten sowie rund um den Marktplatz. Prägende Betriebe sind Penny, Sonderpostenmarkt Action, Netto sowie kleinteiliger Besatz, der um Dienstleistungsangebote und Gastronomie ergänzt wird. Die Innenstadt ist kleinteilig strukturiert mit teils historischer Bausubstanz; der Leerstand ist vergleichsweise gering.

» *Anröchte*

– ZVB Mitte Anröchte

Der zentrale Versorgungsbereich Mitte erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Hauptstraße von der Stein-/Brückenstraße im Norden bis zur Beckergasse im Süden und erfasst u. a. Teile der Klieverstraße, Berger Straße und die Teichstraße sowie Rickertstraße/Kathagen. Dieser Lagebereich übernimmt Versorgungsfunktionen für die gesamte Gemeinde. Wesentliche Magnetbetriebe sind Rewe, Lidl, Edeka, der ein großes aperiodisches Sortiment vorhält sowie das Kaufhaus Lünning. Diese werden ergänzt um mehrere Bäckereien, Fleischer und Apotheken.

<sup>9</sup> FMA=Fachmarkttagglomeration

» *Lippstadt*

– Nahversorgungslage Lippstadt Eickelborn

Die Nahversorgungslage wird im Wesentlichen durch den Anbieter Netto, der im Vorkassenbereich über einen Konzessionär (Bäckerei) verfügt, geprägt.

» *Lippetal*

– ZVB Lippetal Oestinghausen<sup>10</sup>

Der ZVB liegt im Süden des Lippetaler Ortsteils Oestinghausen an der Straße Am Bahnhof. Hier findet sich ein neuer, zeitgemäß aufgestellter und sehr gut besuchter Aldi Nord, dessen Angebot mit Bäcker, Fleischer und Apotheke abgerundet wird.

– ZVB Lippetal Herzfeld<sup>11</sup>

Der ZVB Lippetal Herzfeld findet sich im Ortsteil Herzfeld entlang der Lippborger Straße. Wesentliche Ankerbetriebe sind Rewe Supermarkt, Rewe Getränkemarkt und Penny. Diese werden um kleinteiligen Besatz (Bäcker, Fleischer) sowie einzelhandelsnahe Dienstleister und Gastronomiebesatz ergänzt.

<sup>10</sup> im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lippetal auf S. 86 als Zentrentyp II klassifiziert

<sup>11</sup> im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lippetal auf S. 86 als Zentrentyp I klassifiziert

## 4 CHARAKTERISTIK LAGEBEREICH SCHÜTZENSTRASSE

Der Lagebereich Schützenstraße 63/65 bildet die wichtigste Nahversorgungslage in Bad Sassendorf. Hier sind ein Edeka-Vollsortimenter + Getränkemarkt, Lebensmitteldiscounter Aldi Nord sowie kleinteilige ergänzende Anbieter, wie Bäcker, Poststelle/Zeitschriften-/Schreibwarenschop angesiedelt. Sie übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die gesamte Gemeinde Bad Sassendorf.

Am Standort Schützenstraße 63/65 befinden sich ca. 57 % der periodischen Verkaufsfläche der Gemeinde, auf der rd. 56 % des periodischen Umsatzes von Bad Sassendorf generiert werden.

Der Standort befindet sich am südlichen Rand des Kernortes Bad Sassendorf an der Schützenstraße, die im weiteren südlichen Verlauf in die L856 (ehemals B1) einmündet (gut ausgebauter Kreuzungsbereich mit separaten Abbiegespuren und Signalanlage). Diese gut frequentierte Landstraße bildet eine Hauptverkehrsstraße und führt im Westen nach Soest und im Osten zum Bad Sassendorfer Ortsteil Lohne und weiter nach Erwitte. Der Lagebereich ist von der Schützen- und der L856 sehr gut sichtbar.

Das ca. 2 ha große Grundstück wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt von der Schützenstraße aus erschlossen. Südlich grenzt eine Tankstelle an.

Während westlich und östlich Grünflächen vorhanden sind, schließt sich nördlich das Wohngebiet "Am Haulenbach" an. Es ist durch einen Lärmschutzwall vom Wohngebiet abgetrennt und bietet daher kein Konfliktpotenzial (bspw. Lärmbelastung bei Warenanlieferung oder durch den PKW-Verkehr) für die nördlich angrenzende Wohnnutzung.

Das leicht unregelmäßig geschnittene Grundstück wird durch zwei Baukörper bebaut. Im nördlich parallel zum Grundstück angeordneten Gebäude sind Edeka Supermarkt und Edeka Getränkemarkt sowie zwei kleinere Geschäftsflächen (Poststelle/Zeitschriften-/Schreibwarenschop und Versicherungsagentur) vorhanden. Im Osten des Areals ist das Gebäude von Aldi Nord situiert. Die Parkplätze sind den Gebäuden südlich und westlich vorgelagert. Die Andienung von Aldi und Edeka ist gut gelöst und erfolgt jeweils rückseitig via Anliefer-/Erschließungsstraße. Edeka wird durch eine separate Anlieferzufahrt nördlich des Edeka-Gebäudes von der Schützenstraße angefahren.

Der Lagebereich ist durch die Bushaltestelle Am Haulenbach (ca. 100 m nördlich) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Hier verkehren während der Hauptverkehrszeiten 3 bis 4 x pro Stunde mehrere Linien (BS1, BS2, R 81) sowie ein Bürgerbus. Weiterhin führt am Standort ein Fahrradweg vorbei.

Für das Grundstücksareal besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße"), demzufolge ist das Grundstücksareal als Sondergebiet ausgewiesen. Mehrere Änderungen (7. im Jahr 2008, 11. im Jahr 2013 und 14. Änderung in 2015) wurden vorgenommen. Im Einzelnen sehen die textlichen Festsetzungen gemäß der 14. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 "Viktoriastraße" folgende Art der baulichen Nutzung vor:

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 24, "Viktoriastraße" (7. Änderung u. 14. Änderung)		
<b>Sonstiges Sondergebiet (SO1)*</b>		Verkaufsfläche in qm
Nahversorger	Gesamt	2.300
	Sortiment	
	<i>nahversorgungsrelevantes Kernsortiment</i>	1.400
	<i>zentrenrelevantes Sortiment**</i>	100
	<i>Ergänzendes Sortiment***</i>	200
	<i>Getränke</i>	600
<b>Sonstiges Sondergebiet (SO2)</b>		
Discounter	Gesamt	900
	Sortiment	
	<i>nahversorgungsrelevantes Kernsortiment</i>	840
	<i>zentrenrelevantes Sortiment**</i>	60
<b>Summe Verkaufsflächen</b>		<b>3.200</b>

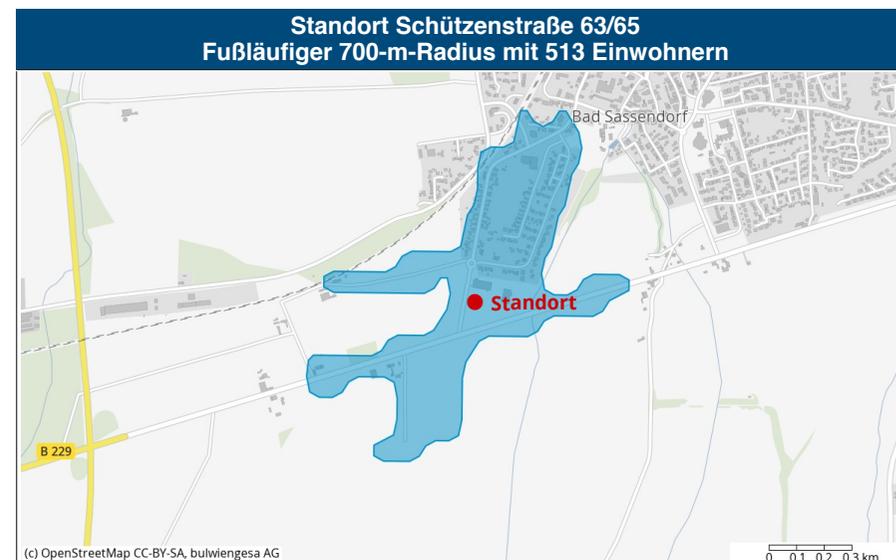
\* Hinzu kommen 100 qm an Büroflächen.

\*\* Dazu zählen u.a. Haus-/Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe, Spielwaren, Bücher, Schreibwaren, Topf- u. Schnittblumen, etc.

\*\*\* Fleisch-, Wurst- und Käsetheke, Kaffee- und Backshop, Zeitungen/Zeitschriften

Am Standort Schützenstraße stehen noch ausreichend große Grundstücksflächen für weitere Entwicklungen bzw. Erweiterungen bestehender Anbieter zur Verfügung.

Im "wohnortnahen" Bereich (fußläufiger 700-m-Radius) kann ein Einwohnerpotenzial von rd. 513 Einwohnern angesprochen werden. Zu beachten ist in diesem Kontext, dass Bad Sassendorf eine sehr disperse Siedlungsstruktur aufweist, sich aus 12 Ortsteilen zusammensetzt und sich auf einer Länge von mehr als 15 km in Nord-Süd-Richtung erstreckt.

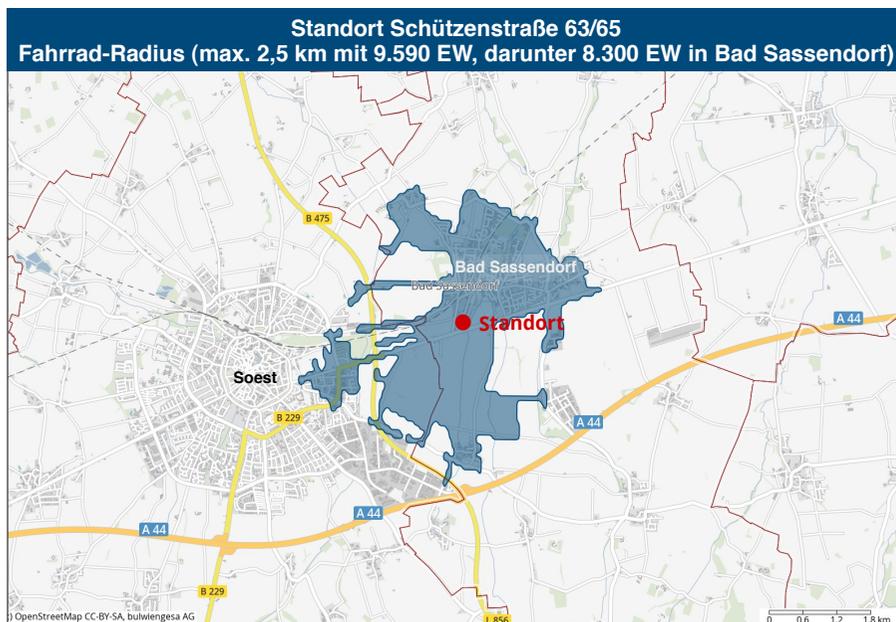


Wie im Einzelhandelserlass NRW 2021 auf S. 35 dargestellt, ... "kann bspw. gerade im ländlichen Raum auch eine für die Ortslage bzw. den Bezugsraum relevante regionalplanerische ASB-Festlegung mit deutlich längeren Fußwegen oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den „wohnortnahen“ Bereich bestimmen. Im Hinblick auf die Fahrradnutzung kann eine Fahrzeit von bis zu 10 Minuten für einen Einkaufsweg als angemessen angesehen werden. Unter Berücksichtigung einer „normalen“ Fahrradgeschwindigkeit beim Transport des Einkaufs entspricht dies derzeit regelmäßig einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa 2 bis 2,5 km<sup>12</sup>.

Legt man den Fahrradradius von maximal 2,5 km in Bad Sassendorf zugrunde, können rd. 9.590 Einwohner, darunter 8.300 aus der Gemeinde Bad Sassendorf auf den Standort orientiert werden. Dabei

<sup>12</sup> S. 35 Einzelhandelserlass NRW 2021

können die einwohnerstärksten Ortsteile Bad Sassendorf und Lohne fast vollständig angesprochen werden, ebenso wie die kleineren Ortsteile Heppen und Opmünden. Somit werden durch den Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 rd. 69 % der Einwohner (mehr als zwei Drittel der Einwohner) mit diesem Fahrradradius erfasst.



Da das Gemeindegebiet sehr weitläufig ist und wie auch im Einzelhandelserlass dargestellt, das Fahrrad im tatsächlichen Einkaufsverhalten nach derzeitigen Erkenntnissen gerade im ländlichen Raum bisher nur eine untergeordnete Bedeutung hat, steuern die Einwohner der eingemeindeten, weiter vom Kernort entfernt liegenden Ortsteile diesen Lagebereich distanzbedingt vor allem mit dem PKW an und benötigen dafür auch unmittelbar ladennahe Stellplätze.

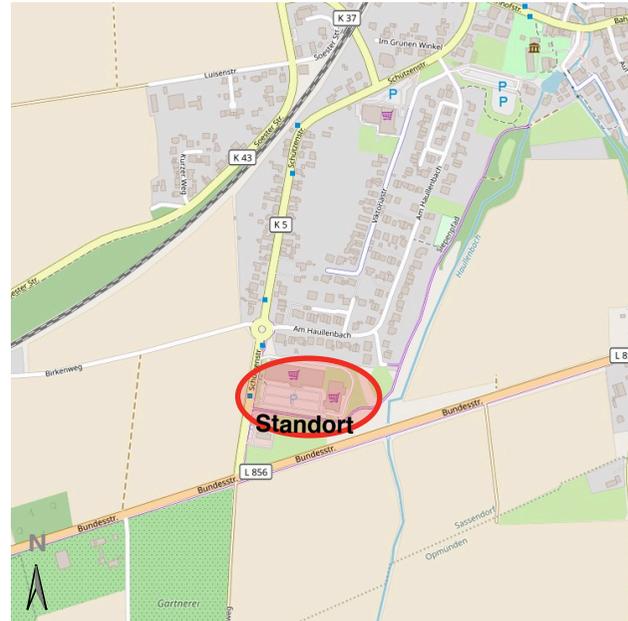
### **Fazit**

*Der Standort Schützenstraße 63/65 wurde entwickelt, um die bestehenden Versorgungsdefizite in der Gemeinde zu beheben. Dabei wurde die über den Kernort hinausreichende Nahversorgung bewusst an diesem verkehrsgünstigen, aus allen Ortsteilen von Bad Sassendorf sowohl mit dem Pkw als auch dem Fahrrad (Fahrradweg parallel zur Schützenstraße) gut erreichbaren Standort Schützenstraße 63/65 zusammengefasst. Zudem wird der Pkw-Verkehr im verkehrsberuhigten Zentrum mit dem Kurbetrieb vermieden/verringert.*

*Bad Sassendorf setzt sich aus 12 Ortsteilen zusammen und weist damit eine sehr disperse Siedlungsstruktur auf. Unter Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern zur Bestimmung des „wohnortnahen“ Bereiches, können durch den Standort an der Schützenstraße 63/65 knapp 70 % der Einwohner Bad Sassendorfs angesprochen werden, was für eine Gemeinde im ländlichen Raum und mit dieser dispersen Siedlungsstruktur eine sehr hohe Abdeckung darstellt. Zudem verfügt der Standort mit regelmäßigen Busverbindungen über eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.*



Eingangsbereich Edeka Vollsortimenter und Edeka Getränkemarkt



Kartengrundlage: ©OpenStreetMap



Schützenstraße mit dem Fahrradweg und Grundstücksareal linker Hand



Aldi Nord im Hintergrund und Edeka-Komplex linker Hand mit vorgelagerten Stellplätzen



Angrenzende Tankstelle linker Hand sowie Grünflächen südlich angrenzend



Anlieferungsbereich Aldi Nord



Nahegelegene Bushaltestelle und Blick auf das nördlich angrenzende Wohngebiet



Blick auf die Büro- und kleine Shopfläche

## 5 PRÜFUNG WEITERER STANDORTE ZUR ENTWICKLUNG DER NAHVERSORGUNG

Bereits im Jahr 2007 wurden erhebliche Defizite in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs festgestellt. Daher wurde 2007 die "Standortanalyse Lebensmittelmärkte in Bad Sassendorf"<sup>13</sup> durch die Gemeinde beauftragt, die geeignete Standorte zur Entwicklung von Nahversorgungsstandorten eruieren sollte.

Insgesamt wurden in der damaligen Analyse sieben potenzielle Standorte untersucht. Berücksichtigt wurde, dass die für den Ausbau und die Ergänzung des Angebots für den täglichen Bedarf in Frage kommenden Standorte, die Belange des Kurbetriebes (u. a. Ruhebedürfnis, Entwicklungsmöglichkeiten der Kureinrichtungen) und den Kurbetrieb nicht beeinträchtigen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Kurbereich unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bad Sassendorf anschließt. Dabei kam man zu dem Schluss, dass der Standort Schützenstraße am besten geeignet war und als einziger von allen Vorschlägen zusätzliche Verkehre auf der besonders sensiblen Bahnhofstraße weitgehend verhindert<sup>14</sup>. Für den Standort sprach zudem, dass er im Rahmen des Parkraum- und Verkehrslenkungskonzeptes der Gemeinde als Ausweichparkplatz vorgesehen war, so dass sich dies auch positiv auf den Flächenverbrauch in der Gemeinde ausgewirkt hat.

<sup>13</sup> Standortanalyse Lebensmittelmärkte in Bad Sassendorf, Stand März 2007, erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf, durch Norbert Post • Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

<sup>14</sup> siehe S. 31 Standortanalyse Lebensmittelmärkte in Bad Sassendorf, Stand März 2007, erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf, durch Norbert Post • Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Die damals geprüften Standorte 2 (Hepper Straße/Steinmicker Weg) und 7 (Westlich neuer Weg) sind mittlerweile dem Wohnungssegment zugeführt worden.

Bewusst wurde empfohlen, Vollsortimenter und Discounter an einem Standort anzusiedeln, um damit Synergien zu generieren und Verkehrsaufkommen und Verkehrsbelastung zu minimieren.

Nachdem der in der Gartenstraße agierende Edeka seinen Betrieb eingestellt und das Gebäude abgerissen und anschließend mit einer Senioreneinrichtung bebaut wurde, steht im ZVB Ortskern Bad Sassendorf keine adäquate Potenzialfläche mehr zur Verfügung.

Wie die nachfolgende Karte mit den in Bad Sassendorf vorhandenen Potenzialflächen verdeutlicht, befinden sich die derzeit zur Verfügung stehenden Potenzialflächen jeweils am Ortsrand von Bad Sassendorf. Bei den Flächen 1 und 2 handelt es sich um in Privateigentum befindliche Grundstücke, für die kein Baurecht besteht. Die Fläche 4 ist zu klein und die Fläche 3 ist verkehrlich nicht gut angebunden. Zudem weisen alle Standorte keine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf und im Vergleich zum Standort Schützenstraße 63/65 an der ehemaligen B1 ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen im Ortsgebiet und damit auch höheren Immissionen zu rechnen.

Insgesamt stehen damit im Ortskern und im übrigen Gemeindegebiet keine vergleichbar der Lage Schützenstraße geeigneten Standorte zur Ansiedlung von Nahversorgungsanbietern zur Verfügung.



**Aktuelle Potenzialflächen in Bad Sassendorf, 2022**

## **Fazit**

*Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den vorhandenen und bereits im Jahr 2007 am besten geeigneten Standort Schützenstraße 63/65 weiter auszubauen und das Angebot nachhaltig zu stärken und zu bündeln. Dies auch, um das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastung so gering wie möglich zu halten. Hier stehen noch ausreichend große Grundstücke für eine Weiterentwicklung zur Verfügung und die bestehenden Betriebe können erweitert und ergänzt werden.*

## 6 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

### 6.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für die Gemeinde Bad Sassendorf erfolgt im Wesentlichen aufgrund folgender Kriterien:

- Topografische Gegebenheiten;
- Ausrichtung des lokalen Verkehrsnetzes und die daraus resultierende Erreichbarkeit;
- Einfluss und Ausstrahlung bestehender Angebotsagglomerationen, zentraler Bereiche in Nachbarzentren, hier insbesondere in der Nachbarstadt Soest sowie im Mittelzentrum Lippstadt
- Zumutbare Zeit-Wege-Distanzen (bis max. 15 Fahrminuten, auch in Abhängigkeit vom Einkaufsziel).

Hinsichtlich der zu erwartenden unterschiedlichen Intensität der Kaufkraftbindung wird das projektierte Kerneinzugsgebiet in fünf Marktzone mit jeweils etwa homogenen Kaufkraftfassungen unterteilt. Damit wird zum einen der nachlassenden Ausstrahlung in die weiter entfernt liegenden Gebiete wie auch dem zunehmenden Wettbewerbseinfluss artgleicher Vertriebstypen Rechnung getragen.

Im Einzelnen stellen sich die Marktzone wie folgt dar:

#### Zone 1a:

In dieser Zone wird der Nahbereich erfasst. Es handelt sich um den Kernort von Bad Sassendorf und zusätzlich können diesem Nahbereich auch die ohne jegliche Grundversorgung angrenzend liegenden Ortsteile Heppen und besonders Lohne zugerechnet werden, so dass insgesamt in Marktzone 1a rd. 8.606 Einwohner leben.

#### Zone 1b:

Alle südlich vom Kerngebiet liegenden Bad Sassendorfer Ortsteile werden aufgrund der guten Verkehrsanbindung der Marktzone 1b zugeordnet. Hier leben 1.457 Einwohner.

#### Zone 1c:

Die nördlich des Kerngebietes liegenden Ortsteile Bettinghausen, Ostinghausen und Weslarn bilden die Zone 1c mit 1.989 Einwohnern.

Somit wird die Gemeinde Bad Sassendorf mit derzeit insgesamt 12.052 Einwohnern mit Hauptwohnsitz den Marktzone 1a bis 1c zugeordnet.

#### Zone 2:

Aus einigen westlichen Stadtteilen von Erwitte ist Bad Sassendorf günstig und im Vergleich mit der dortigen Innenstadt besser zu erreichen, so dass 1.943 Einwohner in Zone 2 angesprochen werden können.

#### Zone 3:

Weiterhin können noch drei Ortsteile von Anröchte, die über keine eigenen Versorgungsangebote verfügen, dem Einzugsgebiet zugerechnet werden. Hier leben 1.246 Einwohner.

Das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet umfasst insgesamt 15.241 Einwohner<sup>15</sup> und setzt sich aus der Gemeinde Bad Sassendorf sowie den unmittelbar östlich liegenden einwohnerschwachen Stadtteilen von Erwitte und Ortsteilen von Anröchte zusammen.

<sup>15</sup> Die Einwohnerzahlen beinhalten nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz. Dabei wurden die Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden und Städte an die Daten des IT.NRW für 2020 angepasst.

Hinzu kommen Umsätze durch die Kurgäste und Touristen sowie speziell für den Standort an der Schützenstraße auch Umsätze durch Streukunden aufgrund der guten Verkehrslage. Eine Berücksichtigung dieser "Streuumsätze" erfolgt bei der Umsatzschätzung in Form eines externen Zuflusses.

## 6.2 Nachfrage im periodischen Bedarf

*Nachfragevolumen von rd. 51 Mio. Euro im Einzugsgebiet*

Für die Ermittlung der Nachfragevolumina im periodischen Bedarf wird der sortimentsspezifische bulwiengesa-Verbrauchsausgabensatz je Einwohner zugrunde gelegt.

Mit den MB-Research-Kaufkraftkennziffern und unter Beachtung der Einkommenselastizität wird der Verbrauchsausgabensatz dem gebietsspezifischen Kaufkraftniveau in einer bulwiengesa-internen Umrechnung angepasst.

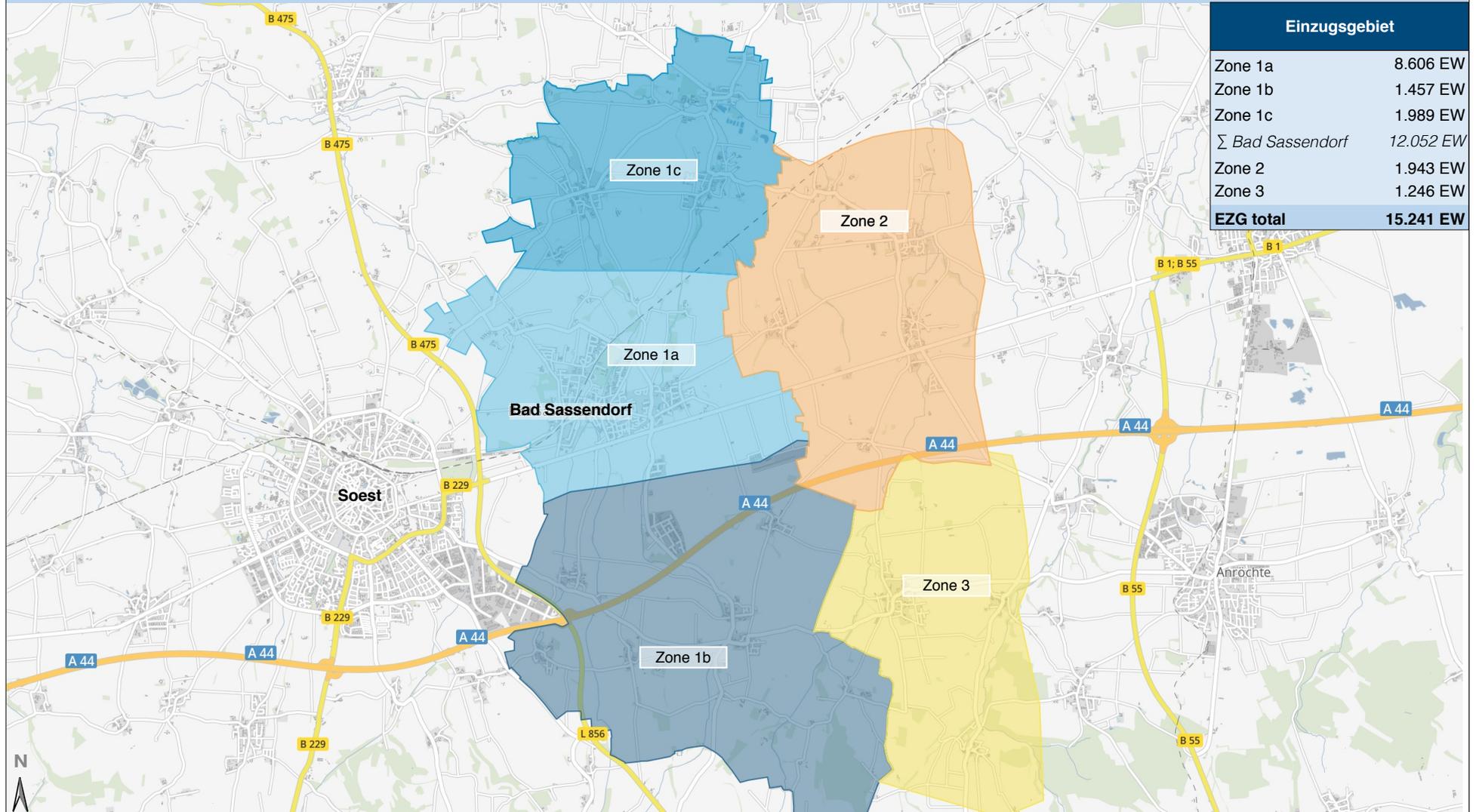
Auf diese Weise ermittelt sich für den periodischen Bedarf für die Gemeinde Bad Sassendorf derzeit ein jährliches Nachfragevolumen von rd. 40,3 Mio. Euro p. a. Einschließlich Zonen 2 und 3 ergibt sich eine Summe von 51,0 Mio. Euro.

Daten zum Einzugsgebiet – AKTUELL						
Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufl. Pharmaziewaren)						
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2022						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2020	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1a	Bad Sassendorf mit OT Bad Sassendorf, Lohne, Heppen	8.606	100,7	3.343	28.773	56,4
1b	Bad Sassendorf mit OT Beusingsen, Elfsen, Enkesen im Klei, Herringsen, Neuengeseke, Opmünden,	1.457	100,7	3.343	4.871	9,5
1c	Bad Sassendorf mit OT Bettinghausen, Ostinghausen, Weslarn	1.989	100,7	3.343	6.650	13,0
<b>1a-1c</b>	<b>Bad Sassendorf gesamt</b>	<b>12.052</b>	<b>100,7</b>	<b>3.343</b>	<b>40.294</b>	<b>79,0</b>
2	Erwitte mit ST Horn-Millinghausen, Schallern, Schmerlecke, Seringhausen	1.943	104,5	3.373	6.553	12,8
3	Anröchte mit OT Alten-geseke, Altenmelrich, Robringhausen	1.246	100,6	3.343	4.165	8,2
<b>EZG</b>	<b>Alle Marktzone</b>	<b>15.241</b>		<b>3.347</b>	<b>51.012</b>	<b>100,0</b>
<b>Ø Verbrauchsausgaben BRD</b>		<b>3.338</b>	<b>€/Ew. p. a.</b>		<b>Elastizität: 0,23</b>	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg

\*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

## Einzugsgebiet und Marktzone Bad Sassendorf



### *Ausblick Nachfragevolumina 2025*

Bei den Verbrauchsausgaben pro Einwohner für die Nahversorgung ist u. a. durch den langfristigen Trend zum Kauf von Bio-Lebensmitteln, veganen und nachhaltigen Produkten ein weiteres Nachfragewachstum prognostiziert, das mit rd. 2 % p. a. berechnet wurde. Allerdings ist in diesem mittelfristigen Trend die derzeit erhöhte Inflation, u. a. durch die gestiegenen Energie- und Transportkosten, die weiteren Auswirkungen des Ukrainekrieges und die damit verbundene Verteuerung zahlreicher Lebensmittel nicht berücksichtigt. Weiterhin ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Energiekosten verschiedene Bevölkerungsgruppen beim Lebensmitteleinkauf sparen und künftig vermehrt preisgünstigere Produkte bzw. bei preisgünstigen Anbietern (LM-Discounter) einkaufen werden. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen sind derzeit auf die mittelfristige Entwicklung der Verbrauchsausgaben noch nicht prognostizierbar. Daher kann derzeit keine seriös abgeleitete Prognose vorgenommen werden.

## 7 TRAGFÄHIGKEIT

### 7.1 Umsatz und Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Ausgangslage

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen im Einzugsgebiet und mit dem regionalen Umfeld bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung<sup>16</sup> ab. Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. (Erläuterung der Rechnung siehe Anhang)

Für die einzelnen Zonen ermitteln sich nachfolgende Kaufkraftbindungen für die einzelnen Standortlagen:

#### *Zone 1a*

Für das Ortszentrum von Bad Sassendorf mit dem dort angesiedelten Rewe sowie weiterem kleinteiligen Besatz wird die Bindungsquote aus der Zone 1 auf ca. 20 % eingeschätzt. Der Verbundstandort von Aldi und Edeka + Getränkemarkt + kleinteiliger Besatz erreicht einen Marktanteil von 37 % und die sonstigen Angebote in Zone 1a/Penny knapp 10 %. Darüber hinaus sind größere Abflüsse nach Soest insbesondere zum ZVB Nebenzentrum Soest Ost (u. a. mit neu aufgestelltem Aldi sowie Lidl, dm, Edeka, Tierfachmarkt), der Innenstadt (BioMarkt, Hit, Lidl, diverse Drogeriemärkte) sowie dem sonstigem Stadtgebiet u. a. auch Kaufland vorhanden. Des Weiteren bestehen vor allem aus den nördlichen Ortsteilen von Bad Sassendorf Kaufkraftabflüsse zu den ZVBs Lippstadt Eickelborn, Lippetal Herzfeld und Lippetal Oestinghausen vorhanden.

<sup>16</sup> Zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang.

#### *Zone 1b*

In der Zone 1b südlich des Kernortes Bad Sassendorf erreicht der nächstgelegene Verbundstandort Schützenstraße 63/65 in Bad Sassendorf mit 35,5 % die höchste Bindungsquote, danach folgt der ZVB Ortskern (u. a. Rewe) mit noch 9,8 % und die sonstigen Angebote in der Zone 1a (Penny) nur noch 7,5 %. Aufgrund der räumlichen Nähe sind größere Abflüsse zum ZVB Nebenzentrum Soest Ost (u. a. mit dem neu aufgestelltem Aldi sowie Lidl, dm, Edeka, Tierfachmarkt) vorhanden, der ca. 18 % der Kaufkraft aus diesem Teilraum binden kann. Die Innenstadt von Soest erreicht eine Bindungsquote von 10 %, das übrige Soester Stadtgebiet 8,5 % und 3 % können im ZVB Mitte Anröchte gebunden werden.

#### *Zone 1c*

Bei den in Zone 1c erfassten Ortsteilen, die nördlich des Kernortes von Bad Sassendorf liegen, ermitteln sich in der Summe geringere Kaufkraftbindungen für die Anbieter in Bad Sassendorf. Der Verbundstandort Schützenstraße 63/65 in Bad Sassendorf kann eine Bindung von 27 % erreichen, danach folgt der Ortskern mit nur noch 8 % und für die sonstigen Angebote in Zone 1a/Penny ergibt sich eine Bindungsquote von 3,5 %. Zudem können die in dieser Zone ansässigen Angebote eine Bindungsquote von 5,7 % erreichen.

Höhere Kaufkraftabflüsse sind zu den ZVB's Lippstadt Eickelborn, Lippetal Herzfeld und Lippetal Oestinghausen vorhanden. Die Bedeutung des ZVB Nebenzentrum Soest Ost fällt in dieser Zone deutlich geringer aus, ebenso wie die weiteren Angebotsstandorte in Soest. Regionale Kaufkraftabflüsse bestehen zudem zu den weiteren Angeboten in Lippstadt.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Bad Sassendorf – Ausgangslage – Periodischer Bedarf															
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen															
	Zone 1a		Zone 1b		Zone 1c		Zone 2		Zone 3		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
Standortbereich	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil									
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. /	%								
<b>Projekt</b>															
ZVB Ortskern Bad Sassendorf	5.755	20,0	477	9,8	532	8,0	66	1,0	17	0,4	<b>6.846</b>	<b>13,4</b>	958	7.804	26,5
NVS Schützenstraße 63/65	10.646	37,0	1.729	35,5	1.795	27,0	229	3,5	83	2,0	<b>14.483</b>	<b>28,4</b>	840	15.323	52,0
Sonstige Angebote Zone 1a/Penny	2.849	9,9	365	7,5	233	3,5	46	0,7	17	0,4	<b>3.509</b>	<b>6,9</b>	235	3.744	12,7
Σ Zone 1a	19.249	66,9	2.572	52,8	2.560	38,5	341	5,2	117	2,8	<b>24.839</b>	<b>48,7</b>	2.033	26.871	91,3
Σ Zone 1c					379	5,7					<b>379</b>	<b>0,7</b>	20	399	1,4
Σ Zone 1a bis 1c	19.249	66,9	2.572	52,8	2.939	44,2	341	5,2	117	2,8	<b>25.218</b>	<b>49,4</b>	2.053	27.270	92,6
Σ ZVB NVZ Erwitte Horn-Millinghausen (Zone 2)							1.638	25,0			<b>1.638</b>	<b>3,2</b>	537	2.175	7,4
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>19.249</b>	<b>66,9</b>	<b>2.572</b>	<b>52,8</b>	<b>2.939</b>	<b>44,2</b>	<b>1.979</b>	<b>30,2</b>	<b>117</b>	<b>2,8</b>	<b>26.856</b>	<b>52,6</b>	<b>2.589</b>	<b>29.445</b>	<b>100,0</b>
<b>Kaufkraftabfluss nach ...</b>															
Soest - ZVB Nebenzentrum Soest Ost	2.158	7,5	877	18,0	233	3,5	66	1,0	458	11,0	<b>3.791</b>	<b>7,4</b>	22.695	26.486	
Soest - ZVB Hauptzentrum Innenstadt Soest	2.302	8,0	487	10,0	332	5,0	262	4,0	375	9,0	<b>3.758</b>	<b>7,4</b>	45.325	49.083	
Anröchte - ZVB Mitte Anröchte			146	3,0					2.499	60,0	<b>2.645</b>	<b>5,2</b>	17.056	19.701	
Erwitte - ZVB HZ Innenstadt Erwitte							1.311	20,0			<b>1.311</b>	<b>2,6</b>	6.537	7.848	
Lippstadt - NVS Lippstadt Eickelborn	432	1,5			598	9,0	328	5,0			<b>1.358</b>	<b>2,7</b>	2.115	3.473	
Lippetal - ZVB Lippetal Herzfeld	432	1,5			765	11,5					<b>1.196</b>	<b>2,3</b>	9.066	10.262	
Lippetal - ZVB Lippetal Oestinghausen	288	1,0			465	7,0	66	1,0			<b>819</b>	<b>1,6</b>	7.369	8.188	
Abfluss nach Soest (weit. Stadtgebiet)	1.726	6,0	414	8,5	332	5,0	131	2,0	333	8,0	<b>2.937</b>	<b>5,8</b>			
Abfluss nach Erwitte (weit. Stadtgebiet)							1.442	22,0			<b>1.442</b>	<b>2,8</b>			
Abfluss nach Lippstadt (weit. Stadtgebiet)					465	7,0	491	7,5			<b>957</b>	<b>1,9</b>			
<b>Regionale Abflüsse / Umgeb. Einkaufslagen gesamt</b>	<b>7.337</b>	<b>25,5</b>	<b>1.924</b>	<b>39,5</b>	<b>3.192</b>	<b>48,0</b>	<b>4.096</b>	<b>62,5</b>	<b>3.665</b>	<b>88,0</b>	<b>20.214</b>	<b>39,6</b>	<b>110.163</b>	<b>125.041</b>	
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>2.187</b>	<b>7,6</b>	<b>375</b>	<b>7,7</b>	<b>519</b>	<b>7,8</b>	<b>478</b>	<b>7,3</b>	<b>383</b>	<b>9,2</b>	<b>3.942</b>	<b>7,7</b>			
<b>Ausgabenvolumen</b>	<b>28.773</b>	<b>100,0</b>	<b>4.871</b>	<b>100,0</b>	<b>6.650</b>	<b>100,0</b>	<b>6.553</b>	<b>100,0</b>	<b>4.165</b>	<b>100,0</b>	<b>51.012</b>	<b>100,0</b>			

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; NVS= Nahversorgungsstandort; NVZ = Nahversorgungszentrum, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

### Zone 2

Aus der Zone 2 sind mit einem Marktanteil von 5,2 % für alle Standorte in Bad Sassendorf nur noch geringe Verflechtungen vorhanden. In dieser Zone besteht mit Edeka in Horn-Millinghausen ein eigenes Lebensmittelangebot.

### Zone 3

Für die Zone 3 ermittelt sich mit 2,8 % eine noch geringere Bindungsquote für die periodischen Angebote in Bad Sassendorf, die eher den Charakter von Streuumsätzen hat. Für diese Zone hat insbesondere der ZVB Mitte Anröchte eine hohe Bedeutung als Standort für die Nahversorgung. Darüber hinaus sind die Angebote in Soest von Bedeutung. Gemäß der Modellrechnung werden 11 % der Nachfrage im ZVB Nebenzentrum Soest Ost, 9 % in der Soester Innenstadt und 8 % des Umsatzes an weiteren Standorten im Soester Stadtgebiet gebunden.

### *Kaufkraftzuflüsse durch Kur- und Übernachtungsgäste, Tagesbesucher und sonstige Streuumsätze*

Zusätzlich müssen Kaufkraftzuflüsse durch Übernachtungs- und Kurgäste berücksichtigt werden. Eine Studie zum Tourismus aus dem Sauerland der DWIF (Datenerhebung 2013) kommt zu dem Ergebnis, dass Übernachtungsgäste (ohne Kurgäste in den Vorsorge- und Rehabilitationskliniken) 15 Euro pro Übernachtung im Einzelhandel ausgeben<sup>17</sup>. Ein ähnlicher Wert von 15,60 Euro pro Übernachtungsgast wird auch in der Studie "Tourismus als Kommunalen Wirtschafts- und

<sup>17</sup> <https://guten-tach.de/tourismus-gewiczhtioiger-wirtschaftsfaktor-gaeste-spuelen-17-milliarden-sauerland-kassen/>

Standortfaktor in Rheinland-Pfalz" herausgegeben von Rheinland-Pfalz Tourismus und Heilbäderverband e.V. (2012) ermittelt. Ausgaben für Lebensmittel wurden im Rahmen der Studie Handel und Tourismus "Wie Touristen den Handel und Innenstädte beleben" vom März 2016 erfasst<sup>18</sup>. Diese wurden nachfolgend zur Berechnung herangezogen. Demzufolge stellen diese ca. 22 % der Ausgaben im Einzelhandel, (ca. 3,40 Euro pro Übernachtungsgast).

Zuzüglich der Ausgaben für weitere periodische Angebote wie bspw. für Drogerieartikel, Kosmetika, Zeitungen/Zeitschriften etc. ergibt sich ein Ausgabenwert von 3,90 Euro pro Übernachtungsgast. Setzt man diesen Wert an und multipliziert diesen mit den (vor der Corona-Pandemie erfassten) Übernachtungsgästen in 2019 (einschließlich der Ferienwohnungen und Zimmer, die von privaten Vermietern angeboten werden) von 172.824 (148.004 Übernachtungsgäste exklusive Kurgäste + 24.820 Übernachtungsgäste von privaten Mietern), ergibt sich ein Wert von rd. 674.014 Euro.

Darüber hinaus sind Ausgaben der Kurgäste in den Vorsorge- und Rehabilitationskliniken zu berücksichtigen, wobei diese in den Kurkliniken in der Regel Vollpension erhalten und daher für Lebensmittel geringe Ausgaben tätigen. Dieser Umstand wurde berücksichtigt und für die Kurgäste in den Vorsorge- und Rehabilitationskliniken nur die Hälfte der Ausgaben der sonstigen Übernachtungsgäste pro Übernachtung in die obigen Berechnungen eingestellt (Rechengang: 349.090 Übernachtungen in Kur- und Rehabilitationskliniken x 1,95 Euro pro Übernachtung = 680.726 Euro).

Insgesamt ergibt sich damit ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1.355 Mio. Euro, das allerdings in 2020 und 2021 und voraussichtlich auch dieses Jahr coronabedingt nicht voll ausgeschöpft werden kann.

<sup>18</sup> Hrsg: Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag, erarbeitet durch dwif e.V., S. 20

Daher setzen wir für die nachfolgende Berechnungen einen reduzierten Wert an.

Insgesamt summieren sich die Kaufkraftzuflüsse durch die Kur- und Übernachtungsgäste, Tagesbesucher sowie sonstigen Streuumsätze durch Kunden, die außerhalb des definierten Einzugsgebietes leben, auf ein Volumen von rd. 2,5 Mio. Euro.

### *Kaufkraftbindung und Umsatzzusammensetzung*

In der Marktzone 1a, in der auch die wesentlichen periodischen Anbieter ihren Standort haben, ist die Kaufkraftbindung mit aktuell rd. 67 % am höchsten. Sie fällt in den weiter entfernt liegenden Ortsteilen deutlich ab und wurde in Zone 1b mit rd. 52,8 % und in Zone 1c mit rd. 44,2 % eingeschätzt. Damit wird deutlich, dass Bad Sassendorf seine grundzentrale Versorgungsfunktion vor allem für die entfernter liegenden Ortsteile derzeit nur eingeschränkt wahrnehmen kann.

Insgesamt ermittelt sich für Bad Sassendorf eine Kaufkraftbindung von gut 61 % für den periodischen Bedarf und es fließen rd. 39 % der vorhandenen Kaufkraft im periodischen Bedarf an andere Standorte im Umfeld ab, u. a. nach Soest, Netto im Lippstadter Stadtteil Eickelborn, zu den Anbietern in den Lippetaler Ortsteilen Oestinghausen (Aldi Nord) und Herzfeld (bspw. Rewe) sowie zu den zentralen Versorgungsbereichen in Erwitte und Anröchte.

Kaufkraftbindung und Umsatzzusammensetzung - Periodischer Bedarf - AKTUELL						
	Zonen 1a bis 1c: Bad Sassendorf			Marktzone 1 gesamt	Zufluss: Übernachtungs-, Kur-/Tagesgäste u. sonstige	Umsatz Mio. Euro
	Zone 1a	Zone 1b	Zone 1c			
Nachfragevolumen p. a. in Mio. Euro	28,8	4,9	6,7	40,3		
Kaufkraftbindung	66,9 %	52,8 %	44,2 %	61,4 %		
Umsatzpotenzial p. a. in Mio. Euro	19,2	2,6	2,9	24,8	2,5	27,3

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

## 7.2 Ermittlung der tragfähigen Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf

### Methodische Vorbemerkungen

Für den periodischen Bedarf erfolgt eine überschlägige Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen. Im vorliegenden Fall soll eine dem grundzentralen Versorgungsauftrag angemessene Flächenausstattung ermittelt werden. Bezugsbasis ist dementsprechend die Gemeinde Bad Sassendorf.

Die Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen geschieht über den Umweg einer Ziel-Umsatzermittlung, wobei für die Einzugsgebietszonen der Gemeinde Bad Sassendorf jeweils eine Ziel-Kaufkraftbindung eingeschätzt wird.

Zusätzlich werden die Kaufkraftzuflüsse durch die Übernachtungs- und Kurgäste sowie die sonstigen Zuflüsse u. a. durch Tagestouristen sowie Zuflüsse aus dem erweiterten Einzugsgebiet etc. in der Berechnung berücksichtigt, die etwas höher mit 2,6 Mio. Euro angesetzt werden und damit auf dem Niveau vor der Corona-Pandemie.

Tragfähigkeitsberechnung - Periodischer Bedarf – (Modellrechnung)						
	Zonen 1a bis 1c: Bad Sassendorf			Marktzone 1 gesamt	Zufluss: Übernachtungs-, Kur-/Tagesgäste u. sonstige	Umsatz Mio. Euro
	Zone 1a	Zone 1b	Zone 1c			
Nachfragevolumen p. a. in Mio. Euro	28,8	4,9	6,7	40,3		
<b>Tragfähigkeitsberechnungen (Modellrechnung) aktuell</b>						
Ziel-Kaufkraftbindung	78,0 %	67,0 %	52,0 %	72,4 %		
<b>Umsatzpotenzial p. a.</b>	<b>22,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>29,2</b>	<b>2,6</b>	<b>31,8</b>

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Der Zielumsatz wird unter der Maßgabe einer leistungsfähigen Betreuung über realistische Kaufkraftbindungsquoten im gesamten Gemeindegebiet ermittelt. Die Ziel-Kaufkraftbindung wird aus zahlreichen Erfahrungswerten (tatsächlich erreichte Kaufkraftbindung in vergleichbaren ländlichen Grundzentren) unter Berücksichtigung der zurückzulegenden Distanzen und dem umgebenden regionalen Wettbewerbsnetz abgeleitet.

In der Marktzone 1a kann bei optimaler grundzentraler Ausstattung (z. B. Ansiedlung eines Drogeriemarktes) eine Kaufkraftbindung von 78 % (+ 11,1 % gegenüber der derzeitigen Bindung) angestrebt werden. Für die Marktzone 1b kann eine Bindung von 67 % (+14,2 % Bindung) und für die Marktzone 1c von 52 % (+7,8 % Bindung) angesetzt werden. Insgesamt ermittelt sich somit für die Gemeinde Bad Sassendorf eine Zielbindung von rd. 72,4 %. Damit würden auch danach noch knapp 28 % der vorhandenen Kaufkraft an andere Standorte abfließen.

Insgesamt könnte in der Gemeinde Bad Sassendorf ein Zielumsatz von rd. 31,8 Mio. Euro p. a. realisiert werden.

Die Berechnung der tragfähigen Verkaufsfläche ermittelt sich wie folgt:

- Zielumsatz dividiert durch Flächenproduktivität ergibt die Verkaufsflächengröße. Dabei erfolgt auch eine Korridorbildung durch Beibehaltung der aktuellen Flächenproduktivität sowie Absenkung der aktuellen Flächenproduktivität auf 95 % durch u. a. Verdrängungseffekte, Erweiterung bestehender Betriebe.

Zu beachten ist, dass die Berechnung keine Bedarfsermittlung darstellt, sondern sie versteht sich als Indikation. Danach ermittelt sich für die Gemeinde Bad Sassendorf eine rechnerische Flächenreserve für den periodischen Bedarf von rd. 810 qm bis 1.110 qm VKF. Der ermittelte Verkaufsflächenrahmen könnte genutzt werden, um vorhandenen Anbietern einen Entwicklungsspielraum zu geben, um sich zukunftsfähig aufzustellen. Bei Ansiedlung bislang nicht oder nicht mehr vorhandener Anbieter wie bspw. Drogeriemarkt, Parfümerie kann auch der obere Verkaufsflächenwert ausgeschöpft werden.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in der Bad Sassendorf								
	Umsatz Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität		Rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche		Vorhandene Verkaufsfläche qm	Rechnerische Verkaufsflächenreserve	
		Niveau 95 % Euro/qm VKF	Niveau 100 % Euro/qm VKF	von qm	bis qm		min. qm	max. qm
Periodischer Bedarf	<b>31,8</b>	5.301	5.580	5.693	5.993	4.885	808	1.108

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

## 8 ABLEITUNG VERKAUSFLÄCHENRAHMEN FÜR DIE ERWEITERUNG

### 8.1 Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose

#### Prämissen

Nachfolgend wird berechnet, welcher Mehrumsatz für die Optimierung/zukunftsfähige Aufstellung der Standortlage Schützenstraße 63/65, im Besonderen für Aldi Nord und Edeka sowie für Penny an der Schützenstraße 15-17 in Bad Sassendorf verträglich ist. Dazu wird unter Berücksichtigung maximal tolerierbarer Verdrängungswirkungen ein raumverträglicher Mehrumsatz für den periodischen Bedarf ermittelt.

#### Kaufkraftbindung und Umsatz

Für den optimiert aufgestellten Verbundstandort Aldi Nord und Edeka an der Schützenstraße 63/65 und den neu aufgestellten Penny kann für die Zone 1a eine durchsetzbare Bindungsquote von 8,5 % angesetzt werden. In Zone 1b sinkt die Bindung auf 7,5 % und in der entfernter liegenden Zone 1c auf 6,2 % ab.

Für die Zone 2 sind mit einer Bindungsquote von 1,2 % und in Zone 3 mit 0,8 % nur marginale (zusätzliche) Kaufkraftbindungen möglich, die eher Streuumsätzen entsprechen. Darüber hinaus resultieren ca. 80 Tsd. Euro aus externen Kaufkraftzuflüssen (sonstige Besucher + Kur- und Übernachtungsgäste).

Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet steigt mit Realisierung der Vorhaben und nach Abzug der Kompensationswirkungen (örtliche

Umverteilung) auf 65,8 % und damit um rd. 4,4 Prozentpunkte an, was eine merkbare Erhöhung ist.

### 8.2 Umsatzrekrutierung

Gemäß der Modellrechnung errechnet sich ein Zusatzumsatz von rd. 3,4 Mio. Euro p. a., davon werden knapp 1,6 Mio. Euro und damit knapp 46 % innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt.

1,8 Mio. Euro werden den betrachteten umgebenden Einkaufsalternativen entzogen. Dies sind rd. 53 % des Zusatzumsatzes.

Weitere 0,1 Mio. Euro p. a. werden diffus bei hier nicht betrachteten Anbietern inner- und außerhalb der Region umverteilt werden.

Umsatzrekrutierung - verträglicher Umsatz - Periodischer Bedarf		
Projektumsatz durch:	Mio. Euro	Zusatzumsatz
Umverteilung im Einzugsgebiet	1,6	45,6 %
Umverteilung in konkret betrachteten Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebietes	1,8	52,8 %
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,1	1,5 %
<b>Zusatzumsatz gesamt</b>	<b>3,4</b>	<b>100,0 %</b>

\* Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich

Quelle: bulwiengesa AG

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Bad Sassendorf – Periodischer Bedarf – ZUKÜNFTIG																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
	Zone 1a		Zone 1b		Zone 1c		Zone 2		Zone 3		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
Standortbereich	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Umsatz/KKB									
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %								
<b>Projekt</b>	<b>2.446</b>	<b>8,5</b>	<b>365</b>	<b>7,5</b>	<b>412</b>	<b>6,2</b>	<b>79</b>	<b>1,2</b>	<b>33</b>	<b>0,8</b>	<b>3.335</b>	<b>6,5</b>	<b>80</b>	<b>3.415</b>	<b>11,6</b>		
ZVB Ortskern Bad Sassendorf	5.294	18,4	439	9,0	479	7,2	62	1,0	16	0,4	6.290	12,3	944	7.234	24,6	-570	-7,3
NVS Schützenstraße 63/65	10.071	35,0	1.660	34,1	1.724	25,9	225	3,4	82	2,0	13.761	27,0	819	14.580	49,5	-743	-4,8
Sonstige Angebote Zone 1a/Penny	2.678	9,3	340	7,0	219	3,3	44	0,7	16	0,4	3.296	6,5	228	3.524	12,0	-220	-5,9
Σ Zone 1a	20.489	71,2	2.804	57,6	2.834	42,6	409	6,2	147	3,5	26.683	52,3	2.075	28.758	97,7	1.886	7,0
Σ Zone 1c					377	5,7					377	0,7	20	397	1,3	-2	-0,5
Σ Zone 1a bis 1c	20.489	71,2	2.804	57,6	3.211	48,3	409	6,2	147	3,5	27.060	53,0	2.095	29.155	99,0	1.884	6,9
Σ ZVB NVZ Erwitte Horn-Millinghausen (Zone 2)							1.614	24,6			1.614	3,2	537	2.151	7,3	-24	-1,1
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>20.489</b>	<b>71,2</b>	<b>2.804</b>	<b>57,6</b>	<b>3.211</b>	<b>48,3</b>	<b>2.023</b>	<b>30,9</b>	<b>147</b>	<b>3,5</b>	<b>28.673</b>	<b>56,2</b>	<b>2.628</b>	<b>31.301</b>	<b>106,3</b>		
<b>Kaufkraftabfluss nach ...</b>																	
Soest - ZVB Nebenzentrum Soest Ost	1.388	4,8	767	15,8	228	3,4	65	1,0	454	10,9	2.901	5,7	22.695	25.596		-890	-3,4
Soest - ZVB Hauptzentrum Innenstadt Soest	2.049	7,1	429	8,8	316	4,8	259	4,0	373	9,0	3.426	6,7	45.325	48.750		-333	-0,7
Anröchte - ZVB Mitte Anröchte			129	2,6					2.481	59,6	2.610	5,1	17.056	19.666		-35	-0,2
Erwitte - ZVB Hauptzentrum Innenstadt Erwitte							1.294	19,7			1.294	2,5	6.537	7.831		-17	-0,2
Lippstadt - Nahversorgungslage Lippstadt Eickelborn	410	1,4			557	8,4	324	5,0			1.291	2,5	2.115	3.406		-67	-1,9
Lippetal - ZVB Lippetal Herzfeld	410	1,4			673	10,1					1.083	2,1	9.066	10.149		-113	-1,1
Lippetal - ZVB Lippetal Oestinghausen	273	1,0			412	6,2	65	1,0			750	1,5	7.369	8.119		-69	-0,8
Abfluss nach Soest (weit. Stadtgebiet)	1.554	5,4	381	7,8	319	4,8	127	1,9	333	8,0	2.714	5,3				-223	
Abfluss nach Erwitte (weit. Stadtgebiet)							1.427	21,8			1.427	2,8				-14	
Abfluss nach Lippstadt (weit. Stadtgeb.)					433	6,5	482	7,4			915	1,8				-42	
<b>Regionale Abflüsse / Umgeb. Einkaufslagen gesamt</b>	<b>6.083</b>	<b>21,1</b>	<b>1.705</b>	<b>35,0</b>	<b>2.938</b>	<b>44,2</b>	<b>4.043</b>	<b>61,7</b>	<b>3.641</b>	<b>87,4</b>	<b>18.410</b>	<b>36,1</b>	<b>110.163</b>	<b>123.517</b>			
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>2.201</b>	<b>7,6</b>	<b>361</b>	<b>7,4</b>	<b>502</b>	<b>7,5</b>	<b>487</b>	<b>7,4</b>	<b>377</b>	<b>9,1</b>	<b>3.928</b>	<b>7,7</b>					
<b>Ausgabenvolumen</b>	<b>28.773</b>	<b>100,0</b>	<b>4.871</b>	<b>100,0</b>	<b>6.650</b>	<b>100,0</b>	<b>6.553</b>	<b>100,0</b>	<b>4.165</b>	<b>100,0</b>	<b>51.012</b>	<b>100,0</b>					

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; NVS= Nahversorgungsstandort; NVZ = Nahversorgungszentrum, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

### 8.3 Umsatzumverteilung

Im Folgenden werden Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geprüft. Diese gehen im Regelfall von der Umlenkung regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung *"mehr als unwesentlich"* aus, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für den periodischen Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien *"wesentliche"* oder gar *"schädigende"* Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsauf-

gaben, Leerstandsbildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellenwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>19</sup>.

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010<sup>20</sup> festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich *"vorgeschädigt"* ist.

Dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

<sup>19</sup> Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

<sup>20</sup> Az.: 7A 1635/07

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen wird berücksichtigt,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem (hier: Rewe in der Ortsmitte Bad Sassendorf) Besatz relativ stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- dass einzeln agierende Anbieter wettbewerbsmäßig weniger resilient sind als im Verbund agierende Standorte;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes ausreichend wirtschaftlich und die Wettbewerber sowohl in Bad Sassendorf als auch den betrachteten weiteren Lagebereichen als robust einzuschätzen sind;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum absehbar zumindest gleichbleibend sein wird, mithin keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes zu erwarten sind.

#### *Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet*

Verdrängungswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets entfallen vorwiegend auf die Anbieter in Zone 1a sowie auf den ZVB Nebenzentrum Soest Ost, die nächstgelegene betriebstypengleiche Standortagglomeration.

#### Zone 1a:

In der Zone 1a entfallen die größten Umsatzauswirkungen auf das Ortszentrum Bad Sassendorf mit dem Rewe Vollsortimenter als typgleicher Anbieter von Edeka im Projekt. Dabei sehen wir die ermittelte Umverteilungsquote von -7,3 % für den ZVB Ortsmitte mit dem prägenden Anbieter Rewe noch als verträglich an. Rewe wird gut angenommen und profitiert durch seine zentrale Lage auch in hohem Maße von Kur- und anderen Übernachtungsgästen. Gleichwohl wird dieser stärker durch die Umsatzumverteilung tangiert als der restliche kleinteilige Besatz (Bäcker, Randsortimente der Apotheken) im Ortskern, der weniger im Wettbewerb zu Edeka und Aldi an der Schützenstraße steht. Wir schätzen die Umverteilung für Rewe daher höher auf -9,5 % ein; dieser Wert sollte dennoch verkraftbar sein.

Auch an den Standorten Schützenstraße 63/65 und Schützenstraße 15-17 sind Umsatzrückgänge zu erwarten. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Umsatz nicht linear mit der Verkaufsflächenerweiterung, sondern aufgrund der Größe der drei Märkte nur unterproportional ansteigt.

Gegenüber Rewe im Ortskern und dem Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65, kann Penny nicht von Agglomerationseffekten profitieren. Zudem ist Penny als Betriebstyp schwächer als Rewe, Aldi Nord und Edeka einzuschätzen. Positiv ist wiederum, dass Penny näher zum Ortskern mit der verdichteten Wohnbebauung liegt. Die für Penny errechnete Umverteilungsquote beläuft sich -5,9 %.

Auch am Standort Schützenstraße 63/65 sind Umsatzrückgänge zu erwarten. Allerdings fallen diese mit -4,8 % geringer als bei den Wettbewerbslagen Penny und Ortszentrum Bad Sassendorf aus, weil

durch eine Verkaufsflächenerweiterung die Gesamtattraktivität des Nahversorgungsstandortes Schützenstraße 63/65 steigt.

#### Zone 1b und 1c:

In Zone 1b existiert kein relevantes Angebot. In Zone 1c mit vor allem dem kleinflächigen Anbieter Nah und Gut fallen die Auswirkungen aufgrund der Umsatzumverteilung mit einer Quote von -0,5 % marginal bzw. kaum spürbar aus.

#### Zone 2 und Zone 3:

Für das Nahversorgungszentrum Erwitte Horn-Millinghausen in Zone 2 mit Edeka Buschkühle als Ankermieter ergeben sich mit einer Quote von -1,1 % kaum spürbare Umsatzumverteilungen. In Zone 3 ist ebenfalls kein relevantes Angebot vorhanden.

Umsatzverteilung nach Lagebereichen – Periodischer Bedarf				
Versorgungsbereich	Ausgangs-	Prognose-	Umsatz-	
	umsatz	umsatz	veränderung	
	Mio.	Mio.	Mio.	%
	Euro p. a.	Euro p. a.	Euro p. a.	
ZVB Ortskern Bad Sassendorf	7,8	7,2	-0,6	-7,3
NVS Schützenstraße 63/65	15,3	14,6	-0,7	-4,8
Sonstige Angebote Zone 1a/Penny	3,7	3,5	-0,2	-5,9
<b>Σ Zone 1a</b>	<b>26,9</b>	<b>25,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>-5,7</b>
Σ Zone 1c	0,4	0,4	-0,0	-0,5
Σ Zone 1a bis 1c	27,3	25,7	-1,5	-5,6
Σ ZVB NVZ Erwitte Horn-Millinghausen (Z 2)	2,2	2,2	-0,0	-1,1
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>29,4</b>	<b>27,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>-5,3</b>
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes				
Soest - ZVB Nebenzentrum Soest Ost	26,5	25,6	-0,9	-3,4
Soest - ZVB Hauptzentrum Innenstadt Soest	49,1	48,8	-0,3	-0,7
Anröchte - ZVB Mitte Anröchte	19,7	19,7	-0,0	-0,2
Erwitte - ZVB HZ Innenstadt Erwitte	7,8	7,8	-0,0	-0,2
Lippstadt - NVS Lippstadt Eickelborn	3,5	3,4	-0,1	-1,9
Lippetal - ZVB Lippetal Herzfeld	10,3	10,1	-0,1	-1,1
Lippetal - ZVB Lippetal Oestinghausen	8,2	8,1	-0,1	-0,8
<b>Umgeb. Einkaufslagen gesamt</b>	<b>125,0</b>	<b>123,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,2</b>
Abfluss nach Soest weiteres Stadtgebiet			-0,2	
Abfluss nach Erwitte (weiteres Stadtgebiet)			-0,0	
Abfluss nach Lippstadt (weiteres Stadtgebiet)			-0,0	

Quelle: bulwiengesa AG

### *Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes*

#### ZVB Nebenzentrum Soest Ost

Nennenswerte Umverteilungseffekte ermitteln sich mit einer Quote von -3,4 % für den ZVB Nebenzentrum Soest Ost, was mit einem Umsatzvolumen von rd. 0,890 Mio. korrespondiert. Dieser Lagebereich ist der nächstgelegene größere Angebotsstandort zu den Angeboten in Bad Sassendorf und verfügt im periodischen Bedarf mit u. a. Edeka Nüsken, Aldi Nord über Anbieter, die auch in der Schützenstraße angesiedelt sind, hinzu kommen dm, Lidl und ein Tierfachmarkt. Zusätzlich stärken die verschiedenen aperiodischen Fachmärkte die Standortlage. Insgesamt handelt es sich um einen leistungsstarken und von der Anbieterstruktur gut aufgestellten Wettbewerbsstandort, der auf weite Teile von Soest ausstrahlt, aber auch auf das östliche Umland von Soest. Aldi Nord stellt sich derzeit am Standort neu auf und wird in einen Neubau an den Riga-Ring 1 verlagern. Diese konkrete Entwicklung ist bereits bei der Modellrechnung berücksichtigt. Auch Lidl sowie Edeka und dm im Riga-Center planen sich künftiger besser und zeitgemäßer aufzustellen. Allerdings sind die Planungen noch nicht konkret. In der Summe ist für den auch derzeit bereits gut aufgestellten Lagebereich die ermittelte Umsatzumverteilungsquote als gut verkraftbar einzuschätzen.

#### Soester Innenstadt und weitere Standorte

Für die Soester Innenstadt und die weiteren betrachteten Lagebereiche liegen die Umsatzumverteilungen jeweils  $< -2\%$ ; sie werden somit nur sehr geringfügig belastet.

#### 8.4 Ermittlung und Aufteilung des verträglichen Verkaufsflächenrahmens

Unter Ansatz typischer, an die örtliche Situation angepasster Flächenproduktivitäten (Euro pro qm Verkaufsfläche in Bandbreiten) werden durch Division des Umsatzes durch die Flächenproduktivitäten die vertretbaren Verkaufsflächenobergrenzen für die geplante Neuaufstellung/Erweiterung von Aldi Nord und Edeka am Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 und von Penny am Standort Schützenstraße 15-17 abgeleitet.

Setzt man als oberen Wert die derzeit für den Bad Sassendorfer Besitz ermittelte durchschnittliche Flächenproduktivität für den periodischen Bedarf von 5.580 Euro pro qm Verkaufsfläche und in der unteren Variante einen um 5 % ermäßigten Wert von 5.300 Euro pro qm Verkaufsfläche an, errechnet sich bei einem ermittelten zusätzlichen Umsatzvolumen von 3,415 Mio. Euro eine zusätzlich verträgliche Verkaufsfläche in einer Bandbreite von

rd. 610 bis 640 qm Verkaufsfläche.

Diese sollte genutzt werden, um die Lebensmittelmärkte von Aldi Nord, Edeka und Penny zu erweitern. Edeka betreibt einschließlich des Getränkemarktes bereits ein Objekt mit insgesamt rd. 2.000 qm Verkaufsfläche und kann damit die Ansprüche, die von den Kunden an einen Vollsortimenter gestellt werden, bereits gut gerecht werden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass dieser konzeptionell in direktem Wettbewerb zum Vollsortimenter Rewe im Bad Sassendorfer Ortskern steht.

Um eine langfristige Koexistenz von Rewe im Ortszentrum und Edeka zu gewährleisten und insbesondere den Bestand von Rewe zu si-

chern, wird empfohlen, die Verkaufsfläche von Edeka maßvoll zu erweitern.

Unterschiedliche Varianten der Aufteilung sind denkbar:

- **Gleichverteilung des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials**  
Denkbar wäre das ermittelte Verkaufsflächenpotenzial durch drei zu teilen und allen Anbietern die gleiche Verkaufsflächenerweiterung zuzugestehen. Dann könnte jeder Anbieter seine Verkaufsfläche um 200 bis 215 qm erweitern.  
Aldi Nord erfüllt mit 900 qm Verkaufsfläche nicht mehr die heute üblichen Anforderungen, sowohl was die Verkaufsflächengröße betrifft als auch die mit der Objektgröße verbundene Präsentation des Warenangebotes. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die in das Einzugsgebiet von Bad Sassendorf eingreifenden Aldi Märkte u. a. Aldi in Lippetal Oestinghausen und der in Bau befindliche Aldi in Soest Ost größer und moderner aufgestellt sind bzw. sein werden. Das Ladenkonzept von Aldi Nord sieht standardisierte Märkte mit Verkaufsflächengrößen von 1.080 qm (Erweiterung um 180 qm VKF) oder 1.270 qm (Erweiterung um 370 qm VKF) vor. Bei Gleichverteilung der Verkaufsfläche, könnte somit Aldi nur die kleine Variante umsetzen.  
Für Penny ergäbe sich dann eine Verkaufsflächenvergrößerung um 200 bis max. 235 qm auf gut 1.000 qm. Der Anbieter könnte sich damit auch im Kontext des Wettbewerbs zum Standortverbund von Aldi Nord /Edeka an der Schützenstraße 65/67 und Rewe im Ortszentrum besser und attraktiver aufstellen.  
Edeka könnte seinen Markt um gut 10 % bzw. bis zu 235 qm Verkaufsfläche erweitern und sich damit besser aufstellen, ohne eine gegenüber Rewe überragende Marktstellung einzunehmen.

– **Unterschiedliche Verteilung des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials**

Aldi Nord ist der einzige "Hard-Discounter" in Bad Sassendorf und steht mit seinem Konzept weniger in Konkurrenz zu dem im ZVB Ortszentrum ansässigen Rewe. Diesem könnte eine Erweiterung um bis zu 370 qm Verkaufsfläche zugestanden werden, so dass der Betreiber Aldi Nord auch sein derzeit übliches größeres Betreiberkonzept mit 1.270 qm Verkaufsfläche umsetzen kann. Dann verblieben noch 270 qm Verkaufsfläche für die beiden Anbieter Penny und Edeka. Teilt man die Verkaufsfläche gleichmäßig auf, verbleiben für beide jeweils rd. 135 qm als Erweiterungsfläche.

Angesichts der geringen Verkaufsflächengröße ist fraglich, ob sich Um- und Anbauten für jeweils nur 135 qm zusätzlicher Verkaufsfläche unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten "rechnen".

Da Edeka die Kundenansprüche an einen gut sortierten Vollsortimenter bereits erfüllt, und um die langfristige Koexistenz von Rewe im Ortszentrum und Edeka zu gewährleisten, sollte überlegt werden, stattdessen Penny eine größere Erweiterungsfläche zu gewähren. Er ist im Bad Sassendorfer Wettbewerbsnetz der vergleichsweise schwächste Anbieter und könnte durch die Erweiterung nachhaltig aufgestellt werden.

## 9 PRÜFUNG DER NAHVERSORGUNGS-AUSNAHME

Gemäß Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 ist der Nachweis des Ziels 6.5-2 b) Nahversorgungsausnahme im LEP NRW erbracht, wenn folgende, kumulativ voneinander unabhängige und getrennt zu betrachtende Voraussetzungen erfüllt werden<sup>21</sup>:

- (1) Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.
- (2) Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- (3) Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht beeinträchtigt.

zu (1)

Bereits 2007 wurde die "Standortanalyse Lebensmittelmärkte in Bad Sassendorf"<sup>22</sup> durch die Gemeinde in Auftrag gegeben, mit dem Ziel geeignete Standorte für die Entwicklung und Ergänzung des Angebots für den täglichen Bedarf zu eruieren.

Im Ergebnis kam man zum Schluss, dass unter den sieben untersuchten Potenzialstandorten der realisierte Standort Schützenstraße unter Berücksichtigung u. a. städtebaulicher Gesichtspunkte und zu erwartendem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am besten geeignet war.

<sup>21</sup> siehe Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), Seite 33 ff.

<sup>22</sup> Standortanalyse Lebensmittelmärkte in Bad Sassendorf, Stand März 2007, erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf, durch Norbert Post • Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Bewusst wurde empfohlen, Vollsortimenter und Discounter an einem Standort anzusiedeln, um Synergien zu generieren und Verkehrsaufkommen und Verkehrsbelastung zu minimieren.

Wie in Punkt 5 weiter dargelegt, gibt es im ZVB Ortskern von Bad Sassendorf keine Flächenpotenziale für größere nahversorgungsrelevante Anbieter. Die ehemals vorhandenen größeren Baugrundstücke bspw. an der Gartenstraße (ehemals Edeka Otterstedde) sind zwischenzeitlich mit Wohnungen bebaut.

Die Prüfung von zur Verfügung stehenden möglichen weiteren Standorten (Punkt 5 der Standort- und Wirkungsanalyse/Nachweis der Nahversorgungsausnahme) hat zudem gezeigt, dass die aktuell vorhandenen Flächenpotenziale keine gute Eignung für die Entwicklung von Nahversorgungsangeboten aufweisen. Alle Grundstücke finden sich in Randlagen und weisen nur eine mäßige verkehrliche Erreichbarkeit auf.

Neben den fehlenden Grundstücken im Ortskern ist es auch aus städtebaulichen Gründen kaum möglich, weitere Nahversorger im Ortskern anzusiedeln. So hat der Ortskern eine große Bedeutung für die Kurgäste und Touristen. Für die erfolgreiche Weiterentwicklung von Bad Sassendorf als attraktiver Kurstandort ist ein ansprechendes städtebauliches Umfeld von großer Bedeutung. Daher hat die Gemeinde bereits zahlreiche Investitionen in den Umbau und die Attraktivierung sowie auch die Verkehrsberuhigung des Ortskerns getätigt und wird dies künftig fortführen. Insofern würde ein Einzelhandelsangebot, das ein hohes Kunden- und damit auch Verkehrsaufkommen rekrutiert, z. B. die Etablierung eines weiteren Lebensmittelmarktes oder zeitgemäßen Drogeriemarktes, dabei auch konträr zu den Bemühungen einer hohen Aufenthaltsqualität im Ortskern stehen.

Bad Sassendorf muss als Grundzentrum eine angemessene Nahversorgung für die Bevölkerung und für die eingemeindeten Ortsteile zur Verfügung stellen, die jedoch distanzbedingt weit überwiegend per Pkw einkaufen und dafür ladennahe Stellplätze benötigen. Damit besteht ein latenter Zielkonflikt mit den Bedürfnissen eines Kurortes nach einem verkehrssarmen und vitalen Ortszentrum. Zahlreiche, im ISEK Bad Sassendorf, Endbericht 2019 verankerte Maßnahmen zielen darauf ab, den Ortskern vom Durchgangs- und auch vom Parksuchverkehr frei zu halten und diesen verkehrsberuhigt und städtebaulich attraktiv zu gestalten.

Die über den Kernort hinausreichende Nahversorgung ist deshalb bewusst an einem verkehrsgünstigen und konfliktarmen Standort (Schützenstraße 63/65) zusammengefasst, dabei berücksichtigend, dass dieser über eine Anbindung an den ÖPNV verfügt und aus dem Kernort heraus soweit als möglich auch per Rad und fußläufig erreichbar ist. So kann der Ortskern möglichst frei von Pkw-Einkaufsverkehr gehalten werden, was auch als Entwicklungsziel im ISEK Bad Sassendorf festgehalten wurde.

Der Einzelhandelsbesatz im Ortskern wird durch ein vielfältiges aperiodisches Angebotsspektrum, das besonders durch Kleinflächen aus dem modischen Bedarf geprägt ist und vor allem auf die Kurgäste und Touristen abzielt, bestimmt. Ergänzt wird dieses um ein breites Gastronomie- und Dienstleistungsangebot. Der ZVB Ortskern Bad Sassendorf bildet somit den Lagebereich für die zentrenrelevanten Sortimente. Mit Rewe ist zudem bereits ein Anbieter vorhanden, der die Nahversorgung der Einwohner im Ortskern gewährleistet. Ihm kommt zwar eine sehr wichtige Versorgungsfunktion zu, doch ist nicht er der "Frequenzbringer", sondern der umfangreiche kleinteilige aperiodische Geschäfts- sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz.

Somit ergänzen sich die Angebote in der Schützenstraße 63/65 und im Ortskern. Die Schützenstraße übernimmt dabei die örtliche pkw-induzierende Nahversorgungsfunktion. Im Ortskern, der hauptsächlich durch den aperiodischen Besatz geprägt ist, wird die Nahversorgung durch Rewe und unweit des Ortskerns durch Penny sichergestellt.

Als Standort für eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes kommt daher nur der Standort Schützenstraße 63/65 in Frage.

✓ Voraussetzung 1 erfüllt

Zu (2)

Im "wohnnahen" Bereich mit einem fußläufigen 700-m-Radius kann der Lagebereich Schützenstraße 63/65 ein Einwohnerpotenzial von rd. 513 Einwohner ansprechen.

Setzt man, wie im Einzelhandelserlass NRW 2021 auf S. 35 aufgeführt, die Nutzung von Fahrrädern zur Bestimmung des „wohnnahen“ Bereichs mit einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von bis 2,5 zu km<sup>23</sup> an, können rd. 9.590 Einwohner, darunter 8.300 aus der Gemeinde Bad Sassendorf, angesprochen werden.

Dabei können die einwohnerstärksten Ortsteile Bad Sassendorf und Lohne fast vollständig angesprochen werden, ebenso die kleineren Ortsteile Heppen und Opmünden. Somit werden durch den Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 rd. 69 % der Einwohner und damit mehr als zwei Drittel der Einwohner erfasst. Dahinter steht bei 8.300 Einwohnern ein Nachfragepotenzial von 27,75 Mio. Euro p. a.

<sup>23</sup> S. 35 im Einzelhandelserlass NRW 2021

Des Weiteren wird im Einzelhandelserlass NRW 2021 auf S. 36 ausgeführt: "Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird". Setzt man nunmehr den Wert von 35 % gemäß Vorgaben im Einzelhandelserlass NRW 2021 an, ermittelt sich für den Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 ein Umsatz von 9,711 Mio. Euro. Gemäß der Umsatzeinschätzung für den Nahversorgungsstandort Schützenstraße liegt der derzeit erzielte Umsatz mit ca. 15,3 Mio. Euro darüber.

- Zu berücksichtigen ist aber, dass das Gemeindegebiet von Bad Sassendorf eine sehr disperse Siedlungsstruktur aufweist, mit 12 Ortsteilen, die sich auf einer Länge von mehr als 15 km in Nord-Süd-Richtung erstrecken. Hinzu kommt, dass es sich um einen Verbundstandort von Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und Discounter (Aldi) handelt, die Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen sollen und übernehmen.

Der Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 liegt geographisch zentral im einwohnermäßig größten Ortsteil Bad Sassendorf, in dem immerhin rd. 50 % der Einwohner der Gemeinde leben. Weiterhin grenzt der zweitgrößte Ortsteil Lohne mit rd. 2.220 Einwohnern unmittelbar an den Ortsteil Bad Sassendorf an. Die nördlich und südlich davon liegenden Ortsteile sind deutlich kleiner und weisen nur Einwohnerzahlen von 100 bis maximal 832 Einwohnern auf.

Daher wurde die über den Kernort hinausreichende Nahversorgung bewusst an diesem verkehrsgünstigen, aus allen Ortsteilen von Bad Sassendorf sowohl mit dem Pkw als auch dem Fahrrad (Fahrradweg parallel zur Schützenstraße) gut erreichbaren Standort Schützenstraße 63/65 zusammengefasst.

Der Lagebereich ist durch die Bushaltestelle Am Haullenbach (ca. 100 m nördlich) an das ÖPNV-Netz angeschlossen und erschließt unmittelbar an das sich nördlich befindende Wohngebiet "Am Haullenbach" an.

Die angestrebte Neuaufstellung und Optimierung des Nahversorgungsstandortes Schützenstraße 63/65 dient der langfristigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Aufgrund der besonderen Siedlungssituation der Gemeinde Bad Sassendorf kann der mittig im Gemeindegebiet von Bad Sassendorf gelegene Standort "Schützenstraße 63/65" mit seiner Lage im einwohnerstärksten Ortsteil Bad Sassendorf eine zentrale Nahversorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen. Die zentrale Lage wird auch dadurch unterstrichen, dass – trotz der weitläufigen und dispersen Siedlungsstruktur – bei Zugrundelegung eines Fahrradradius von bis zu 2,5 km knapp 70 % der Einwohner vom Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 angesprochen werden können.

✓ Voraussetzung 2 erfüllt

### Zu (3)

Gemäß unseren Berechnungen ermittelt sich für die Erweiterung/optimierte Aufstellung des Verbund- bzw. Nahversorgungsstandortes Schützenstraße 63/65 sowie von Penny in Bad Sassendorf eine verträgliche Verkaufsfläche von bis zu 640 qm Verkaufsfläche. Dies auch unter der Maßgabe, dass die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche bzw. Standorte in der Gemeinde sowie im relevanten ggf. durch die Planung tangierten zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Rund 53 % des zusätzlichen Umsatzvolumens können in Bad Sassendorf neu gebunden werden. Die Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf in Bad Sassendorf kann deutlich von derzeit 61,4 % auf 65,8 % und damit um 4,4 Prozentpunkte erhöht werden.

Wie die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zeigen, wird die ermittelte Verkaufsflächenobergrenze zur Erweiterung/Neuaufstellung der Anbieter Aldi Nord und Edeka an der Schützenstraße 63/65 den Bestand in Bad Sassendorf und auch den Besitz der weiteren betrachteten zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld nicht beeinträchtigen.

In der Zone 1a entfallen die größten Umsatzauswirkungen auf das Ortszentrum Bad Sassendorf mit dem Rewe Vollsortimenter als typgleicher Wettbewerber zu Edeka am Standort Schützenstraße.

Die ermittelte Umverteilungsquote von -7,3 % ist für den ZVB Ortsmitte mit dem prägenden Anbieter Rewe als verträglich zu bewerten. Rewe wird gut angenommen und profitiert durch seine zentrale Lage auch in hohem Maße von Kur- und anderen Übernachtungsgästen. Gleichwohl wird dieser etwas stärker durch die

Umsatzumverteilung tangiert als der restliche kleinteilige Besitz (Bäcker, Randsortimente der Apotheken) im Ortskern, der weniger im Wettbewerb zu Edeka und Aldi an der Schützenstraße steht. Wir schätzen die Umverteilung für Rewe daher höher auf -9,5 % ein. Angesichts der sehr guten Performance, ist dieser Wert dennoch als verträglich zu bewerten.

✓ **Voraussetzung 3 erfüllt**

### **Fazit**

*Die Untersuchung hat somit für den Lagebereich Schützenstraße 63/65 den Nachweis der Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 im LEP NRW erbracht. Alle drei kumulativ voneinander, unabhängige und getrennt zu betrachtende Voraussetzungen werden erfüllt.*

## 10 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG / FAZIT

Bereits im Jahr 2007 wurde festgestellt, dass die Gemeinde Bad Sassendorf deutliche Defizite bezüglich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aufweist und, da keine Möglichkeiten bestehen, weitere ergänzende Angebote im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln<sup>24</sup>, wurde am südlichen Rand des Kernortes Bad Sassendorf an der Schützenstraße ein neuer Nahversorgungsstandort mit Edeka Vollsortimenter und Aldi Markt etabliert, der auf das gesamte Gemeindegebiet reflektiert. Infolgedessen bildete sich in Bad Sassendorf eine Arbeitsteilung zwischen einer primär auf die Ortsversorgung und die Kurgäste ausgerichteten Nahversorgung im Ortszentrum und einem vorgelagerten, für die Ortsteile sowie die Abwicklung Pkw-gestützter Einkäufe mit Vorratskaufcharakter ausgerichteten Nahversorgungsstandort an der Schützenstraße 63/65 aus. Das Nahversorgungsnetz konnte somit im Einklang mit der Nachfrageentwicklung modernisiert werden.

Wie in der Konzept-Vor-Untersuchung im Jahr 2020 festgestellt, bestehen (u. a. bedingt durch die Schließung von Schlecker und Edeka Otterstedde) sowie zwischenzeitlich erfolgter weiterer Geschäftsschließungen nach wie vor in der Gemeinde Bad Sassendorf Nahversorgungsdefizite. Die Gemeinde Bad Sassendorf kann ihre grundzentrale Versorgungsfunktion nur eingeschränkt erfüllen.

Bei der überschlägigen Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen für den periodischen Bedarf wurde vor dem Hintergrund einer angemessenen Ziel-Kaufkraftbindung eine dem grundzentralen Versorgungsauftrag entsprechende Flächenausstattung ermittelt.

<sup>24</sup> Dazu wurde auch die Standortanalyse Lebensmittelmärkte in Bad Sassendorf, Stand März 2007, im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf, durch Norbert Post • Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, erarbeitet

Zu beachten ist, dass die Berechnung keine Bedarfsermittlung darstellt, sondern als Indikation zu verstehen ist. Insgesamt ermittelte sich für die Gemeinde Bad Sassendorf eine rechnerische Flächenreserve für den periodischen Bedarf von rd. 800 qm bis 1.110 qm VKF. Der Verkaufsflächenrahmen könnte genutzt werden, um vorhandenen Anbietern einen Entwicklungsspielraum zu geben, um sich zukunftsfähig aufzustellen.

Die Studie hat weiterhin aufgezeigt, dass in Bad Sassendorf kein anderer dem Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 vergleichbar geeigneter Standort zur Ausweitung/Ergänzung des Nahversorgungsangebotes zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den vorhandenen und bereits in 2007 als am meisten geeignet bewerteten Standort Schützenstraße 63/65 auszubauen. Hier stehen Erweiterungsvorhaben einzelner Betreiber zur Anpassung ihrer Objekte an veränderte Marktbedingungen im Raum.

Zur Erweiterung der Anbieter Edeka und Aldi am Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 sowie von Penny an der Schützenstraße 15-17 wurde ein verträglicher Verkaufsflächenrahmen von maximal 640 qm Verkaufsfläche ermittelt. Dieser sollte genutzt werden, um die Lebensmittelmärkte von Aldi Nord, Edeka und Penny zu erweitern. Edeka betreibt am Standort bereits ein Objekt mit insgesamt rd. 2.000 qm Verkaufsfläche und kann den Kundenanforderungen an einen Vollsortimenter, bereits gut gerecht werden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass dieser konzeptionell in direktem Wettbewerb zum Vollsortimenter Rewe im Bad Sassendorfer Ortskern steht.

Um eine langfristige Koexistenz von Rewe im Ortszentrum und Edeka zu gewährleisten und insbesondere den Bestand von Rewe zu sichern, wird empfohlen, die Verkaufsfläche von Edeka maßvoll zu erweitern. Dabei sind unterschiedliche Varianten der Aufteilung denkbar:

#### – Gleichverteilung des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials

Denkbar wäre allen drei Anbietern die gleiche Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen. Dann könnte jeder Anbieter seine Verkaufsfläche um 200 bis 215 qm erweitern.

Aldi Nord erfüllt mit 900 qm Verkaufsfläche nicht mehr die heute üblichen Anforderungen, sowohl was die Verkaufsflächengröße betrifft als auch die mit der Objektgröße verbundene Präsentation des Warenangebotes. Das Ladenkonzept von Aldi Nord sieht standardisierte Märkte mit Verkaufsflächengrößen von 1.080 qm (Erweiterung um 180 qm VKF) oder 1.270 qm (Erweiterung um 370 qm VKF) vor. Bei Gleichverteilung der Verkaufsfläche, könnte somit Aldi Nord nur die kleine Variante umsetzen.

Für Penny ergäbe sich dann eine Verkaufsflächenvergrößerung um 200 bis max. 235 qm auf gut 1.000 qm. Der Anbieter könnte sich damit auch im Wettbewerb zum Standortverbund Aldi Nord/Edeka an der Schützenstraße und Rewe im Ortszentrum besser und attraktiver aufstellen.

Edeka könnte seinen Markt um gut 10 % bzw. bis zu 235 qm erweitern und sich damit besser aufstellen, jedoch ohne Rewe gegenüber eine überragende Marktposition einzunehmen.

#### – Unterschiedliche Verteilung des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials

Aldi Nord ist der einzige "Hard-Discounter" in Bad Sassendorf und steht mit seinem Konzept weniger in Konkurrenz zu dem im ZVB Ortszentrum ansässigen Rewe. Diesem könnte eine Erweiterung um bis zu 370 qm Verkaufsfläche zugestanden werden, so dass der Betreiber Aldi Nord auch sein derzeit übliches größeres Betreiberkonzept mit 1.270 qm Verkaufsfläche umsetzen kann.

Teilt man die verbliebene Verkaufsfläche gleichmäßig auf, wären dies jeweils nur rd. 135 qm Verkaufsfläche als Erweiterungsfläche für Penny und Edeka. Äußerst fraglich ist, ob sich Um- und Anbauten für nur 135 qm zusätzlicher Verkaufsfläche unter der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Aspekten "rechnen" lassen.

Da Edeka bereits gut aufgestellt ist und um die langfristige Koexistenz von Rewe im Ortszentrum und Edeka zu gewährleisten, sollte stattdessen überlegt werden, Penny eine größere Erweiterungsfläche zu ermöglichen. Er ist im Bad Sassendorfer Wettbewerbsnetz der vergleichsweise schwächste Anbieter und könnte durch die Erweiterung nachhaltig aufgestellt werden.

Die Untersuchung hat zudem den Nachweis der Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 im LEP NRW für den NVS Schützenstraße 63/65 erbracht. Alle drei kumulativ, voneinander unabhängig und getrennt zu betrachtenden Voraussetzungen werden erfüllt.

#### **Fazit**

*Aldi Nord und Edeka am Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 sowie Penny an der Schützenstraße 15-17 sollte die Perspektive eingeräumt werden, sich marktgerecht zu entwickeln, damit Bad Sassendorf seine regionale Wettbewerbsfähigkeit als Grundzentrum behaupten und soweit als möglich gegenüber Nachbarzentren vertretbar auch ausbauen kann. Die Weiterentwicklung des Lagebereichs NVS Schützenstraße 63/65 hat den Vorteil, dass hier noch freie Flächen zur Verfügung stehen, der Kurbetrieb nicht gestört wird und die Verkehrs- und Lärmbelastung gering gehalten werden können.*

# ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
<b>ZVB Innenstadt</b>	<b>7.247</b>	<b>30,0</b>	<b>5.258</b>	<b>15,0</b>	<b>12.505</b>	<b>21,1</b>	<b>2.193</b>	<b>6,5</b>	<b>14.698</b>	<b>15,8</b>	<b>902</b>	<b>15.600</b>	<b>16,6</b>	
<b>Fachmarktzentrum</b>	<b>8.455</b>	<b>35,0</b>	<b>6.310</b>	<b>18,0</b>	<b>14.765</b>	<b>24,9</b>	<b>1.687</b>	<b>5,0</b>	<b>16.452</b>	<b>17,7</b>	<b>1.949</b>	<b>18.401</b>	<b>19,6</b>	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
<b>Bezirk Nord (Bestand)</b>	<b>16.910</b>	<b>70,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>29.179</b>	<b>49,3</b>	<b>4.217</b>	<b>12,5</b>	<b>33.396</b>	<b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
<b>Bezirk Nord gesamt</b>	<b>16.910</b>	<b>70,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>29.179</b>	<b>49,3</b>	<b>4.217</b>	<b>12,5</b>	<b>33.396</b>	<b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>	
<b>Streulagen Süd</b>	<b>2.476</b>	<b>10,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>14.685</b>	<b>24,8</b>	<b>843</b>	<b>2,5</b>	<b>15.528</b>	<b>16,7</b>	<b>1.471</b>	<b>16.999</b>	<b>18,1</b>	
<b>ZVB OTZ Süd</b>	<b>1.208</b>	<b>5,0</b>	<b>8.063</b>	<b>23,0</b>	<b>9.270</b>	<b>15,7</b>	<b>506</b>	<b>1,5</b>	<b>9.777</b>	<b>10,5</b>	<b>823</b>	<b>10.600</b>	<b>11,3</b>	
<b>Bezirk Süd gesamt</b>	<b>3.624</b>	<b>15,0</b>	<b>20.332</b>	<b>58,0</b>	<b>23.955</b>	<b>40,5</b>	<b>1.349</b>	<b>4,0</b>	<b>25.305</b>	<b>27,2</b>	<b>2.294</b>	<b>27.599</b>	<b>29,3</b>	
<b>Musterstadt gesamt</b>	<b>20.533</b>	<b>85,0</b>	<b>32.601</b>	<b>93,0</b>	<b>53.134</b>	<b>89,7</b>	<b>5.567</b>	<b>16,5</b>	<b>58.701</b>	<b>63,2</b>	<b>5.199</b>	<b>63.900</b>	<b>67,9</b>	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	<b>966</b>	<b>4,0</b>		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
<b>Hinterbüttel gesamt</b>	<b>1.329</b>	<b>5,5</b>	<b>351</b>	<b>1,0</b>	<b>1.679</b>	<b>2,8</b>	<b>19.905</b>	<b>59,0</b>	<b>21.584</b>	<b>23,2</b>	<b>5.617</b>	<b>27.201</b>	<b>28,9</b>	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>21.983</b>	<b>91,0</b>	<b>32.952</b>	<b>94,0</b>	<b>54.934</b>	<b>92,8</b>	<b>28.170</b>	<b>83,5</b>	<b>83.105</b>	<b>89,4</b>	<b>10.996</b>	<b>94.101</b>	<b>100,0</b>	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	<b>1.208</b>	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.  
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.  
 Davon stammen:  
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet  
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet  
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet  
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.  
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.  
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigerbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.  
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.

# NAHVERSORGUNGSKONZEPT - TEILFORT- SCHREIBUNG EINZELHANDELSKONZEPT

## Bad Sassendorf



Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp  
Sven Carstensen

Aufsichtsrat:  
Bernhard H. Hansen  
(Vorsitzender)

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE17 7002 0270 4410 4330 58

bulwiengesa AG  
Eschersheimer Landstr. 10  
60322 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 75 61 467-60  
Fax +49 69 75 61 467-69

erstellt für: Gemeinde Bad Sassendorf  
Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf

Projekt-Nr.: P2207-8678

Frankfurt am Main, 13. Juli 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	6	25
1.1	1	6.1	25
1.2	2	6.2	27
2	6	6.3	29
2.1	6	6.4	32
2.2	10	7	33
3	11	7.1	33
4	13	7.2	34
4.1	13	8	37
4.2	14	8.1	37
4.3	17	8.2	38
4.4	17	9	41
4.5	18	9.1	41
4.6	19	9.2	42
5	21	9.3	44
5.1	21		
5.2	23		
5.3	24		

## URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Frankfurt am Main, der 13.07.23

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Die Gemeinde Bad Sassendorf orientiert ihre Einzelhandelsentwicklung an einem kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2009, welches somit mehr als 14 Jahre alt ist. Die Marktrahmenbedingungen (z. B. durch Angebotsausbau und Modernisierung der Nahversorgung, Einwohner-, Nachfrage- und Konsumtrends) sowie mit Inkrafttreten des LEP 2016 auch der raumordnerische Zielrahmen haben sich im Zeitablauf jedoch zusehends verändert. Das Einzelhandelskonzept ist als Steuerungsgrundlage v. a. für Vorhaben der Nahversorgung nur noch bedingt verwendbar.

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 2016 (zuvor bereits als Sachlicher Teilplan 2013) wurde u. a. das Integrationsgebot, welches großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich in zentrale Versorgungsbereiche verweist, um einige Ausnahmetatbestände erweitert, deren Vorliegen im Rahmen kommunaler Entwicklungskonzepte zu prüfen ist.

Die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde schließt auch die Einwohner Bad Sassendorfs ein, die außerhalb der Kernstadt (Bad Sassendorf) in den Ortsteilen leben und für die Nahversorgung grundsätzlich auf den Pkw angewiesen sind. Für die auf das gesamte Gemeindegebiet reflektierende Nahversorgung ist insoweit ein verkehrsgünstiger Standort unabdingbar. Diese Zielsetzung kollidiert in Bad Sassendorf allerdings mit den Erfordernissen des Kurbetriebes im weitestgehend verkehrsberuhigten Ortskern. Bereits im Jahr 2007 wurden erhebliche Defizite bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs festgestellt. Daher wurde die "Standortanalyse Lebens-

mittelmärkte in Bad Sassendorf" in Auftrag gegeben, mit der Zielsetzung, geeignete Standorte für die Entwicklung und Ergänzung des Angebots für den täglichen Bedarf zu eruieren. Im Ergebnis kam man zum Schluss, dass unter den sieben untersuchten Potenzialstandorten der später umgesetzte Standort Schützenstraße unter Berücksichtigung von städtebaulichen Gesichtspunkten am besten geeignet war.

Infolgedessen bildete sich in Bad Sassendorf bereits eine Arbeitsteilung zwischen einer primär auf die Ortsversorgung und die Kurgäste ausgerichteten Nahversorgung im Ortskern und einem vorgelagerten, für die Ortsteile sowie die Abwicklung der Einkäufe mit Vorratskaufcharakter ausgerichteten Nahversorgungsstandort an der Schützenstraße aus.

Beide Standortbereiche sind für die gemeindliche Versorgungsfunktion gleichermaßen bedeutsam. Hinsichtlich ihrer Entwicklung ist ein ausgewogenes Wettbewerbsverhältnis zu wahren und insbesondere einer Beeinträchtigung der Ortskernfunktion vorzubeugen. Dies bedarf einer sorgfältigen Steuerung auf einer validen Datenbasis.

Die Einwohner- und Nachfrageplattform in Bad Sassendorf entwickelte sich in den letzten Jahren kontinuierlich positiv. Dabei sind im Einzelhandel sektoral unterschiedliche Verläufe zu beachten: Während das Nachfragevolumen für die Nahversorgung stetig wächst, steht der stationäre Nonfood-Handel verbreitet unter dem Druck des stetig wachsenden Online-Handels.

Das Nahversorgungsnetz konnte mit der Entwicklung des Lagebereiches Schützenstraße im Einklang mit der Nachfrageentwicklung modernisiert werden. Gleichwohl hat sich die Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf seit 2009 verringert, während die Nachfrage weiter angestiegen ist. Auch stehen Erweiterungsvorhaben einzelner Betrei-

ber zur Anpassung ihrer Standorte an veränderte Marktbedingungen im Raum. Dazu wurde im August 2022 eine Wirkungsanalyse/Nachweis der Nahversorgungsausnahme erarbeitet, die zum einen eine tragfähige Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf in Bad Sassendorf insgesamt ermittelte. Zum anderen konnte im Rahmen der Wirkungsanalyse/Nachweis der Nahversorgungsausnahme auf Basis des im Dezember beschlossenen Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021 für den Lagebereich Schützenstraße der Nachweis der Nahversorgungsausnahme des Ziels 6.5-2 im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen erbracht werden.

Vor diesem Hintergrund wurde die bulwiengesa AG mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Bad Sassendorf als Nahversorgungskonzept und der Evaluierung der Leitlinien zur Steuerung der Nahversorgung in Bad Sassendorf beauftragt. Dabei fließen die Ergebnisse aus der vorliegenden Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme vom August 2022 in die Fortschreibung mit ein.

Da dieses Segment nicht völlig losgelöst von der übrigen Handelslandschaft zu betrachten ist, schließt die Fortschreibung auch Untersuchungskomponenten ein, die sonst Bestandteile eines vollumfänglichen Einzelhandelskonzeptes sind. U. a. erfolgt die Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern nach einschlägigen fachlichen Maßstäben. Ferner wird der örtliche Katalog sogenannter zentrenrelevanter Sortimente überprüft und ggf. an veränderte Bedingungen angepasst.

## 1.2 Inhalt, Methodik und Quellen

### *Makrostandort*

Kurzcharakteristik des Makrostandortes Bad Sassendorf mit Darstellung siedlungs- und raumstruktureller Aspekte, der Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV sowie Analyse der Einwohnerentwicklung und -prognose, Kaufkraft und regionaler Pendlerverflechtungen.

Kurzcharakteristik des Fremdenverkehrsaufkommens und dessen Beitrag zum lokalen handelsrelevanten Nachfragevolumen.

### *Einzelhandelsmarktanalyse*

Die Marktanalyse bildet die gegenwärtige Nachfrage- und Angebotssituation in Bad Sassendorf, die Kaufkraftverflechtungen mit dem zuzuordnenden Umlandeinzugsgebiet sowie den Umsatzbeitrag der Kurgäste und Touristen sowie von externen Kunden ab.

Bestimmung und Abgrenzung des Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist nicht gleichzusetzen mit dem raumordnerischen Versorgungsraum, der auf das Gebiet Bad Sassendorf festgelegt ist. Die Gliederung des Einzugsgebietes wird so vorgenommen, dass der Kongruenzraum als Gebietsaggregat nebst zugehöriger Marktdaten ablesbar bleibt.

Grundlage der Marktanalyse ist eine Totalerhebung des aktiven Einzelhandelsbestandes in Bad Sassendorf durch erfahrene Mitarbeiter der bulwiengesa AG in 2022/2023.

Erhobene Merkmale des Einzelhandelsbestandes:

- Standort (Stadtteil/Lagebereich)
- Branche
- Betriebstyp/Betreiber sowie die
- Verkaufsfläche

Die Umsatzermittlung erfolgt durch Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit (in absteigender Priorität)

- betreibertypischen
- betriebsformentypischen oder
- branchentypischen

Flächenproduktivitäten, modifiziert um das lokale und regionale Kaufkraftniveau, die örtliche Wettbewerbsintensität sowie ggf. spezifische Lage- und Objektmerkmale. Bei Mehrsortimentern nehmen wir eine anteilige Sortimentsdifferenzierung vor, die auch die Nonfood-Aktions- und Randsortimente von Lebensmittelmärkten einschließt.

Hinsichtlich der Branchengliederung erfolgt eine Differenzierung nach Hauptwarengruppen. Die Sortimentsgliederung ist angebots- wie nachfrageseitig identisch und ermöglicht die Ermittlung der Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit. Die Branchengliederung basiert auf der Warengruppen-Systematik der alle fünf Jahre durchgeführten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes.

Die zugehörigen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden von der bulwiengesa AG jährlich auf Basis einschlägiger Branchenpanels, Auswertungen des Statistischen Bundesamtes sowie

Markdaten des Handelsverbands Deutschland HDE und der IFH Köln neu berechnet und mit einer gleitenden Fünfjahresprognose versehen. Sie werden als bundesdurchschnittliche Bruttoausgaben im stationären Ladenhandel (d. h. bereinigt um Ausgaben für den Distanz- und Online-Handel) berechnet. Ihre Anpassung an das lokale Kaufkraftniveau erfolgt durch gemeindescharfe, konsumrelevante Kaufkraftindices der Fa. MB-Research, Nürnberg, die durch warengruppenspezifische Einkommenselastizitäten gewichtet werden<sup>1</sup>. Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern.

Einzelhandelsstrukturen in Bad Sassendorf auch im Vergleich zu den Erhebungen in 2009 und 2014.

Berechnung des Nachfragevolumens nach Hauptwarengruppen.

Berechnung der Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf und Tragfähigkeitsermittlung periodischer Bedarf.

Mittelfristprognose für den periodischen Bedarf und Ausblick für die aperiodischen Bedarfsgüter.

*Bestimmung bzw. Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches in Bad Sassendorf*

Evaluierung der Abgrenzung des innerörtlichen zentralen Versorgungsbereiches nebst möglichen Potenzialflächen, insbesondere für moderne Lebensmittelmärkte, einschließlich Visualisierung der Erdgeschossnutzungen im Ortskernbereich.

<sup>1</sup> Die Haushalte passen ihre Verbrauchsausgaben nicht linear, sondern mit unterschiedlicher Intensität an Einkommensänderungen an. Dies wird durch die Einkommenselastizität, berechnet aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe EVS des Statistischen Bundesamtes, abgebildet.

### *Charakteristik des weiteren bedeutenden Lagebereiches Nahversorgungsstandort Schützenstraße*

Kurzanalyse und Klassifikation des Standortes unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten (Lage/siedlungsstrukturelle Einbindung, Verkehrserschließung, ÖPNV-Anbindung, Wohnanbindung/fußläufige Erreichbarkeit, Standortklassifikation, Umfeldnutzungen, Synergie- und Konkurrenzbeziehungen im Standortumfeld).

### *Zusammenfassung der Ergebnisse und Konzeptableitung*

Zusammenfassung der Ergebnisse, Evaluierung der Leitlinien zur Steuerung der Nahversorgung in Bad Sassendorf und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Bad Sassendorf als Nahversorgungskonzept. Dies umfasst u. a. einen Sortimentskatalog für Bad Sassendorf und die Ableitung von Handlungsempfehlungen zur Sicherung und ggf. zum Ausbau der Marktleistung der gesamten Gemeinde. Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung der regionalen Marktentwicklung sowie der Herausforderungen des Online-Handels und der anstehenden demografischen Entwicklung.

### *Archivunterlagen, Sekundärstatistik und weitere Datenressourcen*

- Heranziehung von Kennzahlen zu Kaufkraft und Umsatz, u. a. von MB-Research, aus Branchenreports, Unternehmensdarstellungen etc.
- Statistiken/Veröffentlichungen des IT.NRW sowie kommunaler Stellen

- Gemeindegrenzen und Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit
- Statistiken und Kennzahlen von Einzelhandelsverbänden, Kammern und Institutionen der Einzelhandels- und Immobilienforschung (z. B. EHI Retail Institute, Köln, TradeDimensions)
- Betriebsformen- und betriebsformtypische Kennzahlen
- Auswertung der vorliegenden planerischen Grundlagen und Konzepte sowie Auswertung eigener und fremder Gutachten, u. a. Konzept-Voruntersuchung Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf vom Juli 2020 (erarbeitet durch bulwiengesa), Wirkungsanalyse/Nachweis der Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf, August 2022, verfügbare untersuchungsrelevante Einzelhandelskonzepte und Drittgutachten, ISEK Bad Sassendorf, Endbericht 2019, LEP NRW 2019, Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021, Innovatives Handlungskonzept im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, Entwurf, Januar 2023, erarbeitet durch ExperConsult
- Glossar und Begriffserläuterungen: Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen: <https://www.gif-ev.de/gif-glossar/show/glossar-einzelhandel>

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

## 2 DER DEUTSCHE EINZELHANDEL – ENTWICKLUNGEN UND TRENDS

### 2.1 Entwicklung Einzelhandelsumsatz und privater Konsum

Die Marktentwicklung im deutschen stationären Ladeneinzelhandel wird vornehmlich durch die privaten Konsumausgaben, das Verhalten expandierender Filial- und Franchisesysteme sowie die fortlaufenden Marktanteilsverschiebungen vom stationären Handel zum Distanzhandel<sup>2</sup> geprägt.

Grundsätzlich steigt die Inlandsnachfrage nach Konsumgütern seit über 10 Jahren kontinuierlich an und trug bereits in der Immobilien- und Finanzkrise 2008 zur Stabilisierung der Konjunktur bei. Eine vergleichsweise hohe Beschäftigung sowie ein robuster Arbeitsmarkt haben das Verbrauchervertrauen gestärkt; die bis 2022 anhaltende Niedrigzinsphase sowie zwischenzeitlich auch recht hohe Tarifab-

<sup>2</sup> Methodische Anmerkung zur Thematik „Distanzhandel vs. stationärer Ladenhandel“:

Der Begriff „Distanzhandel“ schließt alle Vertriebsformen ein, bei denen die Ware per Versand zum Kunden gelangt und der Bestellvorgang/Kaufakt nicht in einem Ladenlokal ausgeführt wurde. Enthalten sind der klassische Katalogversand, der sogenannte interaktive oder onlinebasierte Versandhandel sowie auch Teleshopping. Die methodische Trennung ist schwierig, da sie einerseits rein funktional nach dem tatsächlichen Einkaufsvorgang unterschieden werden kann (Verbraucher- und Haushaltsbefragungen messen z. B. diese Art „Online“- oder „Distanzhandelsanteil“) oder eine Zuordnung der Handelsunternehmen nach ihrem vertrieblichen Schwerpunkt vorgenommen werden kann. Beide Methoden haben spezifische Nachteile. Aus Verbraucherbefragungen ist zwar eine Einkaufsneigung und ihre Veränderung im Zeitablauf abfragbar, jedoch lassen sich daraus kaum zuverlässig monetäre Umsatzhöhen und Marktanteile ableiten. Die nachfrageseitige Messung von Marktanteilen für den Distanzhandel birgt insoweit ein Risiko der Überzeichnung, zumal damit auch Kanäle außerhalb des deutschen Einzelhandels erfasst würden, z. B. Herstellerdirektverkauf, private Verkäufe über Online-Marktplätze oder der Einkauf bei ausländischen Anbietern. Umgekehrt erzielen immer mehr Handelsunternehmen ihre Umsätze sowohl stationär als auch über eigene Onlineshops, so dass auch eine Zuordnung nach Umsatzschwerpunkten mit Unschärfen behaftet ist.

Zur überschlägigen Berechnung des Distanzhandelsanteils auf Ebene einzelner Handelsbranchen wertet bulwiengesa prioritär fortlaufende und auf möglichst breiter Basis erstellte Branchenpanels aus; ferner werden Daten und Erkenntnisse führender Handelsforschungsinstitute (z. B. EHI Retail Institute, IfH Köln, GfK) und Verbände (HDE) ausgewertet.

Zur Analyse des Nachfrageverhaltens ziehen wir zudem fortlaufende repräsentative Kunden- und Haushaltsbefragungen der bulwiengesa heran. Auch die Besucherbefragung in der Rendsburger Innenstadt trägt hierzu einen weiteren Mosaikstein bei.

schlüsse stimulieren den Konsum zusätzlich. Über viele Jahre hinweg sank der Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum. Eine Trendumkehr nach 2015 hatte bis zum Ausklingen der Corona-Pandemie Bestand, denn trotz zeitweise erzwungener Schließungen vieler Einzelhandelsbranchen brach auch in den Pandemie Jahren die Konsumgüternachfrage nicht ein. Von empfindlichen Rückgängen betroffen war insbesondere der modische Bedarf, während Branchen wie Nahversorgung sowie zeitweise auch Heimwerken/Garten/Freizeit, ferner in besonderem Maße auch Fahrräder und Zubehör, erhöhte Umsätze verzeichnen konnten.

Über alle Branchen hinweg profitierte zudem der Onlinehandel, dessen ohnehin fortschreitenden Marktanteilsgewinne zu Lasten des stationären Handels in 2020/2021 nochmals beschleunigt wurden. Die erwartete Normalisierung ab dem Jahr 2022 wurde durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges und die damit verbundene Kostenexplosion im Energiesektor, die sich auf fast alle Einzelhandelsprodukte auswirkte, verhindert. Gleichzeitig nahm auch die jahrelang andauernde Niedrigzinsphase ein abruptes Ende, wodurch viele Haushalte insbesondere durch stark gestiegene Kosten für die Immobilienfinanzierung belastet werden.

Steigende Kosten für Wohnen, Energie, Gesundheit und (abgesehen vom ÖPNV) Verkehr absorbieren aktuell somit einen zunehmenden Anteil der Konsumausgaben und tragen zu einem wieder sinkenden Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum bei. In 2022 allerdings schlug dies noch nicht durch, da die privaten Haushalte durch den Abbau von Ersparnissen in der ersten Jahreshälfte 2022 den Konsum stimulierten. Die Sparquote privater Haushalte bewegt sich üblicherweise in einem Korridor von etwa 10 bis 12 %, stieg 2020/2021 vorübergehend auf rd. 15 bis 16 % und normalisierte sich in 2022 wieder auf etwa 11 %.

Da der Onlinehandel seine in 2020/2021 immens gewachsenen Marktanteilsgewinne nach Ausklingen der Corona-Pandemie nicht halten konnte und einen Teil davon wieder an den stationären Handel abgab, stellte sich für das Onlinegeschäft in 2022 trotz des krisenbetroffenen Umfelds eine gewisse Entlastung ein. Dennoch ist bei Aktualisierung dieses Gutachtens davon auszugehen, dass die Umsatzzuwächse des stationären Einzelhandels in 2022 die Preissteigerungsrate nicht ausgleichen konnte. Nach derzeitigem Stand (Winter 2022/2023) dürfte ein Umsatzwachstum von etwa +5 bis +6 % einer Preisinflation von rd. 8 % gegenüberstehen.

Entwicklung Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne			
Jahr	EH-Umsatz im engeren Sinne p. a. (Mrd. Euro)	Nominale Veränderung zum Vorjahr	Reale Veränderung zum Vorjahr
2005	430	0,9 %	1,1 %
2006	433	0,6 %	0,1 %
2007	428	-1,2 %	-1,0 %
2008	432	1,1 %	-0,6 %
2009	419	-3,1 %	-3,3 %
2010	427	2,0 %	1,5 %
2011	438	2,5 %	1,5 %
2012	445	1,7 %	0,0 %
2013	451	1,2 %	-0,3 %
2014	458	1,6 %	1,3 %
2015	478	4,4 %	4,2 %
2016	493	3,1 %	2,5 %
2017	514	4,3 %	3,1 %
2018	528	2,6 %	1,6 %
2019	546	3,4 %	3,0 %
2020	579	6,2 %	4,6 %
2021	589	1,6 %	0,1 %
2022*	618	5,0 %	-3,0 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, ausgewiesen sind Nettoumsätze ohne MwSt. Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken  
\* vorläufige Schätzung bulwiengesa

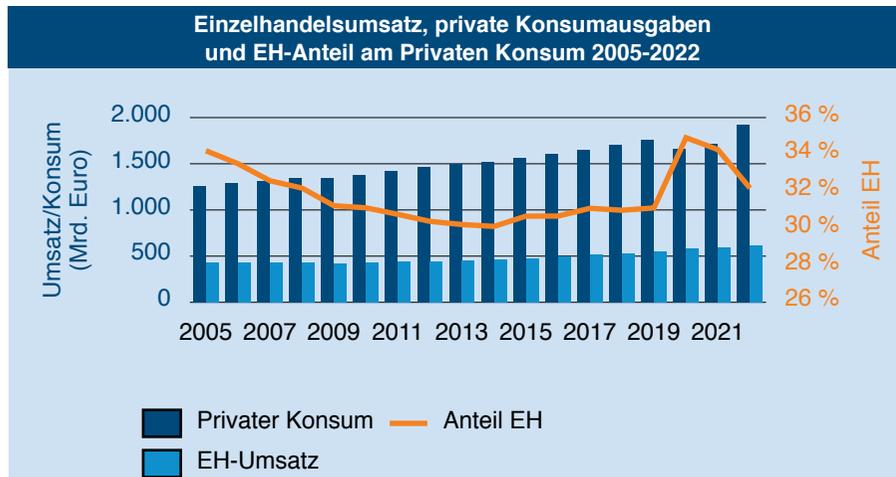
In den Jahren vor 2020 wurden relativ geringe Umsatzsteigerungen des Einzelhandels meist durch niedrige, zeitweise auch negative Inflationsraten mitgetragen. Dies hat sich insoweit aktuell geändert: Mit einer Normalisierung wird im Allgemeinen nicht vor 2024, ggf. erst im Jahr 2025 gerechnet.

Im langfristigen Trend schlug eine Steigerung des privaten Konsums nicht in gleichem Maße auch auf den Einzelhandel durch; dessen Ausgaben stiegen vielmehr unterproportional zum gesamten privaten Konsum an. Diese Entkopplung der Einzelhandelsausgaben vom privaten Konsum konnte in der jüngsten Vergangenheit ab etwa 2015 unterbrochen werden – seither stieg der Anteil der Einzelhandelsausgaben am privaten Konsum tendenziell wieder an, zuletzt im Corona-Jahr 2020 sprunghaft von 31,1 % auf 34,9 %. Der Handel profitierte davon, dass Aktivitäten wie Reisen, Gastronomiebesuche und der Besuch kultureller Veranstaltungen zeitweise nicht oder nur eingeschränkt möglich waren. Seither ging der Anteil der Einzelhandelsausgaben am privaten Konsum wieder zurück, verbuchte mit voraussichtlich ca. 32,2 % in 2022 jedoch noch ein hohes Niveau.

Deutsche Haushalte machten in der Finanzkrise 2008 anlässlich der durch das Instrument der Kurzarbeit weitgehend stabilen Beschäftigung die Erfahrung, dass sich anders als in vielen benachbarten Industrieländern die persönliche wirtschaftliche Betroffenheit in Grenzen hielt und haben insoweit, die eigenen ökonomischen Perspektiven und vor allem die eigene Arbeitsplatzsicherheit betreffend, ein gewisses Grundvertrauen entwickelt, welches bis in die Corona-Pandemie anhielt. Dies dürfte sich vor dem Hintergrund der eruptiv steigenden Energie-, Bau- und Finanzierungskosten ändern, so dass der private Konsum, insbesondere die Nachfrage nach Konsumgütern, künftig weniger robust als zuvor auf konjunkturelle Schwankungen reagieren dürfte.

Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes, der privaten Konsumausgaben und des Einzelhandelsanteils am Privaten Konsum in Deutschland 2005-2022*			
Jahr	Privater Konsum p. a. (Mrd. Euro)	EH-Umsatz im engeren Sinne p. a. (Mrd. Euro)	Anteil Einzelhandel am Konsum
2005	1.258	430	34,2 %
2006	1.291	433	33,5 %
2007	1.312	428	32,6 %
2008	1.343	432	32,2 %
2009	1.341	419	31,2 %
2010	1.373	427	31,1 %
2011	1.424	438	30,8 %
2012	1.466	445	30,4 %
2013	1.493	451	30,2 %
2014	1.521	458	30,1 %
2015	1.559	478	30,7 %
2016	1.608	493	30,7 %
2017	1.655	514	31,1 %
2018	1.703	528	31,0 %
2019	1.754	546	31,1 %
2020	1.660	579	34,9 %
2021	1.718	589	34,3 %
2022	1.921	618	32,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE. Angaben zu jeweiligen Preisen, EH-Umsatz ohne MwSt.



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen  
 Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken  
 Konsum der privaten Haushalte zu jeweiligen Preisen, EH-Umsatz ohne MwSt.

Die künftige Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes wird durch die anhaltenden Krisen voraussichtlich volatiler als in der vorherigen Dekade und entsprechend schwerer vorherzusehen sein.

Die Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel entwickelt sich seit Jahren kontinuierlich rückläufig – im Mittel geht die Anzahl der aktiven Einzelhandelsunternehmen um etwa -1 bis -2 % p. a. zurück. Hintergrund sind Konzentrationsprozesse sowie ersatzlose Schließungen vor allem kleinerer Betriebe aus wirtschaftlichen Gründen oder durch fehlende Nachfolge nach Eintritt des Ruhestands der jeweiligen Betreiber. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie dürften zumindest vorübergehend für eine Beschleunigung dieses Abschmelzungsprozesses sorgen, wobei aktuelle staatliche Überbrückungshilfen zahlreiche Insolvenzen oder Geschäftsaufgaben zunächst noch hinauszögern.

Das langjährig anhaltende Verkaufsflächenwachstum in Deutschland ging bereits ab ca. 2015 in eine annähernd stagnierende Phase über. Die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf wurde weiter ausgebaut, aber im aperiodischen Bedarf entwickelte sich diese leicht rückläufig. Besonders seit 2020 stehen stark steigende Baukosten ebenfalls einer weiteren Expansion und zunehmend einer Restrukturierung vorhandener Handelsflächen entgegen, da auskömmliche Neubaumieten von immer weniger Handelsformaten erwirtschaftet werden können. Aktuell dürften etwa 125 Mio. qm Verkaufsfläche am Markt sein - mit nunmehr insgesamt rückläufiger Tendenz.

Während das Abschmelzen des meist kleinteiligen Fachhandels eher geringe Auswirkungen auf die aktive Gesamtverkaufsfläche hat, wurden in einigen Branchen durch Insolvenzen größerer Filial-Systeme (z. B. Schlecker-Gruppe und Praktiker/Max Bahr Baumärkte, gegenwärtig zahlreiche Warenhäuser der Galeria Karstadt Kaufhof-Gruppe)

spürbare Verkaufsflächen vom Markt genommen, die erst allmählich und nicht zwingend durch Einzelhandel nachgenutzt werden.



Quelle: Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE)

Als Verkaufsflächen-Ausstattungsbenchmark für das Bundesgebiet gelten aktuell rund 1,5 qm VKF je Einwohner. In Zentralorten werden häufig >2 qm/Einwohner, bei Vorhandensein großer Fachmarkttagglomerationen und Wohnkaufhäuser auch um 2,5 qm/Einwohner erreicht. Für die faktisch lückenlos registrierten Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von 400 qm sind präzise Flächenausstattungsdaten verfügbar: Sie bewegen sich im Bundesdurchschnitt aktuell (2022) bei 0,43 qm/Einwohner<sup>3</sup>. Auch dieser Wert nimmt kaum noch zu.

Im periodischen Bedarf (Kernsortiment) kann über alle Betriebsformen hinweg ein Durchschnittswert von rund 0,55 bis 0,60 qm je Einwohner veranschlagt werden. Dieser Wert, der auch mit periodischen Sortimenten belegte Verkaufsflächen anderer Vertriebsformen einschließt und andererseits mit Nonfood-Randsortimenten belegte Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte ausklammert, beruht meist auf bundesweiten Erfahrungswerten aus regionalen Einzelhandels-Vollerhebun-

<sup>3</sup> Quelle: TradeDimensions Datenbanken, Auswertung bulwiengesa AG

gen. In der Nahversorgung stehen im Zuge einer verbreiteten Modernisierungswelle Standortneuentwicklungen mittlerweile zusehends Ablösungen und Marktaustritte an anderer Stelle gegenüber, so dass sich auch dort die Verkaufsflächendynamik abschwächt.

Im Nonfood-Bereich hat bereits vor der Corona-Pandemie ein Konsolidierungsprozess begonnen, der an Fahrt gewinnen dürfte. Insbesondere Handelsstandorte in solitären Streu- und innerstädtischen Rand- und Nebenlagen werden zusehends ersatzlos aufgegeben oder umgenutzt. In den Hauptgeschäftslagen der Städte dürften zunehmend bisher vom Handel belegte Obergeschossflächen umgenutzt werden, so dass auch dort ein Flächenrückgang einsetzen kann, auch wenn die Erdgeschosse weitgehend weiterhin dem Handel dienen.

Gastronomie- und Dienstleistungsformate treten teilweise an die Stelle vormaliger Handelsnutzungen; insbesondere das Gastronomieangebot war jedoch vielfach bereits vor der Corona-Pandemie gut aufgestellt und wurde durch deren Restriktionen ebenso wie der Handel belastet. Daher rücken zunehmend therapeutische, kulturelle und auch administrative Einrichtungen für einen Einzug oder die Rückkehr an innerstädtische Standorte in den Fokus.

Die Frequentierung innerstädtischer Einkaufslagen hat das 2019er Niveau verbreitet nicht mehr erreicht und dies könnte so bleiben. Andauernde Home-Office-Regelungen spielen hierbei eine Rolle und begünstigen wohnortnahe Versorgungsstandorte. Für ländliche Zentren in der Peripherie großer Städte könnte der Gesamtsaldo beider Effekte durchaus ausgeglichen sein.

## 2.2 Distanzhandel/E-Commerce

Der durch Digitalisierung und Onlinehandel getriebene Strukturwandel im Handel setzt sich weiterhin fort: Während die traditionellen Betriebsformen an Marktbedeutung verlieren, ist es vor allem der onlinebasierte Distanzhandel, der ein stetes und zeitweise stark forciertes Wachstum aufweist. Bis in die 2000er Jahre überwogen im Distanzhandel interne Substitutionen zwischen „klassischen“ (Katalog-)Versandhäusern, z. B. Quelle und Bader, und den vordringenden Online-Vertriebsformen. Dieser Ablöseprozess ist seither weit fortgeschritten und vielfach wird der Begriff „Distanzhandel“ mittlerweile mit „Onlinehandel“ gleichgesetzt. In 2005 erzielte der Onlinehandel in Deutschland mit einem Umsatzvolumen von etwa 6 Mrd. Euro<sup>4</sup> einen Anteil am Gesamt-Einzelhandelsumsatz von lediglich 1 %. Seither haben sich Umsatz und Marktanteil bis zu einem vorläufigen Höhepunkt in 2021 mit 87 Mrd. Euro p. a. und einem Marktanteil von 15 % vervielfacht. Der übrige, überwiegend stationäre Ladenhandel legte im selben Zeitraum lediglich von 424 Mrd. Euro auf rd. 502 Mrd. Euro (+18 %) in 2021 zu.

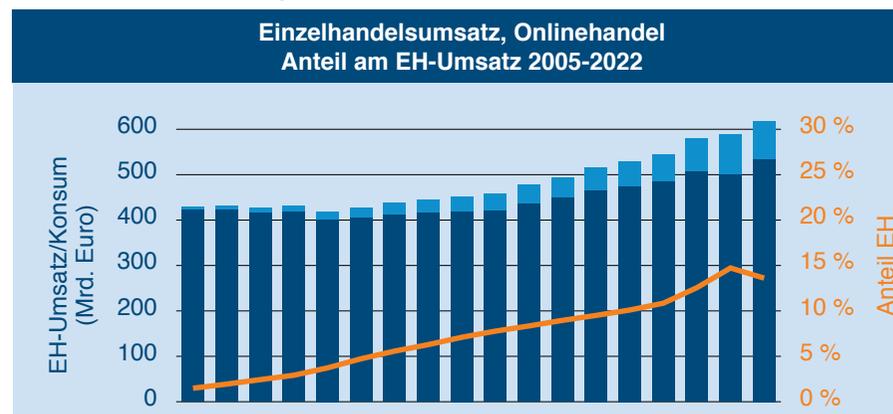
Während der Corona-Pandemie gewann der Onlinehandel nochmals erheblich an Umsatz und Marktanteilen hinzu, musste jedoch in 2022 einen Teil der gewonnenen Marktanteile wieder abtreten.

Der Onlineshop avanciert verbreitet zu einer zusätzlichen und notwendigen Option für den stationären Einzelhandel; die funktionale Trennung zwischen stationärem Handel und Distanzhandel verwischt damit zunehmend: Cross-, Multi- oder Omnichannel-Retailing lauten die Konzepte der Zukunft. Gegenwärtig gewinnt vor allem der mobile Commerce (Nutzung mobiler Endgeräte wie Smartphones, Tablets oder Wearables zum Kauf bzw. Kaufanbahnung) zunehmend an Bedeutung. Mobiles Shopping ermöglicht es dem Kunden, selbst zu bestimmen, wann und wo er seine Einkäufe tätigen möchte.

<sup>4</sup> Quelle: Berechnung bulwiengesa u. a. auf Basis HDE

Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes und des Umsatzes im Onlinehandel in Deutschland 2005-2022			
Jahr	Einzelhandelsumsatz i.e.S. (Mrd. Euro)	darin E-Vommerce (Mrd. Euro)	Anteil E-Commerce
2005	430	6	1 %
2006	433	8	2 %
2007	428	10	2 %
2008	432	13	3 %
2009	419	16	4 %
2010	427	20	5 %
2011	438	24	6 %
2012	445	28	6 %
2013	451	32	7 %
2014	458	36	8 %
2015	478	40	8 %
2016	493	44	9 %
2017	514	49	10 %
2018	528	53	10 %
2019	546	59	11 %
2020	579	73	13 %
2021	589	87	15 %
2022*	618	84	14 %

Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken ohne MwSt., \* für 2022 Schätzung



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen, bevh, Prognose bulwiengesa AG  
Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken  
Umsatz ohne MwSt.

### 3 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ein Einzelhandelskonzept hat den Charakter eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist, sofern es von der Gemeindevertretung beschlossen wurde, als städtebaulicher Belang im Rahmen von Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

Das Konzept ersetzt selbst keine verbindliche Bauleitplanung, doch erfüllt es Rechtsbegriffe wie „zentrenrelevante Sortimente“ und "Zentrale Versorgungsbereiche" mit Leben und bildet als informelles Instrument der Planung die städtebauliche Grundlage und Legitimation für die Regelung von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplänen sowie auch im Flächennutzungsplan.

Durch die Festlegungen im Einzelhandelskonzept werden eine Reihe von Rechtsvorschriften berührt, v. a.:

- Einzelhandels-Projektprüfungen von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 (3) BauGB im Hinblick auf schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche
- Prüfung von Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11.3 BauNVO (Vermutungsregel großflächiger Einzelhandel, Zentrenschutz, Versorgung der Bevölkerung)
- Interkommunales Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB: Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden
- § 9 (2a) BauGB: Vereinfachter Bebauungsplan, Zentrenschutz

- Die Novellierung des BauGB 2013 sah mit der Erweiterung des § 5 Abs. 2 um die Nr. 2d die Möglichkeit vor, Zentrale Versorgungsbereiche nunmehr auch im Flächennutzungsplan kleinräumig darzustellen. Dadurch können sie eine größere Rechtsverbindlichkeit erhalten. Dies wird von den Gutachtern allerdings nur bedingt und nicht grundstücksscharf empfohlen, da Zentrale Versorgungsbereiche stetigen Veränderungen unterliegen und eine Nachführung der Gegebenheiten an die faktischen Umstände im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes, einer Teilfortschreibung oder einer qualifizierten städtebaulichen Prüfung jeweils Änderungsbedarf am Flächennutzungsplan auslösen würde.

Auch ordnungsrechtliche Instrumente wie Veränderungssperren oder Zurückstellungen können u. a. aus Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes heraus begründet werden. Damit leistet ein schlüssig erstelltes und konsequent umgesetztes Einzelhandelskonzept für die Standortgemeinde einen elementaren Beitrag zur sachgerechten und vor allem rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter einer „konsequenten Umsetzung“ versteht sich hier eine langfristig verlässliche und konsequente Orientierung der Einzelhandelssteuerung an den selbst gesetzten Zielen und Leitlinien.

Einzelfallbezogene Abweichungen bedürfen – sofern überhaupt angezeigt – einer sorgfältigen und stichhaltigen Begründung. Eine willkürliche Steuerungspraxis oder eine widersprüchliche Anwendung hingegen entwertet das Konzept, z. B. wenn eine Veränderungssperre für eine beabsichtigte Einzelhandelsnutzung verhängt wird, für die auf einem anderen Grundstück unter vergleichbaren Lagebedingungen erst kurz zuvor Baurecht geschaffen worden ist, oder wenn planungsrechtliche Nutzungseinschränkungen ohne hinreichende städtebauliche Begründung diskriminierenden Charakter erhalten.

Eine Verletzung des zuvor selbst beschlossenen Konzeptes kann die Standortgemeinde insoweit auch rechtlich angreifbar machen.

Das Einzelhandelskonzept bewegt sich hinsichtlich seiner Leitlinien und Empfehlungen ferner innerhalb verbindlicher raumordnerischer Leitplanken. Insbesondere hat es regelmäßig die verbindlichen Zielsetzungen der Landesraumentwicklungsprogramme zu beachten und deren Grundsätze zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso, wenn landesplanerische Zielsetzungen in regionalen Raumentwicklungsprogrammen ergänzt oder konkretisiert werden. Maßgebend für das vorliegende Einzelhandelskonzept ist daher der LEP NRW, Kap. 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“.

Darüber hinaus sind die entsprechenden Ausführungen im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 und hier insbesondere Kapitel 4.1 samt der Anlage 2 zu Kapitel 4.1 Gemeindliche Einzelhandelskonzepte und Festlegung ortstypischer Sortimentslisten zu beachten.

Im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 wird u. a. folgendes ausgeführt: "Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Einzelhandelskonzepten ist – insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßvorhaben – mit erheblichen Rechtswirkungen versehen, die in aller Regel eine verfahrensmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB und einen Beschluss durch den Rat der Gemeinde erfordern. Es wird daher empfohlen, auch bei der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes Beteiligungen entsprechend den Verfahren nach §§ 3 ff. BauGB (siehe Kapitel 4.1) durchzuführen."<sup>5</sup>

Darüber hinaus schafft ein Einzelhandelskonzept bzw. die darin enthaltene Marktanalyse Transparenz über die jeweilige Marktsituation. Die Befunde sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen allen interessierten Akteuren zugänglich sein, womit u. a. eine gewisse Investitions- und Planungssicherheit für die lokalen Akteure geschaffen wird. Das politische Handeln der Gemeinde hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird für Betreiber und Vorhabenträger berechen- und nachvollziehbar.

Da ein Einzelhandelskonzept über die jeweilige Legislaturperiode hinaus in seinen Grundzügen eine mittel- bis langfristige Guidance vermitteln soll, ist wie auch im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 ausgeführt, eine Einbindung der jeweiligen politischen Fraktionen und ggf. eine öffentliche Auslegung nebst Beteiligung relevanter Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu empfehlen. Ziel sollte sein, dass das Konzept von einer breiten Mehrheit in der Gemeindevertretung getragen wird.

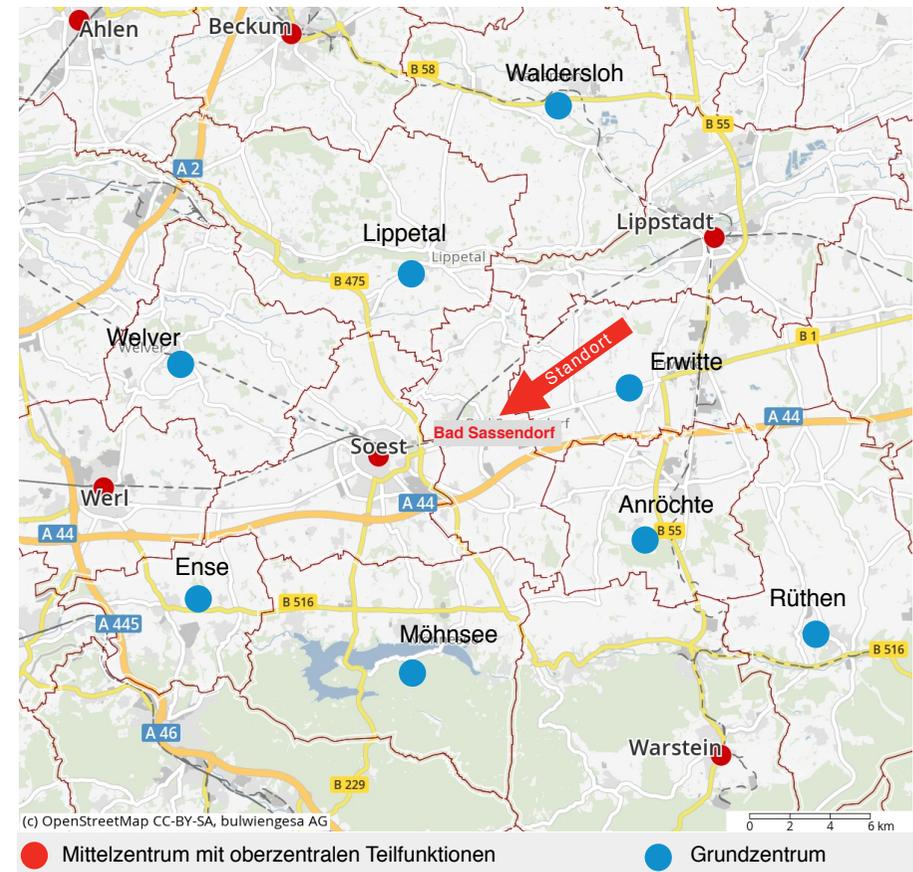
Ein kommunales Einzelhandelskonzept muss von der Gemeindevertretung nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern auch beschlossen werden. Ausschließlich dann verfügt es über die notwendige Verbindlichkeit.

<sup>5</sup> Seite 22 im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021

## 4 MAKROSTANDORT

### 4.1 Kurzcharakteristik, Struktur und Standortbedingungen

- Die als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Bad Sassendorf liegt in Nordrhein-Westfalen im Kreis Soest. Unmittelbar westlich schließt das Mittelzentrum Soest an. Etwa 14 km nordöstlich befindet sich das Mittelzentrum Lippstadt, die weiteren umgebenden Gemeinden Lippetal, Erwitte und Anröchte sind als Grundzentren ausgewiesen.
- Bad Sassendorf konnte seine Bedeutung als Kurort mit hohem Freizeit- und Wohnwert in den letzten Jahren noch weiter ausbauen. Die Kuranlagen und zahlreiche Kliniken finden sich ebenso wie das vorwiegend durch kleinteiligen Besitz geprägte Geschäftszentrum im Zentrum der Gemeinde.
- Überregional ist Bad Sassendorf über die südlich durch die Gemeinde führende A44 verkehrlich gut erschlossen. Sie stellt die Verbindung nach Dortmund bzw. Kassel her. Mehrere Landesstraßen, u. a. die L856 (gut ausgebaute, mittlerweile zurückgestufte ehemalige B1) durchqueren zudem das Gemeindegebiet.
- Bad Sassendorf ist an das Netz der Deutschen Bahn angebunden. Die RB 89 "Ems-Börde-Bahn" verkehrt zwischen Münster und Warburg im 30-Minuten-Takt (Montag-Freitag). Die nächsten IC- bzw. ICE-Bahnhöfe befinden sich in Soest und Lippstadt.
- Die nächsten Flughäfen finden sich in Paderborn/Lippstadt mit ca. 27 Minuten Fahrzeit und in Dortmund (ca. 40 min Fahrzeit).



#### 4.2 Standortbedingungen, Siedlungsstruktur und Einwohnerentwicklung/-prognose

- Da das Kernsiedlungsgebiet von den überörtlichen Verkehrsträgern umgangen wird, kommt die Gemeinde mit einem vergleichsweise geringen Ausbaugrad der verbleibenden Hauptstraßen aus. Den Bedürfnissen eines Kurortes kommt die weitgehende Entlastung von Durchgangsverkehren, insbesondere im Ortskern, naturgemäß entgegen. Im ISEK Bad Sassendorf wurde das Leitziel definiert, den Ortskern als attraktiven und zukunftsfähigen Wohnstandort zu sichern. Um die Verkehrsbelastungen für Besucher und vor allem Einwohner möglichst gering zu halten, wurde das Ziel formuliert, den Parksuchverkehr aus Ortskern und Wohnquartieren zu bannen, ein Parkleitsystem zu installieren und die Besucher auf zentrale Stellplatzanlagen zu lenken sowie den Durchgangsverkehr insgesamt zu reduzieren.
- Das innerörtliche Verkehrsnetz wird über mehrere Buslinien (u. a. BS1, BS2) sichergestellt. Die Linie R81 verbindet Bad Sassendorf mit Soest im Halbstundentakt und der On-Demand-Linienverkehr "Helmo" verbindet die Gemeinde mit Erwitte. Zudem verkehrt ein Bürgerbus. Damit sind die einzelnen Ortsteile gut erreichbar und es bestehen Anbindungen an umliegende Ortschaften und zum benachbarten Mittelzentrum Soest.
- Die Gemeinde Bad Sassendorf setzt sich aus 12 Ortsteilen zusammen, die bis zu ca. 7,5 km entfernt vom Kernort Bad Sassendorf liegen. Insgesamt leben in der Gemeinde Bad Sassendorf 12.294 Einwohner (Stand 31.12.2021).

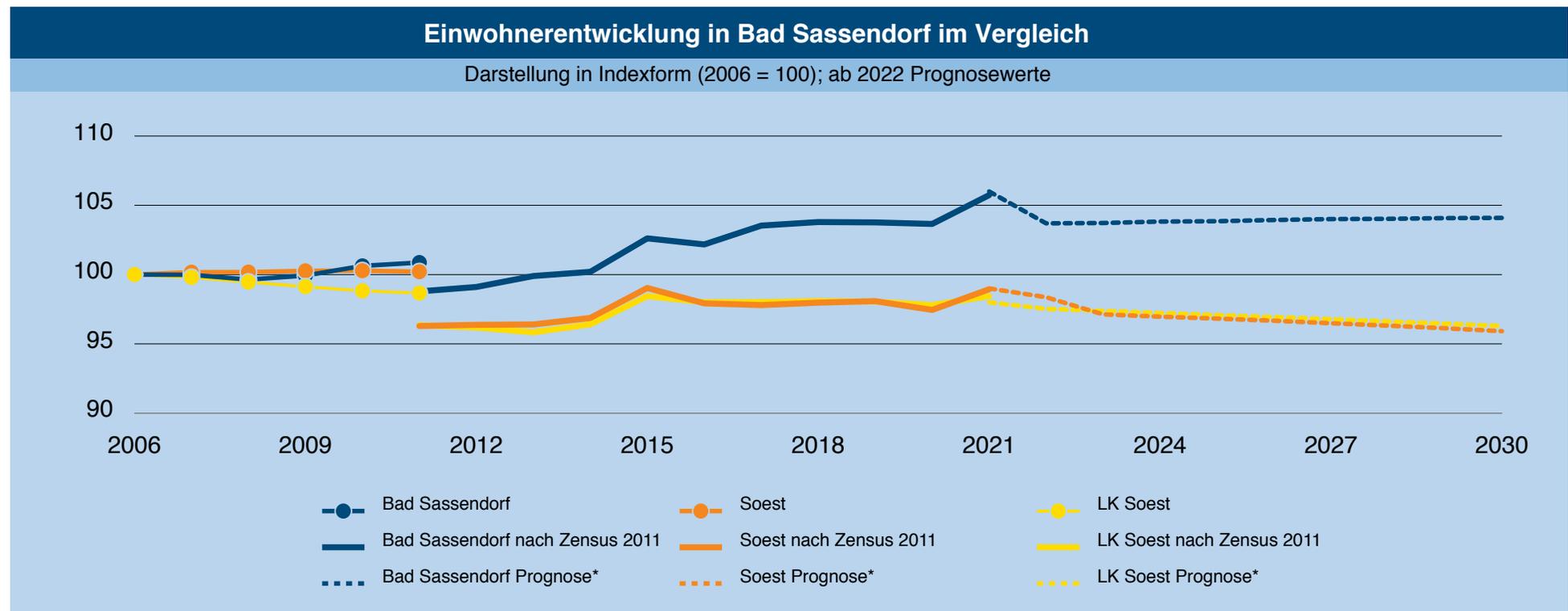
Bad Sassendorf – Einwohner nach Ortsteilen*	
Ortsteil	Einwohner
Bad Sassendorf	6.226
Bettinghausen	660
Beusingsen	144
Elfsen	218
Enkesen im Klei	179
Heppen	376
Herringsen	101
Lohne	2.220
Neuengeseke	621
Opmünden	205
Ostinghausen	522
Weslarn	822
<b>Gesamtgemeinde</b>	<b>12.294</b>

\* Einwohner zum 31.12.2021 nach Gemeindedaten, umbasiert auf den Datenstand von IT.NRW

- Der Ortsteil Bad Sassendorf stellt den Siedlungskern der Gemeinde dar. Hier leben mit rd. 6.226 Personen, die Hälfte (50 %) der Einwohner der Gemeinde Bad Sassendorf. Der zweitgrößte Ortsteil ist Lohne mit 2.220 Einwohnern (rd. 18 %), der sich unmittelbar östlich an den Kernort Bad Sassendorf anschließt. Insgesamt leben im Kernbereich somit rd. 8.446 bzw. rd. 69 % der Einwohner.

- Die Einwohnerzahl Bad Sassendorfs entwickelte sich von 2011 bis 2018 kontinuierlich positiv; in diesem Zeitraum konnte sie insgesamt um +5,1 % zulegen. Im Zeitraum 2018 bis 2020 stagnierte hingegen das Bevölkerungswachstum weitgehend. 2021 stieg die Bevölkerungszahl jedoch wieder um knapp 2 % an.
- Die Bevölkerungsprognose des IT. NRW hat für 2021 eine deutlich niedrigere Einwohnerzahl prognostiziert als in Bad Sassen-

dorf in 2021 tatsächlich erfasst wurden. Infolgedessen fällt auch die Prognose der Einwohner in 2022 ab, während danach bis 2030 ein leichter Anstieg der Einwohnerzahlen um rd. 0,4 % vom IT.NRW prognostiziert wird. Wir gehen davon aus, dass in 2022 alleine schon aufgrund der hohen Flüchtlingsankünfte (u. a. aus der Ukraine) die Einwohnerzahl über dem Prognosewert liegt.



Quellen: IT.NRW, Bis 2010: Fortschreibung auf Basis der Volkszählung aus dem Jahr 1987 (VZ 1987), ab 2011 Fortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011  
 Bevölkerungsprognose: IT NRW, Gemeindemodellrechnung (Bad Sassendorf, Soest) bzw. Bevölkerungsvorausberechnung (LK Soest) 2022-2030, Basisjahr 1.1.2022  
 \* Rückdatierung der Prognosedaten von IT.NRW mit Stichtag 01.01. auf den 31.12. des Vorjahres, da die Bevölkerungsentwicklung (2006-2021) auf dem Stichtag 31.12. basiert.

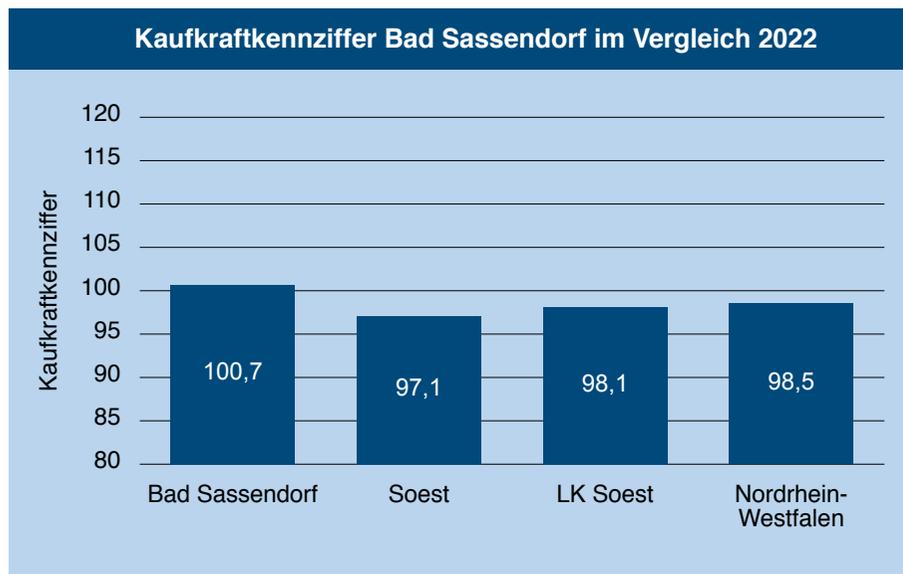
- In den vergangenen Jahren hat sich vor allem der Kernort Bad Sassendorf zu einem attraktiven Wohnort, insbesondere für Senioren entwickelt. Gleichzeitig werden jedoch auch Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen – vor allem für junge Familien.
- Die hohe Attraktivität Bad Sassendorfs für Senioren spiegelt sich auch in der Altersstruktur der Gemeinde wider. Demnach sind 33 % der Einwohner Senioren (65 Jahre und älter). Der Anteil der älteren Einwohner liegt damit gut 12 % höher als in Soest, dem Landkreis Soest sowie dem Bundes- und Landesschnitt.
- Die Nachbarstadt Soest konnte von 2011 bis 2019 ebenfalls eine positive Einwohnerentwicklung verzeichnen (+1,9 seit 2011), in 2020 ging die Einwohnerzahl allerdings leicht zurück (-0,6 %), um 2021 wieder deutlich anzusteigen auf 47.929 Einwohner (+723 EW).
- Der Landkreis Soest hat bei Schwankungen im Zeitverlauf bis 2018 an Einwohnern hinzugewonnen, danach ist bis 2020 ein Einwohnerrückgang festzustellen, aber auch im Landkreis sind die Einwohnerzahlen in 2021 wieder angestiegen. Sowohl die Stadt als auch der Landkreis Soest wiesen in 2021 höhere Einwohnerzahlen auf, als vom IT.NRW prognostiziert. Gemäß den Prognosen des Landesbetriebs IT.NRW wird bis 2030 für den Landkreis Soest ein leichter Bevölkerungsrückgang (-1,2 %) erwartet, für die Stadt Soest fällt dieser noch höher aus (-2,5 %). Vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen (hoher Zuzug von Flüchtlingen) ist davon auszugehen, dass die Einwohnerrückgänge im Betrachtungszeitraum geringer ausfallen dürften.

Einwohner nach Altersstruktur im Vergleich (Anteile) 2021					
Atersgruppen	Bad Sassendorf	Stadt Soest	LK Soest	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
0 bis 14 Jahre	12,4 %	14,4 %	14,1 %	14,2 %	13,9 %
15 bis 29 Jahre	12,3 %	17,1 %	15,7 %	16,7 %	15,9 %
30 bis 64 Jahre	42,3 %	47,5 %	48,0 %	47,6 %	48,0 %
65 Jahre u. älter	33,0 %	21,0 %	22,2 %	21,6 %	22,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: IT.NRW, Einwohner zum Stand 31.12.2021, Rundungsdifferenzen möglich

### 4.3 Kaufkraftkennziffer im Vergleich

Die Kaufkraftkennziffer in Bad Sassendorf liegt mit 100,7 Punkten leicht über dem Bundesdurchschnitt und damit etwas höher als in der Nachbarstadt Soest (97,1 Punkte), dem Landkreis Soest (98,1 Punkte) und über dem Kaufkraftniveau von Nordrhein-Westfalen insgesamt (98,5 Punkte).



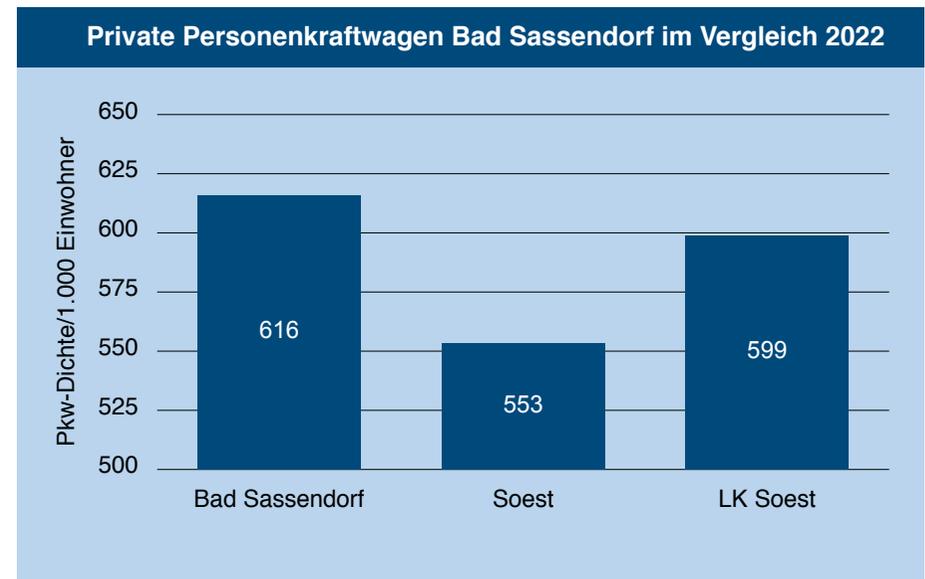
Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Kaufkraftindex BRD= 100

### 4.4 Pkw-Dichte

Der Bestand privat zugelassener Personenkraftwagen (Pkw) liegt in Bad Sassendorf pro 1.000 Einwohnern bei 616 Pkw.

Im Vergleich zum benachbarten Soest mit 553 Pkw pro 1.000 Einwohnern ist die Pkw-Dichte höher.

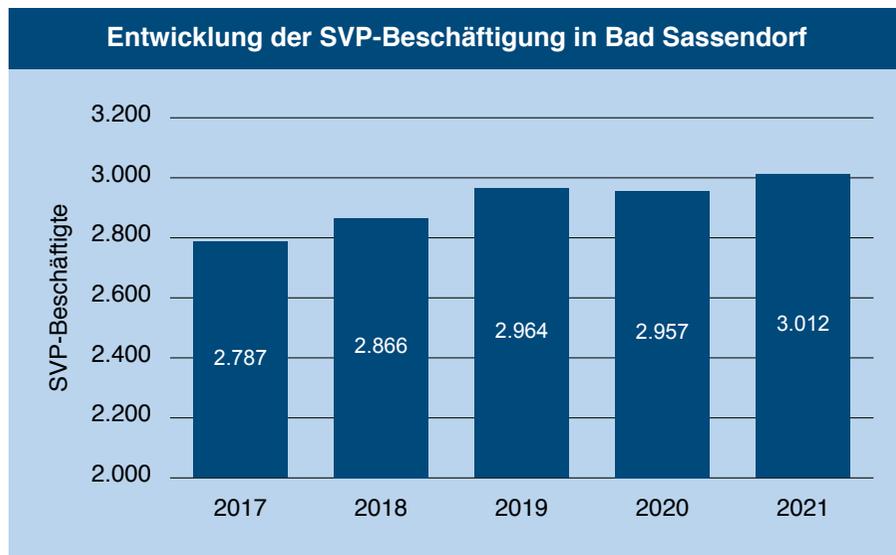
Auch im Vergleich zum Landkreis Soest mit 599 zugelassenen Pkws pro 1.000 Einwohnern weist Bad Sassendorf eine leicht überdurchschnittliche Pkw-Dichte auf.



Quelle: Kraftfahrt Bundesamt, Fahrzeugzulassungen (FZ), Stichtag 01.01.2022

#### 4.5 Beschäftigung und regionale Pendlerverflechtungen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde Bad Sassendorf hat sich im Zeitraum 2017 bis 2019 positiv entwickelt. Es wurde ein Wachstum von rd. 6,3 % auf 2.964 SVP-Beschäftigte verzeichnet. In 2020 war ein leichter Rückgang auf 2.957 SVP-Beschäftigte zu beobachten, der auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sein dürfte. 2021 haben sich die Beschäftigtenzahlen wieder erholt und sind auf 3.012 angestiegen. Ein großer Anteil der Beschäftigten ist im Kurbetrieb und dem Tourismus tätig.



Quelle: Agentur für Arbeit, Beschäftigte am Arbeitsort, jeweils zum 30.6. des Jahres

Die Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit gibt die Quell- bzw. Zielgebiete der Einpendler an den Arbeitsort bzw. der Auspendler an und ist zum Datenstand 2022 verfügbar. Bad Sassendorf weist ein Pendlerdefizit von 1.417 Personen auf. Dabei stehen 2.215 Einpendlern 3.632 Auspendlern gegenüber. Wesentliche Zielorte für Auspendler sind die Städte Soest und Lippstadt.

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspender nach	Saldo
Soest, Stadt	785	1.518	-733
Lippstadt, Stadt	222	362	-140
Hamm, Stadt	44	128	-84
Erwitte, Stadt	120	91	29
Soest LK gesamt	1.819	2527	-708
Reg.-Bez. Münster	60	150	-90
Reg.-Bez. Detmold	73	145	-72
Reg.-Bez. Arnsberg	1.985	3.033	-1.048
Nordrhein-Westfalen	2143	3.453	-1.310
<b>Ein-/Auspender gesamt</b>	<b>2.215</b>	<b>3.632</b>	<b>-1.417</b>

Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2022, SVP-Beschäftigte: d. h. ohne geringfügig Beschäftigte, Beamte und Selbstständige

#### 4.6 Kurbetrieb und Entwicklung des Gästeaufkommens

- Seit 2006 hat sich die Anzahl der Beherbergungsbetriebe von ehemals 40 auf 23 Betriebe in 2021 deutlich reduziert. Auch die Anzahl der Betten war dementsprechend rückläufig (2006: 2.229 Betten 2021: 1.917 Betten). Positiv entwickelte sich dagegen bis 2017 (mit geringen Schwankungen) die Auslastungsquote, die bis auf 70,6 % in 2017 anstieg, in 2018 und 2019 jedoch wieder leicht zurückging. Dies könnte u. a. auf den in diesem Zeitraum laufenden Umbau der Börde Therme zurückzuführen sein.
- Aufgrund der zeitweise pandemiebedingten Schließung der Betriebe und Absage von zahlreichen Kongressen und Tagungen hat das Beherbergungsgewerbe insgesamt in 2020 und 2021 einen deutlichen Einbruch bezüglich der Ankünfte und Übernachtungen erfahren. Demgegenüber hat sich der Kurbetrieb stabil entwickelt. Zwar ist die Zahl der Ankünfte in 2021 gegenüber 2019 um 5 % zurückgegangen, die Anzahl der Übernachtungen aber nur um 0,8 %. Diese Entwicklung spiegelt sich in der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer wider, die in 2020 und 2021 angestiegen ist.
- Ein Großteil der Übernachtungen entfällt auf den klassischen Kurbetrieb, d. h. die Vorsorge- und Rehabilitationskliniken. 2019 betrug deren Anteil gut 70 % an den gemäß offizieller Statistik von IT.NRW erfassten Übernachtungen. Mit Ausnahme des Jahres 2017 (66 %) liegt der Anteil in etwa konstant bei 70 %. Aufgrund der Pandemie und der daraus resultierenden Hotelschließungen in 2020 und 2021 ist der Anteil des Kurbetriebes in 2020 auf fast 80 % angestiegen und auch 2021 lag der Anteil mit 77 % deutlich über dem üblichen Wert.
- Die Auslastungsquote der Vorsorge- und Rehabilitationskliniken liegt mit 88 % in 2019 und wieder knapp 88 % in 2021 durchweg höher als bei den Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben.
- Nicht in der offiziellen Statistik erfasst sind u. a. Ferienwohnungen und Zimmer privater Vermieter. Diese summieren sich laut Auskunft der Gemeinde Bad Sassendorf auf 136 Betten. Unterstellt man für diese Betriebe eine Auslastung vergleichbar der von Hotels Garni von ca. 50 % (Werte von 2019, vor der Corona-Pandemie), steigt die Zahl der Übernachtungen um 24.820 an (Rechengang: 136 Betten x 365 Tage p. a. x 50 % {Auslastungsquote}).
- In Bad Sassendorf wurden mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln zahlreiche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Kurortes sowohl für Bewohner als auch Gäste bereits vorgenommen und weitere sind noch geplant. Die Aktivitäten umfassen umfangreiche verkehrliche und funktionale Verbesserungen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der städtebaulichen Situation. Dazu zählen u. a. der Umbau der Bismarckstraße, die Umgestaltung des Bahnhofsumfelds inkl. Schaffung eines neuen Bushaltespunktes, Neugestaltung Eingang Kurpark (Salzstraße/Pfau) über Bismarckstraße bis Sälzerplatz, Neugestaltung der Achse entlang der Rosenau vom Sälzerplatz bis zum Hof Haulle inkl. Aufwertung der Rosenau, neues System für die Fußgängerwegweisung im Ort und damit einhergehend Demontage der alten Wegweiser (Stelen) und Schilder (Gästeroute). Mit den Maßnahmen wird sich in der Ortsmitte und im Kurparkbereich die Aufenthaltsqualität erheblich verbessern.

- Weiterhin wurden das Tagungs- und Kongresszentrum und die Börde Therme umfangreich saniert. Dies dürfte sich künftig in steigenden Übernachtungszahlen niederschlagen. 2015 wurde zudem das Erlebnismuseum "Westfälische Salzwelten" im Hof Haulle etabliert, um auch bei schlechtem Wetter Freizeitattraktionen zu bieten und verstärkt Tagesgäste anziehen zu können. In 2022 wurden zudem die neue Siedehütte, die Salzküche und das Salzlabor in Betrieb genommen.
- Bad Sassendorf hat durch seinen Kurbetrieb und Attraktionen wie die Börde Therme oder das Erlebnismuseum "Westfälische Salzwelten" eine hohe Bedeutung für Tagesgäste. Genaue Daten zur Anzahl der Tagesgäste liegen nicht vor, aber in der Studie Innovatives Handlungskonzept im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ wurde die Besucherzahl auf 1,5 Mio. Tagesgäste p. a. eingeschätzt.
- Erfolgreich beworben hat sich die Gemeinde Bad Sassendorf für das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, bereits umgesetzt bzw. geplant sind u. a.
  - Erarbeitung eines innovativen Konzeptes und Handlungsstrategien zur Bewältigung des Strukturwandels in der Innenstadt
  - Bonuskartensystem mit digitalem Gutschein
  - Anmietung leerstehender Ladenflächen
  - Entwicklung einer Bad Sassendorf App
  - Überarbeitung der Wegweiser/Installation eines touristischen Leitsystems

Betriebe und durchschnittliches Bettenangebot in Bad Sassendorf														
Jahr	Beherbergungsbetriebe insgesamt							davon Vorsorge- und Rehabilitationskliniken						
	Betriebe absolut	Betten absolut	Ankünfte		Übernachtungen		Auslastung	Betriebe absolut	Betten absolut	Ankünfte		Übernachtungen		Auslastung
			absolut	Δ zum Vorjahr	absolut	Δ zum Vorjahr	absolut			absolut	Δ zum Vorjahr	absolut	Δ zum Vorjahr	absolut
2006	40	2.229	62.097		517.730		60,1 %	7	1.205	17.015		365.908		83,5 %
2008	37	2.125	68.380	10,1 %	517.730	0,0 %	64,3 %	7	1.201	16.791	-1,3 %	380.062	3,9 %	87,1 %
2010	36	2.083	64.308	-6,0 %	507.413	-2,0 %	65,1 %	7	1.168	17.251	2,7 %	378.986	-0,3 %	88,9 %
2012	37	2.107	75.138	16,8 %	523.112	3,1 %	67,0 %	7	1.168	16.969	-1,6 %	365.753	-3,5 %	85,6 %
2014	33	1.994	77.824	3,6 %	519.865	-0,6 %	70,3 %	7	1.161	16.955	-0,1 %	368.944	0,9 %	87,1 %
2016	31	1.967	78.170	0,4 %	512.839	-1,4 %	69,1 %	7	1.160	17.140	1,1 %	362.309	-1,8 %	85,4 %
2017	30	2.031	86.652	10,9 %	529.439	3,2 %	70,6 %	7	1.160	17.170	0,2 %	349.090	-3,6 %	86,2 %
2018	27	1.935	85.217	-1,7 %	508.859	-3,9 %	69,1 %	7	1.118	16.519	-3,8 %	353.679	1,3 %	85,7 %
2019	29	1.936	82.542	-3,1 %	497.094	-2,3 %	68,7 %	7	1.060	16.595	0,5 %	349.090	-1,3 %	88,0 %
2020	19	1.758	52.295	-36,6 %	420.243	-15,5 %	59,3 %	7	1.105	15.411	-7,1 %	334.914	-4,1 %	83,6 %
2021	23	1.917	56.295	7,6 %	449.521	7,0 %	64,0 %	7	1.083	15.777	2,4 %	346.135	3,4 %	87,6 %

Quelle: IT. NRW. Stichtag jeweils 31.12. Auslastungsquote gemäß Daten Landesbetrieb IT. NRW, Veränderungen zum Vorjahr gemäß Berechnungen bulwiengesa

## 5 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

### 5.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für die Gemeinde Bad Sassendorf erfolgt im Wesentlichen aufgrund folgender Kriterien:

- Topografische Gegebenheiten
- Ausrichtung des lokalen Verkehrsnetzes und die daraus resultierende Erreichbarkeit
- Einfluss und Ausstrahlung bestehender Angebotsagglomerationen, zentraler Bereiche in Nachbarzentren, hier insbesondere in der Nachbarstadt Soest sowie im Mittelzentrum Lippstadt
- Zumutbare Zeit-Wege-Distanzen (bis max. 15 Fahrminuten, auch in Abhängigkeit vom Einkaufsziel)

Hinsichtlich der zu erwartenden unterschiedlichen Intensität der Kaufkraftbindung wird das projektierte Kerneinzugsgebiet in fünf Markt-zonen mit jeweils etwa homogenen Kaufkrafterfassungen unterteilt. Damit wird zum einen der nachlassenden Ausstrahlung in die weiter entfernt liegenden Gebiete wie auch dem zunehmenden Wettbewerbseinfluss artgleicher Vertriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung getragen.

Im Einzelnen stellen sich die Markt-zonen wie folgt dar:

#### Zone 1a:

In dieser Zone wird der Nahbereich erfasst. Es handelt sich um den Kernort von Bad Sassendorf. Zusätzlich können diesem Nahbereich die ohne jegliche Grundversorgung angrenzend liegenden Ortsteile Heppen und besonders Lohne zugerechnet werden, so dass insgesamt in der Marktzone 1a rd. 8.822 Einwohner leben.

#### Zone 1b:

Alle südlich vom Kerngebiet liegenden Bad Sassendorfer Ortsteile werden aufgrund der guten Verkehrsanbindung der Marktzone 1b zugeordnet. Hier leben 1.468 Einwohner.

#### Zone 1c:

Die nördlich des Kerngebietes liegenden Ortsteile Bettinghausen, Ostinghausen und Weslarn bilden die Zone 1c mit 2.004 Einwohnern.

Somit wird die Gemeinde Bad Sassendorf mit derzeit insgesamt 12.294 Einwohnern mit Hauptwohnsitz den Markt-zonen 1a bis 1c zugeordnet.

#### Zone 2:

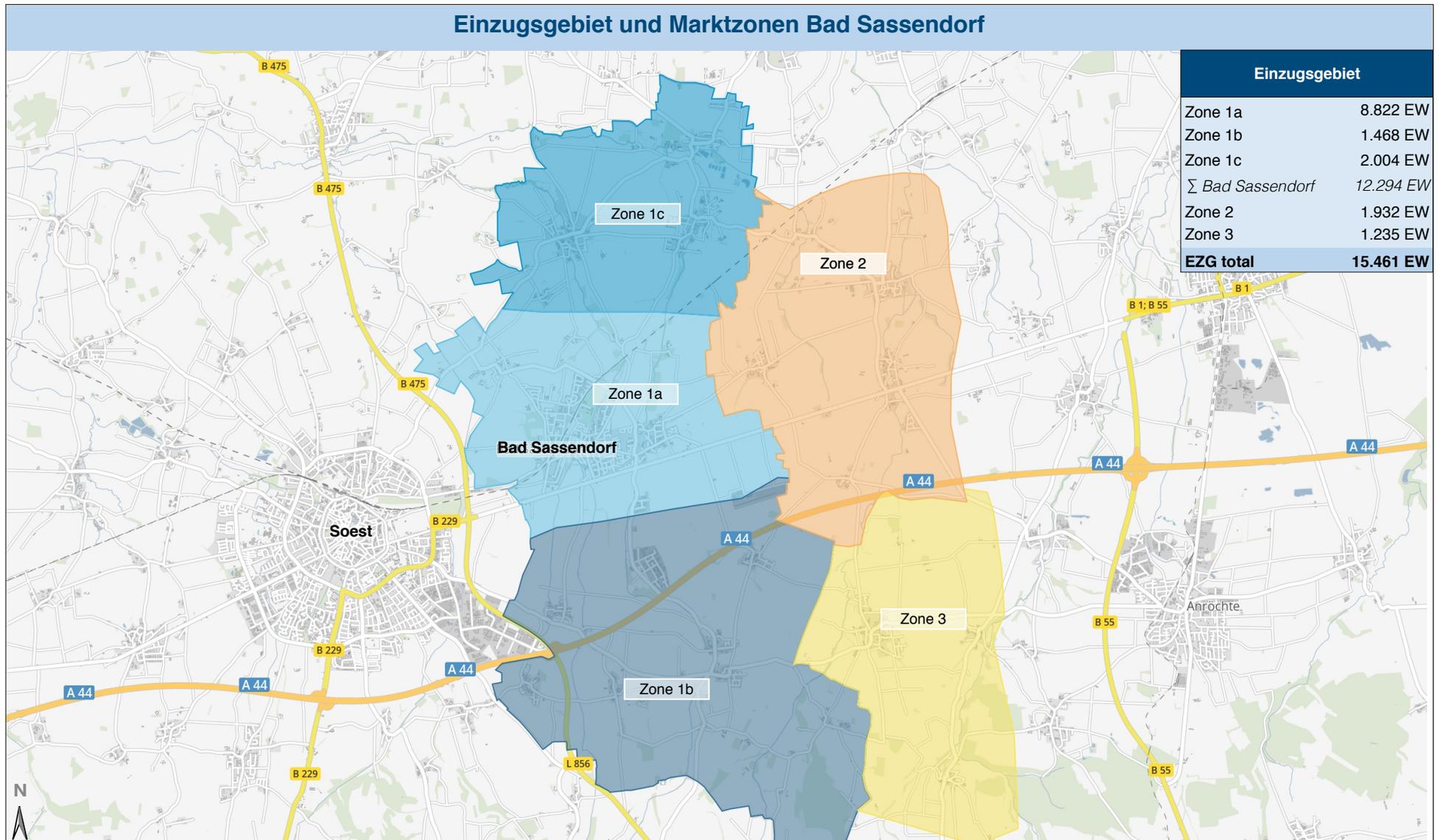
Aus einigen westlichen Stadtteilen von Erwitte ist Bad Sassendorf günstig und im Vergleich mit der dortigen Innenstadt besser zu erreichen, so dass 1.932 Einwohner in Zone 2 angesprochen werden können.

#### Zone 3:

Weiterhin können noch drei Ortsteile von Anröchte, die über keine eigenen Versorgungsangebote verfügen, dem Einzugsgebiet zugerechnet werden. Hier leben 1.235 Einwohner.

Das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet umfasst insgesamt 15.461 Einwohner<sup>6</sup> und setzt sich aus der Gemeinde Bad Sassendorf sowie den unmittelbar östlich liegenden einwohnerschwachen Stadtteilen von Erwitte und Ortsteilen von Anröchte zusammen.

<sup>6</sup> Die Einwohnerzahlen beinhalten nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz. Dabei wurden die Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden und Städte an die Daten des IT.NRW für 2021 angepasst.



## 5.2 Nachfrage

Nachfragevolumen in Bad Sassendorf (Ladenhandel) 2021/2022							
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.						
	Maktzone 1a Bad Sassendorf mit OT Bad Sassendorf, Lohne, Heppen	Marktzone 1b Bad Sassendorf mit OT Beusingsen, Elfsen, Enkesen im Klei, Herringsen, Neuengeseke, Opmünden	Marktzone 1c Bad Sassendorf mit OT Bettinghausen, Ostinghausen, Weslarn	Marktzone 1a-1c / Bad Sassendorf insgesamt	Marktzone 2 Erwitte mit OT Horn-Millinghausen, Schallern, Schmerlecke, Seringhausen	Marktzone 3 Anröchte mit OT Altengeseke, Altenmelrich, Robringhausen	EZG insgesamt
Einwohner 31.12.2021	8.822	1.468	2.004	12.294	1.932	1.235	15.461
Kaufkraftkennziffer 2022	100,7	100,7	100,7	100,7	105	100,4	101,2
<b>Periodischer Bedarf*</b>	<b>28,8</b>	<b>4,9</b>	<b>6,6</b>	<b>40,3</b>	<b>6,6</b>	<b>4,2</b>	<b>51,0</b>
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>26,2</b>	<b>4,4</b>	<b>6,0</b>	<b>36,5</b>	<b>6,1</b>	<b>3,7</b>	<b>46,3</b>
<i>davon</i>							
Modischer Bedarf	5,1	0,8	1,2	7,1	1,2	0,7	9,0
Elektrogeräte, UE, EDV, Foto, Telekommunikation	4,0	0,7	0,9	5,5	0,9	0,6	7,0
Bau/Garten/Freizeit	7,7	1,3	1,7	10,7	1,8	1,1	13,5
Möbel, Einrichtungsbedarf	4,8	0,8	1,1	6,6	1,1	0,7	8,4
Pers. Bedarf/Sonst. Hartwaren	4,3	0,7	1,0	6,0	1,0	0,6	7,7
Sonstige Gebrauchsgüter	0,4	0,1	0,1	0,6	0,1	0,1	0,7
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>55,0</b>	<b>9,2</b>	<b>12,6</b>	<b>76,8</b>	<b>12,7</b>	<b>7,8</b>	<b>97,3</b>
<b>Periodischer Bedarf:</b>	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (ohne apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz-/ Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung						
<b>Aperiodischer Bedarf, davon:</b>							
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Kurzwaren, Accessoires						
Elektro/Technik	Großelektro/Haustechnik/Kleinelektro ("Weiße Ware"), Unterhaltungselektronik ("Braune Ware")						
Bau/Garten/Freizeit	Heimwerker-/Gartenbedarf, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Sportartikel (Hardware, spez. Sportarten, Trekking)						
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge						
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	Hausrat/GPK, Bücher, Spielwaren, Kinder-/Babybedarf, Festtags-/Kreativbedarf, Schreibwaren/Bürobedarf, Uhren/Schmuck, Optik, Artikel für Gesundheitspflege, Lederwaren, Zoobedarf)						
Sonstige Gebrauchsgüter	Waffen und Munition, Musikalien, Sammlerartikel (Münzen, Briefmarken, Kunst, Antiquitäten etc.), meteorologische Instrumente, Raucherartikel (Pfeifen, E-Cigaretten, Sisha- Pfeifen), Ausrüstungen für Wohnmobile und Campinganhänger						

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer MB Research

Rundungsdifferenzen möglich

\* Werte aus der Studie Wirkungsanalyse/Nachweis der Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf, August 2022 übernommen

Für die Gemeinde Bad Sassendorf ermittelt sich ein Nachfragevolumen von 76,8 Mio. Euro p. a., davon entfallen 40,3 Mio. auf den Periodischen und 36,5 Mio. Euro auf den Aperiodischen Bedarf.

Für das Einzugsgebiet insgesamt beläuft sich die Nachfrage auf rd. 51,0 Mio. Euro für den Periodischen und 46,3 Mio. Euro für den Aperiodischen Bedarf, so dass sich insgesamt ein Nachfragevolumen von ca. 97,3 Mio. Euro ermittelt.

Nicht berücksichtigt in dieser Berechnung ist die Nachfrage durch die Touristen, Kurgäste und sonstigen Streukunden.

### 5.3 Ausblick Nachfrageentwicklung

#### Ausblick Nachfragevolumina 2026

Die Verbrauchsausgaben pro Einwohner für die Nahversorgung werden künftig weiter steigen, wobei vor allem die derzeit erhöhte Inflation u. a. durch die gestiegenen Energie- und Transportkosten, die weiteren Auswirkungen des Ukrainekrieges und die damit verbundene Verteuerung zahlreicher Lebensmittel zu Buche schlagen. Es zeigt sich zudem, dass aufgrund der hohen Energiekosten verschiedene Bevölkerungsgruppen beim Lebensmitteleinkauf sparen und vermehrt preisgünstigere Produkte bzw. bei preisgünstigen Anbietern (LM-Discounter) einkaufen. Der Trend zu Biolebensmitteln, veganen und nachhaltig produzierten Produkten hält weiterhin an, aber diese Produkte werden vermehrt preisgünstig bei Lebensmitteldiscountern oder als preisgünstige Eigenmarken in den Supermärkten eingekauft.

Bei der Prognoseberechnung bis 2026 wurden konstante Einwohnerzahlen und konstante Kaufkraftkennziffern unterstellt und damit eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen.

Entwicklung des Nachfragevolumens im Periodischen Bedarf im Einzugsgebiet Bad Sassendorf (Ladenhandel) - mittelfristig (2026)							
	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.						
	Zone 1: Bad Sassendorf			Zone 1	Zone 2	Zone 3	Markt-zonen gesamt
	Zone 1a	Zone 1b	Zone 1c	gesamt	Ortsteile Erwitte	Ortsteile Anröchte	
<b>Periodischer Bedarf</b>	33,0	5,5	7,5	45,9	7,3	4,6	57,9

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

Insgesamt ermittelt sich im Zeitraum 2021/2022 bis 2026 eine Steigerung des ladenhandelsrelevanten Nachfragepotenzials für den Periodischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet um knapp 14 %.

Längerfristiger Trend Aperiodischer Bedarf: Bei Nonfoods ist die Entwicklung auf Grund anhaltender Marktanteilsgewinne des Online-Handels v. a. im ländlichen Raum sehr unsicher.

## 6 EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN BAD SASSENDORF

### 6.1 Verkaufsflächenbestand und Veränderungen

Insgesamt wurden im Zuge der Erhebung im März 2023<sup>7</sup> in Bad Sassendorf

- 54 stationäre Verkaufsstellen des Einzelhandels mit
- einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 8.005 qm und
- einem geschätzten Umsatz von 37,5 Mio. Euro erhoben.

Gegenüber den Erhebungen aus den Jahren 2009 und 2014 ergaben sich im Periodischen Bedarf folgende wesentliche Veränderungen:

- Insgesamt wurde in Bad Sassendorf für den Periodischen Bedarf im Zuge der Bestandserhebung eine warengruppenrelevante Ver-

kaufsfläche von ca. 4.885 qm ermittelt. Gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2014 mit rd. 6.000 qm<sup>8</sup> hat sich die Verkaufsfläche in Bad Sassendorf bis 2022 um 1.115 qm deutlich verringert, wobei der Rückgang der Verkaufsfläche auf verschiedene Geschäftsschließungen wie Edeka Otterstedde in der Gartenstraße (>800 qm VKF) und Schlecker (>200 qm VKF) in der Wasserstraße sowie des Top Getränkemarktes (ca. 600 qm VKF) zurückzuführen ist. Hinzu kommen die Schließungen u. a. der Parfümerie Hautnah - Gisela Droste in der Kaiserstraße und des Obst- und Gemüsegeschäfts Fruchtoase in der Bahnhofstraße. Rewe Stolper wurde dagegen geringfügig erweitert. Auch die Ergänzung des Edeka an der Schützenstraße um einen Getränkemarkt konnte den Flächenrückgang nicht kompensieren.

- Der Besitz wird wesentlich durch Rewe im Ortskern, Penny als Nahversorger in der Schützenstraße sowie den Nahversorgungsstandort Schützenstraße mit Edeka Otterstedde samt Getränke-

<sup>7</sup> bzw. März 2022 für den periodischen Bedarf

<sup>8</sup> Fachgutachterliche Stellungnahme 2014, erstellt durch bulwiengesa

Verkaufsflächen- und Umsatzvergleich 2009, 2014 und 2022/2023											
Warengruppe	Umsatz Mio. Euro				Verkaufsfläche (qm)				Flächenproduktivität (Euro/qm VKF)		
	2009	2014	2022/23	Δ 14-22/23	2009	2014	2022/23	Δ 14-22/23	2009	2014	2022/23
<b>Periodischer Bedarf*</b>	<b>26,1</b>	<b>27,3</b>	<b>27,3</b>	<b>-0,0</b>	<b>5.755</b>	<b>6.000</b>	<b>4.885</b>	<b>-1.115</b>	<b>4.535</b>	<b>4.550</b>	<b>5.580</b>
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>11,3</b>	<b>10,9</b>	<b>10,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>3.710</b>	<b>3.585</b>	<b>3.120</b>	<b>-465</b>	<b>3.046</b>	<b>3.040</b>	<b>3.275</b>
<i>davon</i>											
Modischer Bedarf	5,9	5,3	5,2	-0,1	1.620	1.530	1.695	165	3.642	3.464	3.078
Elektro/Technik	0,5	0,5	0,6	0,1	125	125	145	20	4.000	4.000	4.076
Bau/Garten/Freizeit	0,9	0,8	0,8	-0,0	615	590	315	-275	1.463	1.356	2.508
Möbel, Einrichtungsbedarf	1,0	0,6	0,2	-0,4	420	350	100	-250	2.381	1.714	2.375
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf/Sonstiges	3,0	3,7	3,4	-0,3	930	990	865	-125	3.226	3.737	3.912
<b>Gesamt</b>	<b>37,4</b>	<b>38,2</b>	<b>37,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>9.465</b>	<b>9.585</b>	<b>8.005</b>	<b>-1.580</b>	<b>3.951</b>	<b>3.985</b>	<b>4.683</b>

Quelle: Erhebung bulwiengesa, \* Periodischer Bedarf 2022, Aperiodischer Bedarf 2023

markt und Aldi bestimmt. Ein Drogeriemarkt ist nach der Schließung von Schlecker hingegen in der Gemeinde nicht mehr vorhanden.

- Insgesamt ermittelt sich für den Periodischen Bedarf ein Umsatz von 27,3 Mio. Euro, der in etwa auf dem Umsatzniveau von 2014 liegt. Gleichzeitig ist aber die Raumleistung (Umsatz pro qm Verkaufsfläche) auf 5.580 Euro/qm Verkaufsfläche deutlich angestiegen. Zudem hat sich die Nachfrage für den Periodischen Bedarf von ca. 29,9 Mio. Euro in 2014 auf ca. 40,3 Mio. Euro deutlich erhöht (Anstieg von +10,4 Mio. Euro). Rd. 18 % des Wachstums resultieren aus dem Einwohnerzuwachs und rd. 82 % aus dem Anstieg der Verbrauchsausgaben im Periodischen Bedarf, wobei alle Sortimentsbereiche von Nahrungs- und Genussmitteln bis hin zu Drogerieartikeln und Reformwaren zugelegt haben. In der Summe konnte die Gemeinde Bad Sassendorf damit den Nachfragezuwachs (teils dem Fehlen entsprechender Angebote wie bspw. einem Drogeriemarkt geschuldet) nicht vor Ort binden und hat Umsatz an die umliegenden Städte und Gemeinden abgegeben. Insofern kann Bad Sassendorf seine grundzentrale Versorgungsfunktion nur teilweise erfüllen.

Im Aperiodischen Bedarf wurden im Vergleich zum Datenkranz der Jahre 2009 und 2014 folgende Veränderungen festgestellt:

- Im Aperiodischen Bedarf ermittelt sich in 2023 eine Verkaufsfläche von 3.120 qm, die damit etwas unter dem Wert von 2014 liegt und vor allem der Schließung von Blumenland Mettner im Ortsteil Ostinghausen sowie der erst jüngst erfolgten Schließung des Kunsthauses in der Schloss-Remise geschuldet sind. Der Umsatz wurde mit rd. 10,2 Mio. Euro eingeschätzt und liegt damit gut 6 % unter dem Wert von 2014. Die damit korrespondierende

Raumleistung liegt bei rd. 3.275 Euro/qm VKF und damit leicht unter dem Wert von 2014.

Nach weiteren Hauptwarengruppen/Sortimenten aufgeschlüsselt

- entfällt das Gros des Angebotes auf Anbieter mit modischem Bedarf. Ca. 1.695 qm VKF wurden erfasst, somit entfallen rd. 54 % der Verkaufsflächen des Aperiodischen Bedarf auf den modischen Bedarf. Gegenüber den Erhebungen 2014 und 2009 hat sich die Verkaufsfläche leicht erhöht (+165 qm VKF ggü. 2014). Der Umsatz hat sich hingegen leicht auf rd. 5,2 Mio. Euro reduziert. Gleichzeitig hat sich auch die Raumleistung verringert auf rd. 3.080 Euro/qm VKF, was jedoch mit der allgemeinen Entwicklung des modischen Bedarfes korrespondiert, der durch das starke Wachstum des Online-Handels unter Druck ist und an Umsatz verloren hat.
- Die VKF der Hauptwarengruppe Bau/Garten/Freizeit (Schließung Blumenland Mettner) hat sich verringert, ebenso wie die Verkaufsfläche für die Sonstigen Hartwaren/Persönlicher Bedarf/Sonstiges und die Verkaufsfläche der Warengruppe Möbel/Einrichtungsbedarf aufgrund der Schließung des Kunsthauses in der Schloss-Remise.
- Elektro/Technik verfügt nur über ein sehr geringes Verkaufsflächenangebot. Im Rahmen der aktuellen Studie VITALE INNENSTÄDTE 2022<sup>9</sup>, bei der durch die IFH Köln eine Passantenbefragung im Ortskern von Bad Sassendorf durchgeführt wurde, wurde das Einzelhandelsangebot für Unterhaltungselektronik/Computer/Foto/Telekommunikation negativ bewertet (Schulnote 4 bis 6), was angesichts des geringen Angebots nicht erstaunt. Auch Wohnen/Einrichtung/Dekorieren und Büro/Schreibwaren wurden negativ bewertet. Hier findet sich in Bad Sassendorf nur

<sup>9</sup> S. 16

ein sehr geringes bzw. gar kein Angebot. Der Gesamteindruck wurde in der Summe mit befriedigend bewertet.

Bei der Verkaufsflächenausstattung insgesamt zeigt sich folgendes Bild:

- Insgesamt beträgt die Verkaufsflächenausstattung in Bad Sassendorf mit 0,655 qm je Einwohner weniger als die Hälfte des bundesweiten Wertes von 1,5 qm/EW (gemäß HDE Zahlenspiegel 2022).
- Bei der Ausstattung im Periodischen Bedarf erreicht Bad Sassendorf eine Pro-Kopf-Ausstattung von 0,397 qm/EW, die damit unter dem bundesdeutschen Wert von 0,55 bis 0,6 qm/EW liegt (gemäß der langjährigen eigenen Erhebungen der bulwiengesa AG).

## 6.2 Profil Ortskern Bad Sassendorf

Bedeutendster Einzelhandelsstandort ist der Ortskern von Bad Sassendorf mit seinem vielfältigen Aperiodischen Angebot. Für den Ortskern (gemäß Abgrenzung des ZVB aus dem Jahr 2009) ermitteln sich folgende Kenndaten:

- Erfasst sind ca. 4.090 qm VKF (ca. 51 % der Gesamtverkaufsfläche Bad Sassendorfs). Damit entfällt in etwa die Hälfte des vorhandenen Verkaufsflächenangebotes auf den Ortskern.
- Der Umsatz beträgt ca. 16,5 Mio. Euro, was einen Anteil von gut 44 % des Umsatzes in der Gesamtstadt repräsentiert
- Ca. 1.250 qm VKF im Ortskern entfallen auf den Periodischen Bedarf mit einem Umsatz von ca. 7,8 Mio. Euro, das sind ca. 26 % der Verkaufsfläche und ca. 29 % des Umsatzes. Die Flä-

chenproduktivität fällt mit 6.245 Euro/qm VKF sehr hoch aus, was auf das geringe Angebot zurückzuführen ist.

- Hohe Bedeutung des modischen Sortimentes im Ortskern mit ca. 1.670 qm VKF, das sind ca. 41 % der Verkaufsfläche im Ortskern (bzw. 99 % der Verkaufsfläche im Modischen Bedarf in Bad Sassendorf).

Die meist kleinteiligen modischen Geschäfte konzentrieren sich in den Hauptgeschäftslagen, den Straßenzügen von Kaiser- und Bismarckstraße. Sie fokussieren sich mit ihrem Angebot vor allem auf Kurgäste und Touristen. Der Filialistenbesatz im Ortskern ist gering. In der Regel handelt es sich um inhabergeführte Betriebe oder regional tätige Filialbetriebe mit wenigen Niederlassungen mit Größenordnungen bis ca. 150 qm VKF in Einzelfällen wie bspw. dem neu aufgestellten Intersport auch größer. Eine Ausnahme bildet Rewe (Verkaufsfläche ca. 950 qm).

Auch nach der Corona-Pandemie ist der Leerstand in den Haupteinkaufslagen von Bismarck- und Kaiserstraße nur leicht angestiegen, u. a. haben eine Parfümerie und mehrere modische Anbieter geschlossen. Nach wie vor steht die Fläche des ehemaligen Intersports, der in den Neubau Kaiserstraße 6 verlagert hat, leer. Mehrere leerstehende Geschäfte finden sich zudem entlang der schwächer frequentierten Bahnhofstraße. Hier hat sich in den vergangenen drei Jahren der Leerstand erhöht. Gleichfalls ist durch die Schließung des Kunsthauses in der Schloss-Remise in der Bismarckstraße eine größere Fläche frei geworden. Insgesamt wurden im Ortskern 13 leerstehende Ladenlokale erfasst, was rd. 11 % der erfassten Ladengeschäfte bzw. Nutzungen entspricht. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich diese schwerpunktmäßig in der Bahnhofstraße konzentrieren, abseits des Passantenflusses (bspw. Objekt in der Kaiserstraße 3a) liegen oder die Ladengeschäfte in einem kaum vermietbaren Zustand sind.

Laut der Vor-Ort-Erhebung im März 2023 werden zudem kurzfristig das Teehaus Nattima in der Kaiserstraße und Butterblume Floristik & Geschenke in der Bismarckstraße und damit zwei Läden in den beiden Haupteinkaufslagen schließen.

Den Geschäftsbesatz im Ortskern ergänzen 26 Gastronomie-/Imbiss-/Hotelbetriebe, 15 ladennahe Dienstleister (u. a. Friseur, Bank, Reisebüro, Kosmetik), 10 Ärzte und therapeutische Einrichtungen und weitere neun sonstige Angebote, darunter jeweils drei öffentliche Einrichtungen und drei Freizeit-/Kultur-/Sportstätten. Diese runden das Angebotspektrum gut ab.

Der in Teilen als Fußgängerzone ausgewiesene Ortskern präsentiert sich städtebaulich mit teils historischer Bebauung sehr attraktiv.

Darüber hinaus ist der Ortskern gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Neben verschiedenen Buslinien u. a. mit den Bushaltestellen Jahnplatz und dem zentralen Umstiegspunkt Hof

Halle gibt es noch den Bürgerbus. Zudem verkehrt am Bahnhof der RB89 "Ems-Börde-Bahn" mit Verbindungen nach Münster und Warburg im 30-Minuten-Takt.

Gemäß den Ergebnissen der Studie „Vitale Innenstädte 2020“ der IFH Köln<sup>10</sup> wurden von den Befragten die Attraktivität des Ortskerns, das allgemeine Ambiente/Flair/Atmosphäre, Plätze, Wege, Grünflächen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten sowie die Sauberkeit im Ortskern positiv bewertet. Demgegenüber wurde Verbesserungsbedarf bei Freizeit-, Kultur- und Veranstaltungsangeboten, dem Dienstleistungsangebot sowie bei Angeboten wie Körperpflege/Kosmetik/Drogeriewaren registriert. Auch wurde vermerkt, dass der Ortskern von Bad Sassendorf digital nicht gut vertreten ist.

Im ISEK Bad Sassendorf 2019 wurden folgende Erkenntnisse<sup>11</sup> gewonnen: Der Ortskern ist grundsätzlich (städtebaulich etc.) attraktiv,

<sup>10</sup> Seite 9, Innovatives Handlungskonzept im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

<sup>11</sup> Seite 10, ebenda

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung in Bad Sassendorf 2022/23 (aktiver Einzelhandel)															
Lagebereiche	Anzahl Betriebe	Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		Bau/Garten/Freizeit		Möbel/Einrichtungsbedarf		Hartwaren/Persönl. Bedarf/Sonstiges		Gesamt	
		VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro
ZVB Ortskern	44	1.250	7,8	1.670	5,1	120	0,4	280	0,6	80	0,2	690	2,4	<b>4.090</b>	<b>16,5</b>
Sonstige Angebote im Gemeindegebiet	10	3.635	19,5	25	0,1	25	0,2	35	0,2	20	0,1	175	0,9	<b>3.915</b>	<b>21,0</b>
<b>Σ Bad Sassendorf</b>	<b>54</b>	<b>4.885</b>	<b>27,3</b>	<b>1.695</b>	<b>5,2</b>	<b>145</b>	<b>0,6</b>	<b>315</b>	<b>0,8</b>	<b>100</b>	<b>0,2</b>	<b>865</b>	<b>3,4</b>	<b>8.005</b>	<b>37,5</b>

Quelle: bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

aber es mangelt an Lebendigkeit. Dies ist insbesondere durch zielgruppen-orientierte Veranstaltungen sowie Freizeit- und Kulturangebote zu erreichen. Es sollten auch jüngere Zielgruppen mit geeigneten Angeboten angesprochen werden.

Die aktuelle Passantenbefragung im Ortskern von Bad Sassendorf hat ergeben, dass 35 % der Besucher (Ø Donnerstag und Samstag) außerhalb von Bad Sassendorf leben<sup>12</sup>. Im Vergleich zur Befragung 2020 mit rd. 47 % ist der Anteil der auswärtigen Besucher zurückgegangen, was noch auf die Nachwirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen sein könnte. Die Attraktivität der Innenstadt wurde im Vergleich zu 2020 mit der Note 2,7 schlechter bewertet (2020: 2,4)<sup>13</sup>. Im Vergleich mit dem Durchschnittswert der vergleichbaren Ortsgrößen wurde das Einzelhandelsangebot schlechter bewertet, das Gastronomieangebot hingegen besser<sup>14</sup>. Im Hinblick auf Aufenthaltsqualität, Ambiente, Flair und Erlebnis weicht der Ortskern in der Bewertung nur marginal von den Werten des Ortsgrößendurchschnitts ab. Einzig bei Gebäudefassaden wird Bad Sassendorf negativer bewertet.

Im Rahmen der Studie Innovatives Handlungskonzept im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ wurden auch Gewerbetreibende gefragt, welche attraktivitätssteigernden Maßnahmen sie zur Frequenzsteigerung in der Innenstadt für erforderlich halten. Dabei wurde von mehr als 70 % der Befragten (n = 12) die Reduzierung des Leerstandes genannt.

Folgende konkrete Handlungsfelder zur Verbesserung und Stärkung des Ortskerns sind vorgesehen:

<sup>12</sup> Quelle: VITALE INNENSTÄDTE 2022, S. 19

<sup>13</sup> ebendar S. 36

<sup>14</sup> ebendar S. 38

- Für die einzelnen derzeit isoliert wahrgenommenen Anziehungspunkte gilt es, sichtbare Verbindungen zu schaffen, um die jeweiligen Angebote sichtbar miteinander zu verbinden und die potenziellen Besucher von einem zum anderen Anziehungspunkt zu leiten, damit diese letztendlich in der Innenstadt verbleiben.
- Belebung der Immobilien und Reduzierung des Leerstandes.
- Vorhandene Besucher stärker binden.

Für Zielgruppen von außerhalb sollen punktuelle Angebote geschaffen werden, um den Ortskern von Bad Sassendorf zu besuchen.

### 6.3 Charakteristik Nahversorgungsanlage Schützenstraße

Bedeutendster Nahversorgungsstandort ist der Lagebereich Schützenstraße 63/65. Am Standort Schützenstraße 63/65 befinden sich ca. 57 % der periodischen Verkaufsfläche der Gemeinde, auf der rd. 56 % des periodischen Umsatzes von Bad Sassendorf generiert werden.

Hier sind der Edeka-Vollsortimenter Otterstedde mit Getränkemarkt, der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord sowie kleinteilige ergänzende Anbieter, wie Bäcker, Poststelle/Zeitschriften-/Schreibwarenshop angesiedelt. Sie übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die gesamte Gemeinde Bad Sassendorf.

Der Standort befindet sich am südlichen Rand des Kernortes Bad Sassendorf an der Schützenstraße, die im weiteren südlichen Verlauf in die L856 (ehemals B1) einmündet (gut ausgebauter Kreuzungsbebereich mit separaten Abbiegespuren und Signalanlage). Diese gut frequentierte Landstraße bildet eine Hauptverkehrsstraße und führt im Westen nach Soest und im Osten zum Bad Sassendorfer Ortsteil

Lohne und weiter nach Erwitte. Der Lagebereich ist von der L856 sehr gut sichtbar.

Das ca. 2 ha große Grundstück wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt von der Schützenstraße aus erschlossen. Südlich grenzt eine Tankstelle an.

Während westlich und östlich Grünflächen vorhanden sind, schließt sich nördlich das Wohngebiet "Am Haullenbach" an. Der Einzelhandel ist durch einen Lärmschutzwall vom Wohngebiet abgetrennt. Er bietet daher kein Konfliktpotenzial (bspw. Lärmbelastung bei Warenanlieferung oder durch Pkw-Verkehr) für die nördlich angrenzende Wohnnutzung.

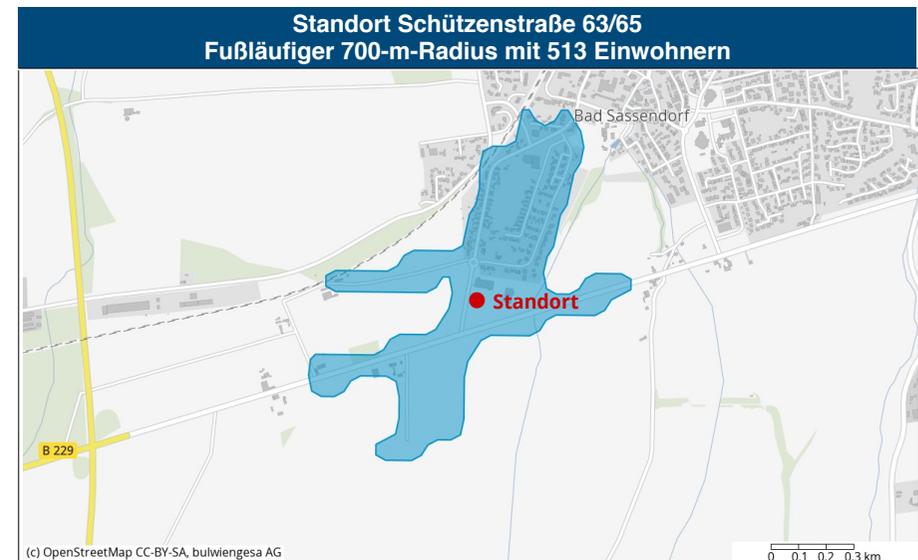
Das leicht unregelmäßig geschnittene Grundstück wird durch zwei Baukörper bebaut. Im nördlich parallel zum Grundstück angeordneten Gebäude sind Edeka Supermarkt und Edeka Getränkemarkt sowie zwei kleinere Geschäftsflächen (Poststelle/Zeitschriften-/Schreibwarenshop und Versicherungs-/Immobilienagentur) vorhanden. Im Osten des Areals ist das Gebäude von Aldi Nord situiert. Die Parkplätze sind den Gebäuden südlich und westlich vorgelagert. Die Andienung von Aldi und Edeka ist gut gelöst und erfolgt jeweils rückseitig via Anliefer-/Erschließungsstraße. Edeka wird durch eine separate Anlieferzufahrt nördlich des Edeka-Gebäudes von der Schützenstraße angefahren.

Der Lagebereich ist durch die Bushaltestelle Am Haullenbach (ca. 100 m nördlich) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Hier verkehren während der Hauptverkehrszeiten 3 bis 4 x pro Stunde mehrere Linien (BS1, BS2, R 81). Weiterhin hält der Bürgerbus direkt vor Edeka Otterstedde.

Zudem führt am Standort ein Fahrradweg vorbei.

Für das Grundstücksareal besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße"), demzufolge ist das Grundstück als Sondergebiet ausgewiesen. Mehrere Änderungen (7. im Jahr 2008, 11. im Jahr 2013 und 14. Änderung in 2015) wurden vorgenommen.

Am Standort Schützenstraße stehen ausreichend große Grundstücksflächen für weitere Entwicklungen bzw. Erweiterungen bestehender Anbieter zur Verfügung.



Im "wohnnahen" Bereich (fußläufiger 700-m-Radius) kann ein Einwohnerpotenzial von rd. 513 Einwohnern angesprochen werden. Zu beachten ist in diesem Kontext, dass Bad Sassendorf eine sehr disperse Siedlungsstruktur aufweist, sich aus 12 Ortsteilen zusammen-

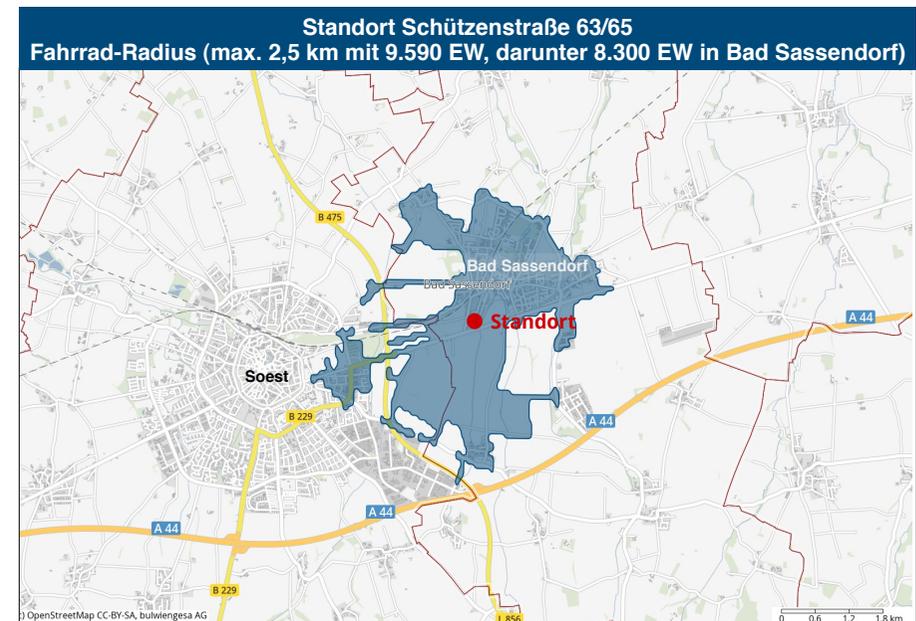
setzt und sich auf einer Länge von mehr als 15 km in Nord-Süd-Richtung erstreckt.

Wie im Einzelhandelserlass NRW 2021 auf S. 35 dargestellt, ... "kann bspw. gerade im ländlichen Raum auch eine für die Ortslage bzw. den Bezugsraum relevante regionalplanerische ASB-Festlegung mit deutlich längeren Fußwegen oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den „wohnortnahen“ Bereich bestimmen. Im Hinblick auf die Fahrradnutzung kann eine Fahrzeit von bis zu 10 Minuten für einen Einkaufsweg als angemessen angesehen werden. Unter Berücksichtigung einer „normalen“ Fahrradgeschwindigkeit beim Transport des Einkaufs entspricht dies derzeit regelmäßig einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa 2 bis 2,5 km"<sup>15</sup>.

Legt man den Fahrradradius von maximal 2,5 km in Bad Sassendorf zugrunde, können rd. 9.590 Einwohner, darunter 8.300 aus der Gemeinde Bad Sassendorf auf den Standort orientiert werden. Dabei können die einwohnerstärksten Ortsteile Bad Sassendorf und Lohne fast vollständig angesprochen werden, ebenso wie die kleineren Ortsteile Heppen und Opmünden. Somit werden durch den Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 rd. 69 % der Einwohner (mehr als zwei Drittel der Einwohner) mit diesem Fahrradradius erfasst.

Da das Gemeindegebiet sehr weitläufig ist und wie auch im Einzelhandelserlass dargestellt, das Fahrrad im tatsächlichen Einkaufsverhalten nach derzeitigen Erkenntnissen gerade im ländlichen Raum bisher nur eine untergeordnete Bedeutung hat, steuern die Einwohner der eingemeindeten, weiter vom Kernort entfernt liegenden Ortsteile diesen Lagebereich distanzbedingt vor allem mit dem Pkw an und benötigen dafür unmittelbar ladennahe Stellplätze.

<sup>15</sup> S. 35 Einzelhandelserlass NRW 2021



### Fazit

*Der Standort Schützenstraße 63/65 wurde entwickelt, um die bestehenden Versorgungsdefizite in der Gemeinde zu beheben. Dabei wurde die über den Kernort hinausreichende Nahversorgung bewusst an diesem verkehrsgünstigen, aus allen Ortsteilen von Bad Sassendorf sowohl mit dem Pkw als auch dem Fahrrad (Fahrradweg parallel zur Schützenstraße) gut erreichbaren Standort Schützenstraße 63/65 zusammengefasst. Zudem wird der Pkw-Verkehr im verkehrsberuhigten Zentrum mit dem Kurbetrieb vermieden/verringert.*

*Bad Sassendorf setzt sich aus 12 Ortsteilen zusammen und weist damit eine sehr disperse Siedlungsstruktur auf. Unter Berücksichtigung*

*der Nutzung von Fahrrädern zur Bestimmung des „wohnnahen“ Bereiches, können durch den Standort an der Schützenstraße 63/65 knapp 70 % der Einwohner Bad Sassendorfs angesprochen werden, was für eine Gemeinde im ländlichen Raum und mit dieser dispersen Siedlungsstruktur eine sehr hohe Abdeckung darstellt. Zudem verfügt der Standort mit regelmäßigen Busverbindungen über eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.*

#### *Weitere Angebote*

Im Ortsteil Bettinghausen ist Nah & Gut Vogt anzuführen, der aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche keine größere Ausstrahlung entfaltet und vor allem die Nahversorgung der Einwohner Bettinghausens übernimmt.

## **6.4 Sonstige Angebote im Gemeindegebiet**

### *Penny Discounter*

Darüber hinaus sticht Penny in der Schützenstraße aus dem Bestand heraus, der seinen Standort etwa 250 m südlich des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Bad Sassendorf hat. Mit ca. 800 qm Verkaufsfläche gesamt (davon 720 qm für den periodischen Bedarf) liegt die Größe des Marktes in der üblichen Range des Betreibers, wobei Penny auch größere Objekte betreibt. Penny verfügt am Standort zwar über ein noch marktgängiges Ladenlayout, jedoch ist im Markt nicht das neueste Ladendesign umgesetzt. Die Objektsituation mit der Anordnung der Verkaufsfläche, den vorgelagerten Stellplätzen und der verkehrlichen Anbindung ist gut. Positiv ist zudem die Einbindung in die umgebende Wohnbebauung. Penny agiert in einem Gebäudekomplex zusammen mit dem Bürgerschützenverein e.V. Es bestehen noch Potenziale den Penny zu erweitern (< 1.200 qm Verkaufsfläche).

## 7 TRAGFÄHIGKEITSERMITTLUNG PERIODISCHER BEDARF

### 7.1 Umsatz und Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Ausgangslage

Anlässlich einer projektbezogenen Wirkungsanalyse/Nachweis der Nahversorgungsausnahme<sup>16</sup> wurde die Kaufkraftbindung (Stand 2022) im Detail berechnet. Auf die Ergebnisse dieser Untersuchung wird im Nachfolgenden zurückgegriffen.

#### *Kaufkraftbindung*

In der Marktzone 1a, in der auch die wesentlichen periodischen Anbieter ihren Standort haben, ist die Kaufkraftbindung mit aktuell rd. 67 % am höchsten. Sie fällt in den weiter entfernt liegenden Ortsteilen deutlich ab und wurde in Zone 1b mit rd. 52,8 % und in Zone 1c mit rd. 44,2 % eingeschätzt. Damit wird deutlich, dass Bad Sassendorf seine grundzentrale Versorgungsfunktion vor allem für die entfernter liegenden Ortsteile derzeit nur eingeschränkt wahrnehmen kann.

Insgesamt ermittelt sich für Bad Sassendorf eine Kaufkraftbindung von gut 61 % für den periodischen Bedarf. Etwa 39 % der vorhandenen Kaufkraft fließen im periodischen Bedarf an andere Standorte im Umfeld ab, u. a. nach Soest, Netto im Lippstadter Stadtteil Eickelborn, zu den Anbietern in den Lippetaler Ortsteilen Oestinghausen (Aldi Nord) und Herzfeld (bspw. Rewe) sowie zu den zentralen Versorgungsbereichen in Erwitte und Anröchte.

*Kaufkraftzuflüsse durch Kur- und Übernachtungsgäste, Tagesbesucher und sonstige Streuumsätze*

Zusätzlich müssen Kaufkraftzuflüsse durch Übernachtungs- und Kurgäste berücksichtigt werden. Eine Studie zum Tourismus aus dem Sauerland der DWIF (Datenerhebung 2013) kommt zu dem Ergebnis, dass Übernachtungsgäste (ohne Kurgäste in den Vorsorge- und Rehabilitationskliniken) 15 Euro pro Übernachtung im Einzelhandel ausgeben<sup>17</sup>. Ein ähnlicher Wert von 15,60 Euro pro Übernachtungsgast wird in der Studie "Tourismus als Kommunalen Wirtschafts- und Standortfaktor in Rheinland-Pfalz", herausgegeben von Rheinland-Pfalz Tourismus und Heilbäderverband e.V. (2012) ermittelt. Ausgaben für Lebensmittel wurden im Rahmen der Studie Handel und Tourismus "Wie Touristen den Handel und Innenstädte beleben" vom März 2016 erfasst<sup>18</sup>. Diese wurden nachfolgend zur Berechnung herangezogen. Demzufolge stellen diese ca. 22 % der Ausgaben im Einzelhandel, (rd. 3,40 Euro pro Übernachtungsgast).

Zuzüglich der Ausgaben für weitere periodische Angebote wie bspw. für Drogerieartikel, Kosmetika, Zeitungen/Zeitschriften etc. ergibt sich ein Ausgabenwert von 3,90 Euro pro Übernachtungsgast. Setzt man diesen Wert an und multipliziert diesen mit den (vor der Corona-Pandemie erfassten) Übernachtungsgästen in 2019 (einschließlich der Ferienwohnungen und Zimmer, die von privaten Vermietern angeboten werden) von 172.824 (148.004 Übernachtungsgäste exklusive Kurgäste + 24.820 Übernachtungsgäste von privaten Mietern), ergibt sich ein Wert von rd. 674.014 Euro.

<sup>16</sup> Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf, August 2022

<sup>17</sup> <https://guten-tach.de/tourismus-gewiczhtioger-wirtschaftsfaktor-gaeste-spielen-17-milliarden-sauerland-kassen/>

<sup>18</sup> Hrsg: Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag, erarbeitet durch dwif e.V., S. 20

Darüber hinaus sind Ausgaben der Kurgäste in den Vorsorge- und Rehabilitationskliniken zu berücksichtigen, wobei diese in den Kurkliniken in der Regel Vollpension erhalten und daher für Lebensmittel geringe Ausgaben tätigen. Dieser Umstand wurde berücksichtigt und für die Kurgäste in den Vorsorge- und Rehabilitationskliniken nur die Hälfte der Ausgaben der sonstigen Übernachtungsgäste pro Übernachtung in die obigen Berechnungen eingestellt (Rechengang: 349.090 Übernachtungen in Kur- und Rehabilitationskliniken x 1,95 Euro pro Übernachtung = 680.726 Euro).

Insgesamt ergibt sich damit ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1.355 Mio. Euro, das allerdings auch in 2022 coronabedingt nicht voll ausgeschöpft werden konnte. Daher wurde für die nachfolgende Berechnungen ein reduzierter Wert angesetzt.

Insgesamt summieren sich die Kaufkraftzuflüsse durch die Kur- und Übernachtungsgäste, Tagesbesucher sowie sonstigen Streuumsätze durch Kunden, die außerhalb des definierten Einzugsgebietes leben, auf ein Volumen von rd. 2,5 Mio. Euro.

Kaufkraftbindung und Umsatzzusammensetzung - Periodischer Bedarf						
AKTUELL						
	Zonen 1a bis 1c: Bad Sassendorf			Marktzone 1 gesamt	Zufluss: Über- nachtungs-, Kur-/ Tagesgäste und sonstige	Umsatz Mio. Euro
	Zone 1a	Zone 1b	Zone 1c			
Nachfragevolumen p. a. in Mio. Euro	28,8	4,9	6,7	40,4		
<i>Kaufkraftbindung</i>	66,7 %	53,1 %	43,3 %	61,1 %		
Umsatzpotenzial p. a. in Mio. Euro	19,2	2,6	2,9	24,7	2,5	27,2

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

## 7.2 Ermittlung der tragfähigen Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf

### Methodische Vorbemerkungen

Für den periodischen Bedarf erfolgt eine überschlägige Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen. Im vorliegenden Fall soll eine dem grundzentralen Versorgungsauftrag angemessene Flächenausstattung ermittelt werden. Bezugsbasis ist dementsprechend die Gemeinde Bad Sassendorf.

Die Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen geschieht über den Umweg einer Ziel-Umsatzermittlung, wobei für die Einzugsgebietszonen der Gemeinde Bad Sassendorf jeweils eine Ziel-Kaufkraftbindung eingeschätzt wird.

Zusätzlich werden die Kaufkraftzuflüsse durch die Übernachtungs- und Kurgäste sowie die sonstigen Zuflüsse u. a. durch Tagestouristen sowie Zuflüsse aus dem erweiterten Einzugsgebiet etc. in der Berechnung berücksichtigt, die etwas höher mit 2,6 Mio. Euro angesetzt werden und damit auf dem Niveau vor der Corona-Pandemie liegen.

Der Zielumsatz wird unter der Maßgabe einer leistungsfähigen Betreuung über realistische Kaufkraftbindungsquoten im gesamten Gemeindegebiet ermittelt. Die Ziel-Kaufkraftbindung wird aus zahlreichen Erfahrungswerten (tatsächlich erreichte Kaufkraftbindung in vergleichbaren ländlichen Grundzentren) unter Berücksichtigung der zurückzulegenden Distanzen und dem umgebenden regionalen Wettbewerbsnetz abgeleitet.

Tragfähigkeitsberechnung - Periodischer Bedarf (Modellrechnung)						
	Zonen 1a bis 1c: Bad Sassendorf			Marktzone 1 gesamt	Zufluss: Übernachtungs-, Kur-/Tagesgäste und sonstige	Umsatz Mio. Euro
	Zone 1a	Zone 1b	Zone 1c			
Nachfragevolumen p. a. in Mio. Euro	28,8	4,9	6,7	40,4		
<b>Tragfähigkeitsberechnungen (Modellrechnung) Prognose</b>						
Ziel-Kaufkraftbindung	78,0 %	67,0 %	52,0 %	72,4 %		
Umsatzpotenzial p. a.	22,4	3,3	3,5	29,2	2,6	31,8

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

In der Marktzone 1a kann bei optimaler grundzentraler Ausstattung (z. B. Ansiedlung eines Drogeriemarktes) eine Kaufkraftbindung von 78 % (+11,1 % gegenüber der derzeitigen Bindung) angestrebt werden. Für die Marktzone 1b kann eine Bindung von 67 % (+14,2 % Bindung) und für die Marktzone 1c von 52 % (+7,8 % Bindung) angesetzt werden. Insgesamt ermittelt sich somit für die Gemeinde Bad Sassendorf eine Zielbindung von rd. 72,4 %. Damit würden danach noch knapp 28 % der vorhandenen Kaufkraft an andere Standorte abfließen.

Insgesamt könnte in der Gemeinde Bad Sassendorf ein Zielumsatz von rd. 31,8 Mio. Euro p. a. realisiert werden.

Die Berechnung der tragfähigen Verkaufsflächengröße ermittelt sich durch die Division des Zielumsatzes durch die Flächenproduktivität. Dabei erfolgt eine Korridorbildung durch Beibehaltung der aktuellen Flächenproduktivität sowie Absenkung der aktuellen Flächenproduktivität auf 95 % durch u. a. Verdrängungseffekte, Erweiterung bestehender Betriebe.

Zu beachten ist, dass die Berechnung keine Bedarfsermittlung darstellt, sondern sie versteht sich als Indikation. Danach ermittelt sich für die Gemeinde Bad Sassendorf eine rechnerische Flächenreserve für den periodischen Bedarf von rd. 810 bis 1.110 qm VKF. Der ermittelte Verkaufsflächenrahmen könnte genutzt werden, um vorhandenen Anbietern einen Entwicklungsspielraum zu geben, um sich zukunftsfähig aufzustellen. Bei Ansiedlung bislang nicht oder nicht mehr vorhandener Anbieter wie bspw. Drogeriemarkt, Parfümerie kann der obere Verkaufsflächenwert ausgeschöpft werden.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in der Gemeinde Bad Sassendorf								
	Umsatz  Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität		Rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche		Vorhandene Verkaufsfläche  qm	Rechnerische Verkaufsflächenreserve	
		Niveau 95 %	Niveau 100 %	von	bis		min.	max.
		Euro/qm VKF	Euro/qm VKF	qm	qm		qm	qm
Periodischer Bedarf	31,8	5.301	5.580	5.699	5.999	4.885	814	1.114

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

### *Planungen*

Im Rahmen der Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf, August 2022 wurde ein vertraglicher Verkaufsflächenrahmen von maximal 640 qm Verkaufsfläche für die Erweiterung bzw. optimierte Aufstellung der vorhandenen Lebensmittelanbieter ermittelt. Zwischenzeitlich wurden Gespräche von der Gemeindeverwaltung mit den ansässigen Lebensmittelmarktbetreibern geführt. Dabei wurde mit Penny in der Schützenstraße 15-17 eine Verkaufsflächenerweiterung um 200 qm abgestimmt und mit Aldi im Lagebereich Schützenstraße 63/65 von 250 qm Verkaufsfläche. Der ermittelte vertragliche Verkaufsflächenrahmen für die vorhandenen Anbieter ist damit nicht ausgereizt. Die beiden Vorhaben liegen mit ihren geplanten Verkaufsflächenerweiterungen unter dem im Rahmen der Studie Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme für Bad Sassendorf, August 2022 als vertraglich ermittelten Verkaufsflächenrahmen von 640 qm und sind damit nach fachlichem Ermessen vollumfänglich geprüft. Durch die beiden Erweiterungsvorhaben Penny und Aldi sind keine negativen Auswirkungen für den Ortskern Bad Sassendorf und für die zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten.

## 8 EVALUIERUNG UND ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES ORTSKERN BAD SASSENDORF

telmarkt enthalten, nahbereichsübergreifende Versorgungsfunktion, vgl. hierzu OVG NRW 15. Februar 2012 (Az 10 D 32/11.NE)

### 8.1 Kriterien und Methodik zur Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen

Zentrale Versorgungsbereiche – Begriffsdefinition/Charakteristik – BVerwG (Az 4C 7.07/11. Oktober 2007)

"Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben."

#### *Standortvoraussetzungen*

- Kein verbindlicher Kriterienkatalog verfügbar, daher Gewichtungs- und Auslegungsspielräume. Wichtig ist eine stringente Systematik innerhalb der Standortgemeinde.
- Städtebauliche (siedlungsstrukturelle) Integration
  - idealerweise gewachsene Zentrumslagen im Siedlungsschwerpunkt
- Breites Handels- und Dienstleistungsangebot mit ausreichender "Masse"
  - Richtwert Mindest-VKF > 1.000 qm, ca. 10 Verkaufsstellen
  - bei kleineren und Sub-Zentren Schwerpunkt Deckung der Nahversorgung; mindestens ein zukunftsfähiger Lebensmittelmarkt

- Verkehrliche Erschließung fließender/ruhender Verkehr (Stellplatzausstattung) gelöst
- Der Versorgungsfunktion angemessene ÖPNV-Anbindung (bei Nahversorgungszentren auf Grund der geringen Reichweite ggf. vernachlässigbar)
- Geeignetes Baurecht: MK, MI, SO-Gebiete

#### *Zentrale Versorgungsbereiche – Abgrenzungskriterien*

- Art der Nutzungsstruktur (Einzelhandelsdichte, Multifunktionalität, Dichte publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen)
- Bebauungsstruktur; baulicher Zusammenhang der Ladennutzungen  
Einzelne Unterbrechungen bzw. anders genutzte Grundstücke sind möglich. Es gibt unterschiedlich strenge Maßstäbe zwischen Stadt und ländlichen Orten.
- Verkehrliche Erschließung innerhalb des Zentrums: Kundenstellplätze sind Bestandteil des Zentrums
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Bahntrassen usw.

### Faktische zentrale Versorgungsbereiche vs. planerische Festsetzung

- Die Ausweisung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist eine gerichtlich überprüfbare Tatsachenfeststellung und entzieht sich somit weitgehend politischem Kalkül!
- Ausnahme: Die Vorab-Festlegung künftiger (geplanter) Zentrumsflächen; die Erweiterung bestehender Zentren ist eine politische Entscheidung.

## 8.2 Evaluierung des ZVB Ortskern Bad Sassendorf

Ein verdichteter und zusammenhängender Einzelhandelsbesatz findet sich entlang der als Fußgängerzonen ausgebildeten Kaiserstraße, Bismarckstraße und dem Sälzerplatz, wobei die Bismarckstraße nur einen einhüftigen Geschäftsbesatz auf der Westseite aufweist.

Der Lagebereich wird zudem durch ergänzende einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Hotels, auch Arztpraxen/Gesundheitsangebote und öffentliche Einrichtungen etc. ergänzt.

Ein aufgelockerterer Geschäftsbesatz findet sich entlang der Bahnhof- und Wasserstraße sowie den dazwischenliegenden Straßenzügen. In der Bahnhofstraße ist allerdings ein vermehrter Leerstand festzustellen, der während der Corona-Pandemie noch zugenommen hat.

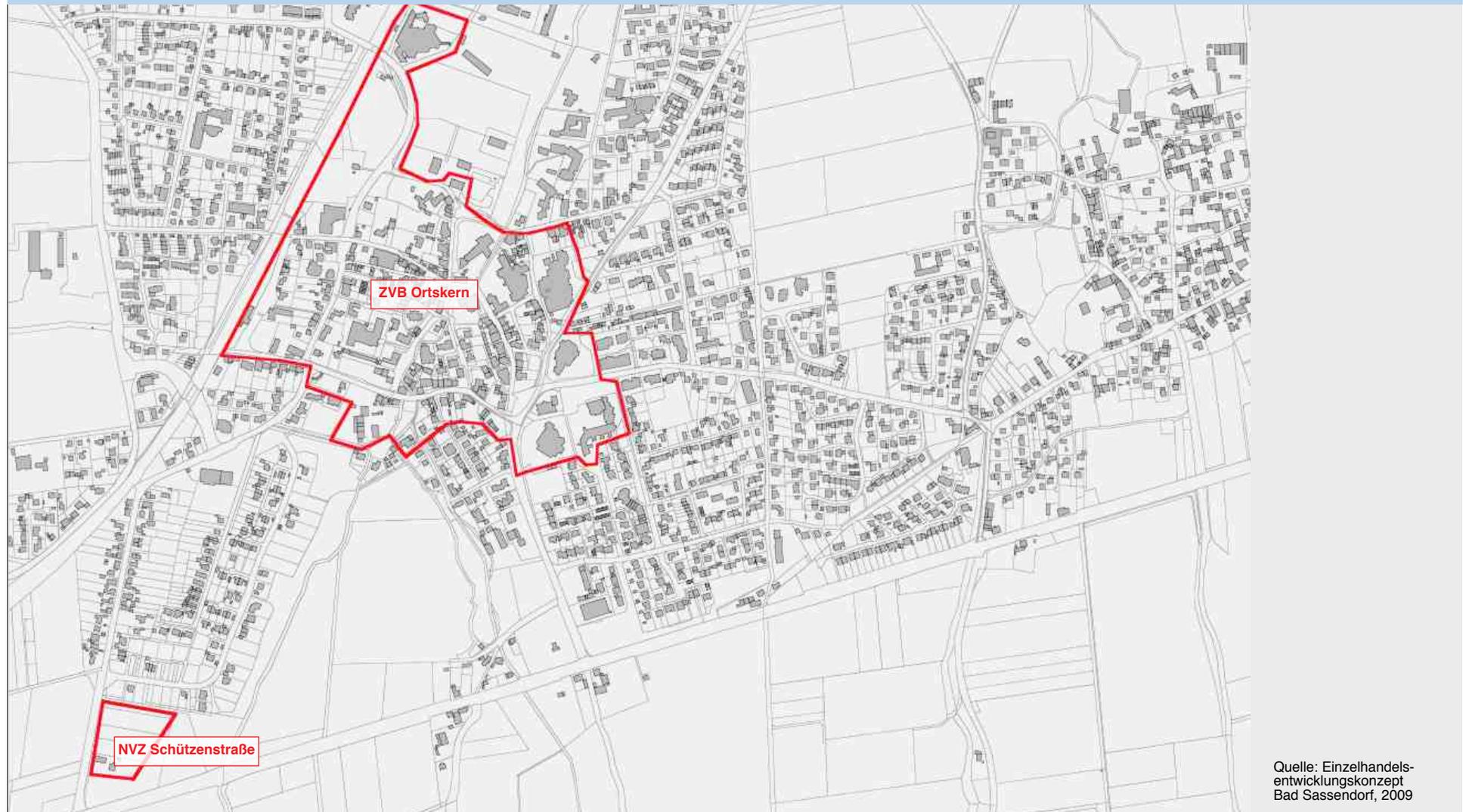
Im Westen entlang der Wilhelm-/Gartenstraße wurde der ehemals in der Gartenstraße angesiedelte Edeka aufgegeben, abgerissen und eine Senioreneinrichtung errichtet. In der Wilhelmstraße finden sich derzeit neben einem Ladenleerstand nur vereinzelt gesundheitsnahe Dienstleistungsangebote. Auch im westlichen Teil der Bahnhofstraße

sowie der westlichen Kaiserstraße sind keine Ladengeschäfte (aber mehrere leerstehende Ladenflächen) und kein ergänzender Besatz vorhanden.

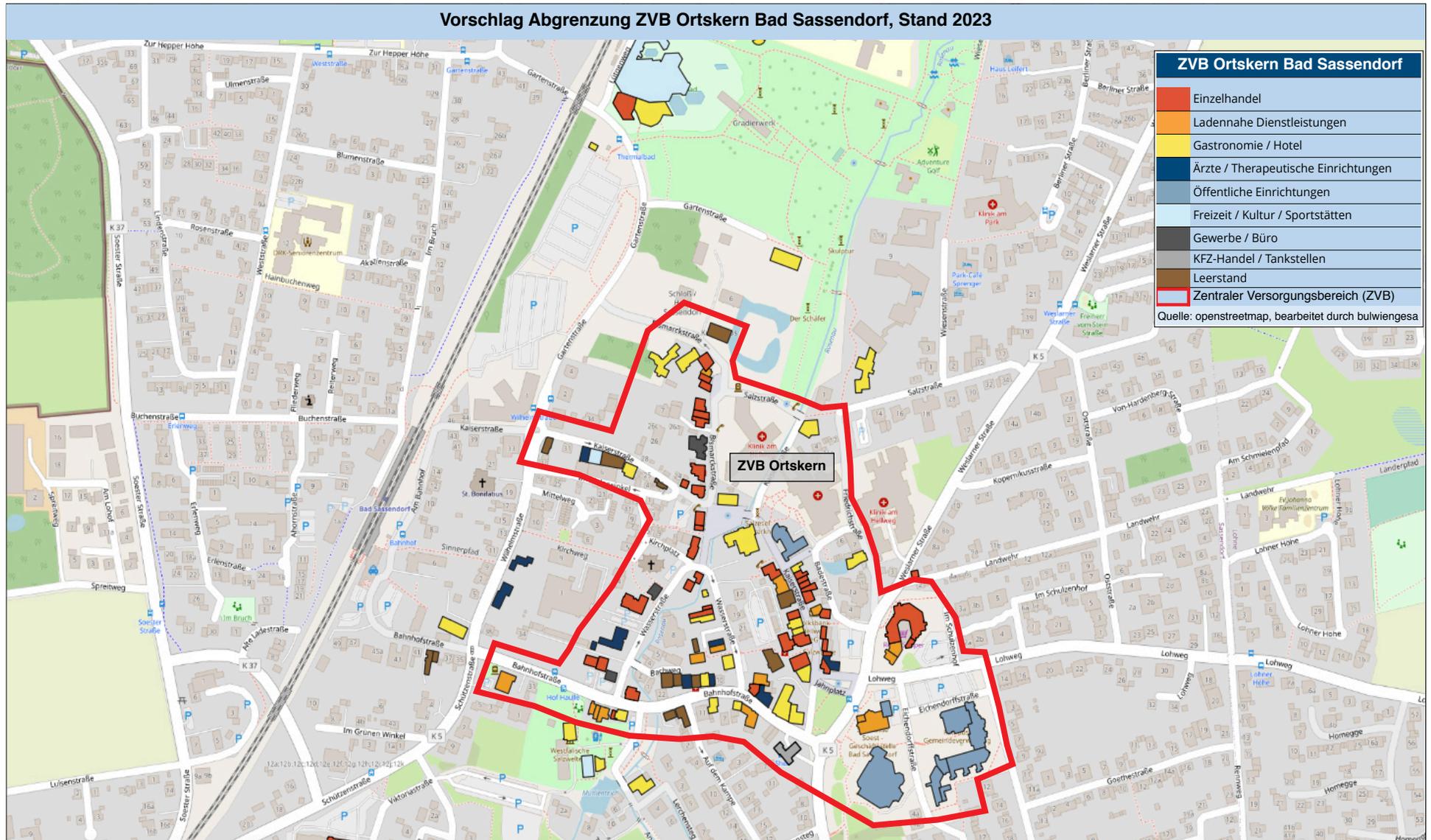
Daher empfehlen wir, den zentralen Versorgungsbereich im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2009 enger zu definieren. Künftig erfasst der zentrale Versorgungsbereich im Westen noch die Wasserstraße, dehnt sich in der Bahnhofstraße bis einschließlich der Versicherungsagentur aus und reicht über den Sälzerplatz noch in die Kaiserstraße hinein. Im Norden umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Bismarckstraße.

Weiterhin schlagen wir vor, das Thermalbad aus dem zentralen Versorgungsbereich herauszunehmen, da sich dieses durch die großzügigen Parkplatzkapazitäten bereits in deutlich abgesetzter Lage befindet und städtebaulich nicht mit dem Besatz im Ortskern verknüpft ist. Im Südosten werden die öffentlichen Einrichtungen Rathaus und Tagungszentrum und im Osten der Rewe Markt erfasst. Im Nordosten wird noch die Friedrichstraße und im Norden die Salz- und Bismarckstraße in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen.

Abgrenzung ZVB Ortskern Bad Sassendorf und NVZ Schützenstraße, Stand 2009



Quelle: Einzelhandels-  
entwicklungskonzept  
Bad Sassendorf, 2009



## 9 KONZEPTTEIL

### 9.1 Zusammenfassung

Die Untersuchung hat gezeigt, dass sich die Verkaufsfläche im Segment Periodischer Bedarf in den letzten Jahren durch zahlreiche Betriebsschließungen stark rückläufig entwickelte. Auch insgesamt hat sich die Verkaufsfläche gegenüber den Erhebungen in 2014 und 2009 auf 8.005 qm Verkaufsfläche in 2022/2023 verringert. Besonders stark fiel der Rückgang beim Periodischen Bedarf mit -1.115 qm Verkaufsfläche aus.

Neben städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten, die gegen eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes sprechen, waren und sind im Ortskern für die Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes keine ausreichend großen Flächen vorhanden. Auch für eine Ergänzung oder Erweiterung bestehender Anbieter stehen im zentralen Versorgungsbereich Ortskern keine Grundstücke zur Verfügung, die dies erlauben würden.

Die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde schließt die Einwohner Bad Sassendorfs ein, die außerhalb der Kernstadt (Bad Sassendorf) in den Ortsteilen leben und für die Nahversorgung grundsätzlich auf den Pkw angewiesen sind. Für die auf das gesamte Gemeindegebiet reflektierende Nahversorgung war insoweit ein verkehrsgünstiger Standort unabdingbar. Daher wurde bereits ab 2009 der Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 mit einem Edeka-Vollsortimenter + Getränkemarkt und dem Lebensmitteldiscounter Aldi Nord umgesetzt. Somit konnte das Nahversorgungsnetz im Einklang mit der Nachfrageentwicklung modernisiert werden.

Infolgedessen bildete sich in Bad Sassendorf bereits eine Arbeitsteilung zwischen einer primär auf die Ortsversorgung und die Kurgäste ausgerichteten Nahversorgung im Ortskern und einem vorgelagerten, für die Ortsteile sowie die Abwicklung von Einkäufen mit Vorratskaufcharakter ausgerichteten Nahversorgungsstandorts an der Schützenstraße aus.

Beide Standortbereiche sind für die gemeindliche Versorgungsfunktion gleichermaßen bedeutsam. Hinsichtlich ihrer Entwicklung ist ein ausgewogenes Wettbewerbsverhältnis zu wahren und insbesondere einer Beeinträchtigung der Ortskernfunktion vorzubeugen. Dies bedarf einer sorgfältigen Steuerung auf einer validen Datenbasis.

Einwohner- und Nachfrageplattform in Bad Sassendorf entwickelten sich in den letzten Jahren kontinuierlich positiv. So hat sich die Nachfrage für den Periodischen Bedarf von ca. 29,9 Mio. Euro in 2014 auf ca. 40,3 Mio. Euro in 2022/2023 deutlich erhöht.

In der Summe konnte die Gemeinde Bad Sassendorf den Nachfragezuwachs (teils auch dem Fehlen entsprechender Angebote wie bspw. einem Drogeriemarkt und Parfümerie geschuldet) nicht vor Ort binden und hat Umsatz an die umliegenden Städte und Gemeinden abgegeben. Insofern kann Bad Sassendorf seine grundzentrale Versorgungsfunktion nur teilweise erfüllen.

Für den periodischen Bedarf erfolgte eine überschlägige Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen, die eine dem grundzentralen Versorgungsauftrag angemessene Flächenausstattung für Bad Sassendorf ermittelt. Anhand üblicher Kaufkraftbindungen wurde eine tragfähige Verkaufsflächenreserve von ca. 810 bis 1.110 qm errechnet, die genutzt werden sollte, um bspw. den bestehenden Lebensmittelmärkten einen Entwicklungsspielraum zu geben, diese nachhaltig aufzustellen

und mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes eine Angebotslücke zu schließen. Zu beachten ist, dass die Berechnung keine Bedarfsermittlung darstellt, sondern als Indikation zu verstehen ist.

## 9.2 Standortkonzept

Aktuell stehen Erweiterungsvorhaben einzelner Betreiber zur Anpassung ihrer Objekte an veränderte Marktbedingungen im Raum.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat vor dem Hintergrund der Ausführungen des im Dezember beschlossenen Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021 der Gemeinde Bad Sassendorf mitgeteilt, dass eine Neubewertung und demzufolge Erweiterung des Standortes Schützenstraße denkbar ist, wenn der Nachweis der Nahversorgungsausnahme des Ziels 6.5-2 im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen erbracht werden kann. Für das Grundstücksareal Schützenstraße besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße"), demzufolge das Grundstück als Sondergebiet ausgewiesen ist. Mehrere Änderungen des B-Planes (7. im Jahr 2008, 11. im Jahr 2013 und 14. Änderung in 2015) wurden zwischenzeitlich organommen.

Im August 2022 wurde im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf eine Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme für Bad Sassendorf erstellt. Diese Studie hat aufgezeigt, dass in Bad Sassendorf kein anderer, dem Nahversorgungsstandort Schützenstraße 63/65 vergleichbar geeigneter Standort zur Ausweitung/Ergänzung des Nahversorgungsangebotes zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund wurde empfohlen, den vorhandenen und bereits in 2007 als am meisten geeignet bewerteten Standort Schützenstraße 63/65 auszubauen. Die Untersuchung hat zudem den Nachweis der Nahversorgungsaus-

nahme gemäß Ziel 6.5-2 im LEP NRW für den NVS Schützenstraße 63/65 erbracht. So sind die im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021<sup>19</sup> aufgeführten, kumulativ voneinander unabhängigen und getrennt zu betrachtenden Voraussetzungen am Standort Schützenstraße erfüllt.

Im Rahmen der Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf, August 2022 wurde auch unter dem Aspekt einer langfristigen Koexistenz von Rewe im Ortskern und den weiteren Lebensmittelanbietern ein verträglicher Verkaufsflächenrahmen von maximal 640 qm Verkaufsfläche für die Erweiterung der bestehenden Lebensmittelanbieter ermittelt. Zwischenzeitlich wurden Gespräche von der Gemeindeverwaltung mit den vorhandenen Lebensmittelmarktbetreibern geführt. Dabei wurde mit Penny in der Schützenstraße 15-17 eine Verkaufsflächenenerweiterung um 200 qm abgestimmt und mit Aldi im Lagebereich Schützenstraße 63/65 von 250 qm Verkaufsfläche. Durch die beiden Erweiterungsvorhaben ist der in der Studie Wirkungsanalyse/Nachweis der Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf vom August 2022 ermittelte verträgliche Verkaufsflächenrahmen nicht ausgereizt.

Dem Lagebereich Schützenstraße 63/65 kann somit die Perspektive eingeräumt werden, sich marktgerecht zu entwickeln, sodass Bad Sassendorf seine regionale Wettbewerbsfähigkeit als Grundzentrum behaupten und soweit als möglich gegenüber Nachbarzentren vertretbar ausbauen kann. Dazu sollen in einem zweistufigen Verfahren der B-Plan für das Grundstücksareal Schützenstraße und der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Aufstellungsbeschlüsse dazu wurden im Juni dieses Jahres gefasst.

<sup>19</sup> siehe Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), Seite 33 ff.

Auch für den Lagebereich Penny Schützenstraße 15-17 wurde im Juni ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan gefasst, der die Ausweisung als Kerngebiet (MK) vorsieht.

Die Weiterentwicklung dieses Lagebereichs bietet zudem den Vorteil, dass hier noch freie Flächen zur Verfügung stehen, der Kurbetrieb nicht gestört wird und die Verkehrs- und Lärmbelastung gering gehalten werden können. Gleichzeitig wird die Erweiterung des Penny diesen Standort nachhaltig stärken. Nach fachlichem Ermessen liegen die beiden nunmehr konkretisierten Erweiterungsvorhaben vollumfänglich im Rahmen der durch die Studie Wirkungsanalyse/Nachweis der Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf, August 2022, ausgewiesenen verträglichen Verkaufsfläche, so dass keine negativen Auswirkungen für den Ortskern Bad Sassendorf und für die zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Die beiden Vorhaben liegen mit ihren geplanten Verkaufsflächenerweiterungen unter dem im Rahmen der Studie Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme für Bad Sassendorf, August 2022 als verträglich ermittelten Verkaufsflächenrahmen von 640 qm Verkaufsfläche.

Gemäß der Evaluierung des ZVB Ortskern Bad Sassendorf ist der zentrale Versorgungsbereich enger zu fassen, u. a. weil mit der Schließung von Edeka ein bedeutender Einzelhandelsanbieter an der Garten-/Kaiserstraße verloren ging, aber auch weil sich der Besatz in den Randbereichen des Ortskerns ausgedünnt hat. Das Thermalbad ist aus dem zentralen Versorgungsbereich herauszunehmen, da sich dieses durch die großzügigen Parkplatzkapazitäten bereits in deutlich abgesetzter Lage befindet und städtebaulich nicht mit dem Besatz im Ortskern verknüpft ist.

Für den ZVB Ortskern von Bad Sassendorf ergeben sich folgende Ableitungen:

- Dieser ist mit dem vor allem auf den touristischen Bedarf ausgerichteten Einzelhandels- sowie ergänzenden gastronomischen und Dienstleistungsangeboten stabil und gut aufgestellt. Hier findet sich ein vielfältiges aperiodisches Angebotsspektrum, das vor allem durch Kleinflächen aus dem modischen Bedarf geprägt ist. Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Bad Sassendorf bildet den Lagebereich für die zentrenrelevanten Sortimente. Der Ladenleerstand ist gestiegen, aber in den Hauptlagen von Kaiserstraße und Bismarckstraße vergleichsweise niedrig. Mit dem im Ortskern angesiedelten sehr gut frequentierten Rewe ist zudem eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben.
- In diesem Lagebereich stehen keine weiteren Flächenpotenziale für größere (>600 qm Verkaufsfläche) nahversorgungsrelevante Angebote zur Verfügung. Jedoch wäre die Neuansiedlung einer Parfümerie bspw. im leerstehenden Ladenlokal des ehemaligen Intersport in der Kaiserstraße eine gute Option, um eine Angebotslücke zu schließen.
- Der Ortskern hat eine große Bedeutung für die Kurgäste und Touristen. Das Angebot ist auf diese Kundenklientel ausgerichtet. Für die erfolgreiche Weiterentwicklung von Bad Sassendorf als attraktiver Kurstandort ist u. a. ein ansprechendes städtebauliches Umfeld von großer Bedeutung. Daher hat die Gemeinde bereits zahlreiche Investitionen in den Umbau und die Attraktivierung sowie die Verkehrsberuhigung des Ortskerns getätigt und wird dies künftig fortführen. Weitere positive Impulse sind aus der Teilnahme am Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ zu erwarten.

Die über den Kernort hinausreichende Nahversorgung wurde bewusst an einem verkehrsgünstigen und konfliktarmen Standort (Schützenstraße 63/65) zusammengefasst, dabei berücksichtigend, dass dieser eine Anbindung an den ÖPNV aufweist und aus dem Kernort soweit möglich per Rad und fußläufig erreichbar ist. So kann der Ortskern möglichst frei von Pkw-Einkaufsverkehr gehalten werden, was auch als Entwicklungsziel im ISEK Bad Sassendorf festgehalten wurde.

Insgesamt ergänzen sich die Angebote in der Schützenstraße 63/65 und im Ortskern. Die Schützenstraße übernimmt dabei vor allem die Abwicklung von Einkäufen mit Vorratscharakter. Im Ortskern wird die Nahversorgung durch Rewe und unweit des Ortskerns durch Penny gewährleistet.

### 9.3 Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept nimmt üblicherweise vorbereitend für die künftige Einzelhandelssteuerung gemäß dem Standortkonzept eine Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile vor, die als Kernsortimente

- primär dem innerörtlichen Versorgungskern vorbehalten sein sollen (*zentrenrelevante Sortimente*);
- zusätzlich auch dezentral wohnortnah der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (*nahversorgungsrelevante Sortimente*);
- grundsätzlich keinerlei aus der Einzelhandelssteuerung begründeten räumlichen Ansiedlungsbeschränkungen des Integrationsgebotes unterliegen (*nicht zentrenrelevante Sortimente*).

Dabei werden Vorgaben aus den Raumordnungsprogrammen der Länder (hier: LEP NRW 2019) und dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 berücksichtigt.

Die ortsspezifische zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente ist dabei unter Beachtung der Sortimentsliste nach Anlage 1 zum Ziel 6.5 des LEP NRW fachgerecht zu bestimmen.

Die Sortimentseinteilung erfolgt üblicherweise nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien sowie insbesondere den in der jeweiligen Standortgemeinde realen Gegebenheiten.

#### *Zentrenrelevante Sortimente*

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich üblicherweise durch folgende Merkmale aus:

- Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung Zentraler Versorgungsbereiche und/oder prägen das dortige Angebot.
- Die jeweilige Innenstadt bzw. der Ortskern ist innerhalb der Standortgemeinde der marktführende Standortbereich für diese Sortimente.
- Zentrenrelevante Sortimente werden kundenseitig regelmäßig in der jeweiligen Innenstadt/im Ortskern erwartet.
- Zentrenrelevante Sortimente benötigen i. d. R. keine unmittelbar zugeordneten Stellplätze bzw. die angebotenen Waren können auch ohne Pkw transportiert werden. Ausnahme: Lebensmittel, aufgrund typischerweise größerer Einkaufsmengen.

- Zentrenrelevante Sortimente weisen ein erhöhtes Kopplungspotenzial untereinander auf (Einkäufe werden miteinander verknüpft).
- Zentrenrelevante Sortimente leisten eine breite Kundenansprache und richten sich nicht nur an wenige Special Interest-Kunden.
- Die Belastbarkeit durch ein innerstädtisch erhöhtes Mietniveau ist bei Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten üblicherweise gewährleistet.

Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente erfüllen alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen. In kleineren Standortgemeinden sind einige Merkmale (z. B. Mietbelastbarkeit, Auskömmlichkeit bei fehlenden eigenen Stellplätzen) möglicherweise nicht unterscheidungsrelevant.

Zur Schließung von bestehenden Sortimentslücken eines Versorgungskerns kann in begründeten Fällen ein Sortiment als zentrenrelevant klassifiziert werden, das dort aktuell nicht oder nur ungenügend vertreten ist, allerdings muss für dieses Sortiment im Falle einer derartigen Einstufung eine realistische Ansiedlungschance für ein angemessenes Angebot im jeweiligen Versorgungskern bestehen bzw. geschaffen werden können.

#### *Nahversorgungsrelevante Sortimente*

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente, welche großflächig im Sinne einer wohnortnahen Nahversorgung auch an dezentralen, ausreichend siedlungsintegrierten Standorten (= Nahversorgungsstandorte) konzept-

konform angesiedelt sind. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen nennt hierfür unter Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel einen Nachweis des Ausnahmetatbestandes des Ziels 6.5-2. Im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 finden sich dazu noch detailliertere Ausführungen.<sup>20</sup>

Folgende Kriterien gelten für nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente kennzeichnen kurzlebige Produkte (= Verbrauchsgüter) des allgemeinen Bedarfs mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Bestandteil des flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes prägend für zentrale Standorte der Nahversorgung vor allem in kleinen Orten und in nachgeordneten Zentren (Stadtteil- und Nahversorgungszentren), regelmäßig darüber hinaus in ausreichend siedlungsintegrierten Stadtteil-Streulagen anzutreffen und dort funktionsgerecht angesiedelt.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind daher stets auch zentrenrelevant.
- Großflächige nahversorgungsrelevante Anbieter sind i. d. R. Lebensmittelmärkte. Sie dienen der Daseinsvorsorge der gesamten, auch der nicht mobilen Bevölkerung. Neben einer gesicherten Verkehrsanbindung MIV/ÖV und einer ausreichenden eigenen Stellplatzausstattung ist ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung charakteristisch für geeignete Nahversorgungsstandorte.

<sup>20</sup> siehe Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), Seite 33 ff.

Nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen Lebensmittel und Verbrauchsgüter und entsprechen im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes der Hauptwarengruppe Periodischer Bedarf.

#### *Nicht zentrenrelevante Sortimente*

Nicht zentrenrelevante Sortimente müssen keine besonderen städtebaulichen Standortanforderungen erfüllen. Merkmale für nicht zentrenrelevante Sortimente sind üblicherweise:

- Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten haben meist einen extensiven Flächenbedarf gekoppelt mit geringem Flächenertrag und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Das Sortiment ist allenfalls in Ausnahmefällen (z. B. in einem exklusiven Angebotsgenre) in einer eigenen, nicht örtlichen Marktmiets ausgesetzten Immobilie des Händlers oder in Randlagen in Innenstädten tragfähig.
- Großformatige und sperrige Waren erfordern eine direkte Stellplatzzuordnung.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in Innenstädten und Ortskernen weder marktführend noch standortprägend vertreten.
- Der jeweilige Ortskern kann für diese Sortimente keine marktgerechten Flächen bereitstellen.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente werden kundenseitig an zentralen Standorten nicht erwartet.

- Nicht innenstadtrelevante Sortimente weisen geringe Verbundeffekte/Synergien mit zentrenrelevanten Sortimenten auf.
- Das Sortiment bedient einen eingeschränkten Special Interest-Kundenkreis.

Auch hier müssen zur Einordnung eines Sortimentes als nicht zentrenrelevant nicht alle genannten Merkmale gleichermaßen zutreffen, mehrheitlich sollte dies jedoch der Fall sein.

Zusammenfassend sind nicht zentrenrelevante Sortimente somit nicht prägend für das jeweilige innerstädtische Angebot und aufgrund ihrer Standortanforderungen im jeweiligen Zentralen Versorgungsbereich kaum ansiedlungsfähig bzw. dort nicht wirtschaftlich zu betreiben.

#### *Sortimentsliste für Bad Sassendorf*

Der nachfolgende Sortimentsvorschlag orientiert sich dabei an den Vorgaben aus der Anlage 1 zum Ziel 6.5 des LEP NRW und den örtlichen Verhältnissen.

Sortimentskatalog für Bad Sassendorf - Vorschlag		
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht zentrenrelevante Sortimente und Betriebstypen (beispielhaft)
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	
Bekleidung und modische Accessoires inkl. Breitensportbekleidung	Nahrungs- und Genussmittel/Reformwaren	Getränke
Schuhe	Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel	Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Haustechnik
Lederwaren	Zeitungen/Zeitschriften	Pflanzen und Gartenbedarf
Sportartikel (Geräte)	Pharmaziewaren	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Spielwaren	Blumen/Floristik	Leuchten
Bücher		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltselektro-Kleingeräte und Braune Ware		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik und Geschenkartikel		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf		Campingartikel, Caravan- und spartenspezifische Sportartikel (Reiten, Jagen, Angeln usw.)
Schreibwaren/Bürobedarf		Markisen, Sonnenschutz
Uhren/Schmuck		Kinderwagen, Kindersitze
Fahrräder und Zubehör		Öfen, Kamine
Heimtextilien		Zooartikel
Unterhaltungselektronik, Foto, Video		Elektrogroßgeräte