

# Kon- zept

07/2025

## Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Sendenhorst

Beschlossen durch den Rat der Stadt Sendenhorst am 10.07.2025



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826

### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beierheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Sendenhorst  
Stabstelle Wirtschaftsförderung,  
Stadtmarketing und Tourismus,  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**  
Kirchstraße 1  
48324 Sendenhorst

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder  
Hannah Eschert, M. Sc.**

Dortmund, 07. August 2025

## FOTONACHWEIS

### Titelseite

Stadt + Handel

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

# Inhaltsverzeichnis

|           | <b>KAPITEL</b>  | <b>SEITE</b> |
|-----------|---|--------------|
| <b>1</b>  | <b>Einführung</b>   | <b>4</b>     |
| <b>2</b>  | <b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>  | <b>6</b>     |
| 2.1       | Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten  | 6            |
| 2.2       | Raumordnerische Regelungen  | 7            |
| <b>3</b>  | <b>Methodik</b>   | <b>11</b>    |
| <b>4</b>  | <b>Markt- und Standortanalyse</b>   | <b>14</b>    |
| 4.1       | Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen  | 14           |
| 4.2       | Gesamtstädtische Nachfrageanalyse   | 16           |
| 4.3       | Gesamtstädtische Angebotsanalyse  | 19           |
| 4.4       | Bewertung der Entwicklung seit 2007   | 31           |
| 4.5       | Städtebauliche Analyse  | 32           |
| 4.6       | Nahversorgungsanalyse   | 37           |
| 4.7       | Sonderstandortanalyse   | 42           |
| <b>5</b>  | <b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>                               | <b>43</b>    |
| 5.1       | Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Sendenhorst                        | 43           |
| 5.2       | Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für die Stadt Sendenhorst                  | 44           |
| <b>6</b>  | <b>Zentrenkonzept</b>   | <b>55</b>    |
| 6.1       | Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen | 55           |
| 6.2       | Zentrenstruktur der Stadt Sendenhorst   | 60           |
| <b>7</b>  | <b>Nahversorgungskonzept</b>  | <b>68</b>    |
| 7.1       | Nahversorgungsentwicklung im Ortsteil Albersloh   | 68           |
| 7.2       | Entwicklungsempfehlungen zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung                  | 70           |
| 7.3       | Einschätzung zur potenziellen Ansiedlung eines Drogeriemarktes                            | 71           |
| 7.4       | Handlungsprioritäten  | 74           |
| 7.5       | Nahversorgungsstandorte   | 75           |
| <b>8</b>  | <b>Sonderstandortkonzept</b>  | <b>80</b>    |
| 8.1       | Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten  | 80           |
| 8.2       | Handlungsprioritäten  | 81           |
| <b>9</b>  | <b>Sortimentsliste</b>  | <b>82</b>    |
| 9.1       | Methodische Herleitung  | 82           |
| 9.2       | Sortimentsliste der Stadt Sendenhorst   | 83           |
| <b>10</b> | <b>Steuerungsleitsätze</b>  | <b>86</b>    |
| 10.1      | Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze   | 86           |
| 10.2      | Steuerungsleitsätze für die Stadt Sendenhorst   | 86           |
| <b>11</b> | <b>Schlusswort</b>  | <b>91</b>    |

Die grundlegende Zielstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, den Einzelhandel in einem definierten Raum (z. B. in einer Kommune) in räumlicher und funktionaler Hinsicht zu steuern und zukünftige Einzelhandelsentwicklungen zielgerichtet und vorausschauend an städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standorte zu lenken. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept liefert damit eine wichtige Basis für eine aktive (und nicht reaktive) Handels- und Standortentwicklung und trägt zu einer ausgeglichenen Zentren- und Standortentwicklung bei.

Der Einzelhandel im Stadtgebiet von Sendenhorst wird seit dem Jahr 2007 durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sendenhorst<sup>1</sup> gesteuert. Außerdem wurde im Jahr 2013 ein Fachgutachten zur städtebaulichen Bewertung der geplanten Erweiterungen der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Ortsteil Sendenhorst erarbeitet, welches die Grundlage für die Weiterentwicklung des Lebensmittelangebots geschaffen hat. Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen für die Einzelhandel jedoch weitreichend verändert. Die jüngeren Entwicklungen und Ereignisse (v. a. Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie, Auswirkungen des Ukraine-Krieg, Inflation) wie auch der stetig wachsende Online-Handel wirken sich sowohl angebots- als auch nachfrageseitig auf den Einzelhandel aus. So ist auf der Angebotsseite insbesondere ein verringertes Expansionsgeschehen wie auch ein Rückzug aus der Fläche in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, was v. a. durch steigende Energiekosten und Bauzinsen, der allgemeinen Konsumrückhaltung in Deutschland wie auch das Wachstums des Online-Handels begründbar ist. Gestörte Lieferketten und Lieferengpässe, welche sich aus den weltweiten Krisen ergeben, schaffen weitere Unsicherheiten auf Seiten der Betreiber, Investoren und Projektentwickler. Auf der Nachfragerseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, welche sich v. a. durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne bemerkbar machen.

Diese krisenhaften Entwicklungen treffen dabei auf bereits länger andauernde Trends und wirken zusätzlich auf die in weiten Teilen angespannte und dynamische Situation im stationären Einzelhandel. Vor allem gewinnt die Verschiebung der einzelhandelsrelevanten Umsatzanteile vom stationären Einzelhandel hin zum Online-Handel zunehmend an Dynamik. Wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang des Online-Handels festzustellen war, steigt die Online-Affinität weiter an. Zeitgleich setzen sich größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Wertewandel, Individualisierung) ungebrems fort und äußern sich nachfrageseitig in einem veränderten Konsumverhalten (u. a. wachsende Bedeutung der Aspekte Nachhaltigkeit und Regionalität) sowie angebotsseitig im Rahmen von Betriebsaufgaben. Diese lassen sich nicht nur durch fehlende Nachfolgeregelungen erklären, sondern auch durch eine mangelnde Ausrichtung auf stark polarisierte Ziel- und Kundengruppen und deren unterschiedlichen Ansprüchen sowohl an hochwertige und erlebnisorientierte Angebote als auch an discountorientierte Produkte. Angebotsseitig ist das Expansionsgeschehen im deutschen Einzelhandel größtenteils in eine Konsolidierungsphase

---

<sup>1</sup> Nachfolgend als EHZK Sendenhorst 2007 bezeichnet.

mit starken Konzentrationsprozessen und einem insgesamt stagnierenden Flächenwachstum übergegangen. Nur in einzelnen Marktsegmenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Garten- und Baumarktsortiment, Fahrräder, Möbel) sind noch steigende Flächenbedarfe festzustellen – derzeit jedoch eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Disruptionen. Dies führt zu deutlich steigenden Ansprüchen an neue Einzelhandelsstandorte und großem Anpassungsbedarf an neue Markterfordernisse bei bestehenden Betriebstypen und Standorten (z. B. Umstrukturierungsbedarfe bei SB-Warenhäusern und Einkaufszentren).

Im Kontext der skizzierten Wandlungsprozesse und der damit verbundenen Rahmenbedingungen wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sendenhorst fortgeschrieben. Dies umfasst eine Überprüfung und – sofern erforderlich – eine Anpassung der bisherigen Zentren- und Standortstruktur anhand des aktuellen Einzelhandelsbesatzes sowie der landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die im EHZK Sendenhorst 2007 ausgewiesenen Zentren (Innenstadt Sendenhorst, Grundversorgungszentrum Albersloh) werden im Rahmen der Fortschreibung in Bezug auf ihren Besatz und ihre stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen überprüft und ggf. modifiziert. Ebenso relevant wie die Sendenhorster Zentren ist auch die Weiterentwicklung und Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet, welche insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des grundzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Sendenhorst weiter an Bedeutung gewinnt. Das vorliegende Konzept spezifiziert daher Positivräume für Nahversorgungsstrukturen, um vor dem Hintergrund einer wohnortnahen Versorgung eine angemessene Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen.

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

Alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen wurden im Zuge des Erarbeitungsprozesses zwischen dem Gutachterbüro Stadt + Handel und der städtischen Verwaltung eng abgestimmt. Zudem wurde im Rahmen eines Arbeitskreises, welcher sich aus der Fachöffentlichkeit sowie politischen Vertretern zusammensetzte, die wesentlichen Fragestellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes diskutiert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Sendenhorst im Konzept Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden hier folgend die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch die aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes.<sup>2</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>3</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwä-

<sup>2</sup> vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

<sup>3</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

gungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>4</sup>

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

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

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in der Beschlussfassung vom 06. August 2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sendenhorst Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

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

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

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

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder

geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

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

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

### **Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt“ und Einzelhandelserlass NRW 2021**

Die Landesregierung *in NRW* hat jüngst die **Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“** auf den Weg gebracht, in deren Rahmen sie u. a. die Flexibilisierung des Planungsrechts für den LEH anstrebt. Dadurch soll den *„Kundenanforderungen an einen barrierefreien und modernen Lebensmitteleinzelhandel genüge“* getan werden. Zudem soll *„zur Verbesserung der Nahversorgung [die] Ansiedlungen von Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen in städtebaulich integrierten Lagen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche“* weiter gefördert werden.<sup>5</sup>

Auch der **Einzelhandelserlass NRW 2021**, welcher als Arbeitshilfe des LEP NRW verstanden werden kann, beinhaltet eine Flexibilisierung bei der raumordnerischen Prüfung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB.

---

<sup>5</sup> Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ der Landesregierung, vertreten durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, den Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW und den Minister der Finanzen des Landes NRW).

Nach Ziffer 5.8 des Einzelhandelserlasses (vgl. S. 85) muss eine Vorlage des Bauantrags bzw. der Bauvoranfrage für ein Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB bei der zuständigen Raumordnungsbehörde erst ab einer zur Genehmigung gestellten Verkaufsfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> erfolgen. Durch diese Handlungsanweisung soll den Kommunen mehr Eigenverantwortung bei der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bis zu dieser Größenordnung überlassen werden.

Darüber hinaus enthält der Einzelhandelserlass NRW 2021 als den LEP NRW 2019 ergänzende Interpretationsrichtlinie verschiedene Ansätze zur Bewertung der aktuellen sowie zur versorgungsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgung (bspw. Kriterien zur Ermittlung von Einzugsgebieten sowie zur Bestimmung der standortgerechten Dimensionierung von lebensmittelbezogenen Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche).

### **Regionalplanerische Vorgaben**

Der für die Stadt Sendenhorst relevante Regionalplan Münsterland befindet sich aktuell im Änderungsverfahren. Ein Planentwurf liegt bereits vor. Das Beteiligungsverfahren ist abgeschlossen. Der Regionalplan (im Entwurf) enthält folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundsätze der Raumordnung zu beachten bzw. berücksichtigen sind. Auch die textlichen und zeichnerischen Ziele und Grundsätze des derzeit noch geltenden Regionalplans sind zu beachten und zu berücksichtigen.

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich des Regionalplans Münsterland und somit in der Stadt Sendenhorst sind im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Anzumerken ist dabei, dass das Änderungsverfahren des Regionalplans Münsterland noch nicht abgeschlossen ist und der Regionalplan somit formell noch nicht bekanntgegeben wurde.

# 3 Methodik

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

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



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Bestandserhebung

Im Dezember 2023 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Sendenhorst durchgeführt. Dabei wurden die Standortdaten in Zusammenhang mit der Verkaufsfläche und der Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe erfasst.

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

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

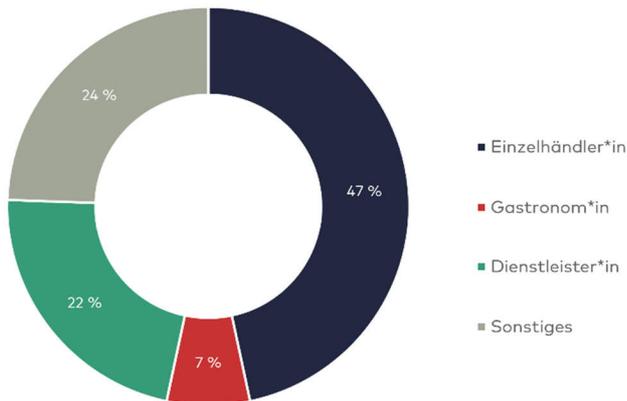
Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden weitere Funktionen wie ergänzende öffentliche und private Einrichtungen (bspw. Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Gastronomie, Bildungseinrichtungen sowie kulturelle Angebote) in den Zentren erhoben, da sie wesentlich zur Multifunktionalität eines Zentrums beitragen und bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung sind.

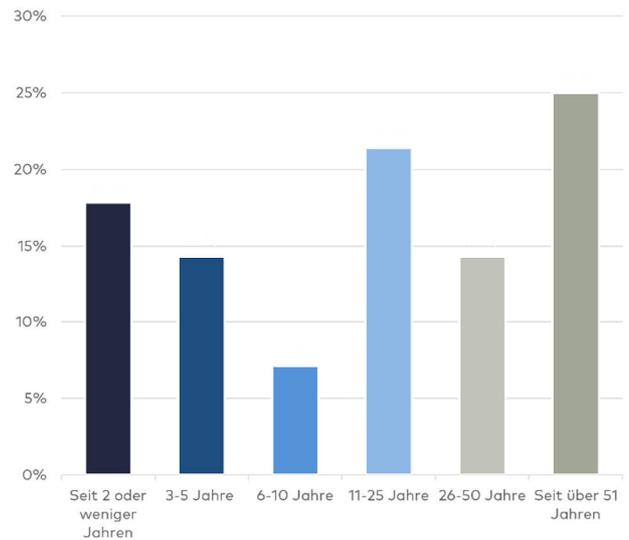
### **Gewerbetreibendenbefragung**

Anfang des Jahres 2024 (17.01.2024 - 13.02.2024) fand eine Befragung der Gewerbetreibenden in den beiden Zentren der Stadt Sendenhorst (Sendenhorst und Albersloh) statt. Die Gewerbetreibenden wurden persönlich kontaktiert und hatten die Möglichkeit, online an der Befragung teilzunehmen. Mit dem Ziel, die Ansichten und Einschätzungen der Sendenhorster Gewerbetreibenden zur Einzelhandelssituation vor Ort zu erfassen, konnten so insgesamt 42 Gewerbetreibenden erreicht werden. Die teilnehmenden Gewerbebetriebe setzen sich in Bezug auf ihrer Gewerbeart und ihr Betriebsalter auf vielfältige Art und Weise zusammen (s. Abbildung 2). Dabei stammen zwei Drittel der Befragten aus der Kernstadt von Sendenhorst sowie ein Drittel der Teilnehmenden aus Albersloh. Bei zwei Dritteln der Befragten handelt es sich um selbstständige Unternehmen ohne weitere Filialen.

Art des Gewerbebetriebs



Betriebsalter



**Abbildung 2: Zusammensetzung der Befragten der Gewerbetreibendenbefragung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Befragung Stadt + Handel 01-02/2024; links: n = 45, Sonstige: u. a. Handwerk, Selbstständig, Landwirt; rechts: n = 28.

Befragt wurden die Gewerbetreibenden u. a. nach der Herkunft ihrer Kundschaft oder ihrer Nachfolgersituation. Im Zuge von Fragen zur Umsatzentwicklungen und -erwartungen fanden auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie Berücksichtigung. Ebenso wurden verschiedene, für den Geschäftserfolg der Gewerbetreibenden relevante Aspekte abgefragt und um eine Bewertung unterschiedlicher Standortaspekte (Attraktivität, Angebotsvielfalt, verkehrliche Erreichbarkeit, etc.) gebeten. Die Erkenntnisse, welche aus der Befragung gewonnen werden konnten, fließen direkt in den jeweiligen Kapiteln in die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein.

### Städtebauliche Analyse

Für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgte eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

### Sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen zusätzlich sekundärstatistische Quellen zur Anwendung. Zur Ermittlung des Nachfragepotenzials in der Stadt Sendenhorst wird auf Kaufkraftzahlen der IFH Retail Consultants GmbH sowie auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder zurückgegriffen. Umsatzwerte werden von Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen berechnet.

# 4

# Markt- und Standortanalyse

## 4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden im Folgenden vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 und 4.3.

### **Einordnung in den regionalen Kontext**

Das Grundzentrum Sendenhorst befindet sich im Münsterländer Kreis Warendorf im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Siedlungsstruktur der Stadt Sendenhorst sowie des Umlands kann als überwiegend ländlich bezeichnet werden. Eine Ausnahme bildet das Oberzentrum Münster, welches unmittelbar nordwestlich an das Stadtgebiet von Sendenhorst angrenzt. Für den Sendenhorster Einzelhandel bedeutet diese räumliche Nähe einen erhöhten Wettbewerbsdruck, welcher sich aufgrund der jeweiligen Versorgungsfunktionen der Kommunen v. a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zeigt.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

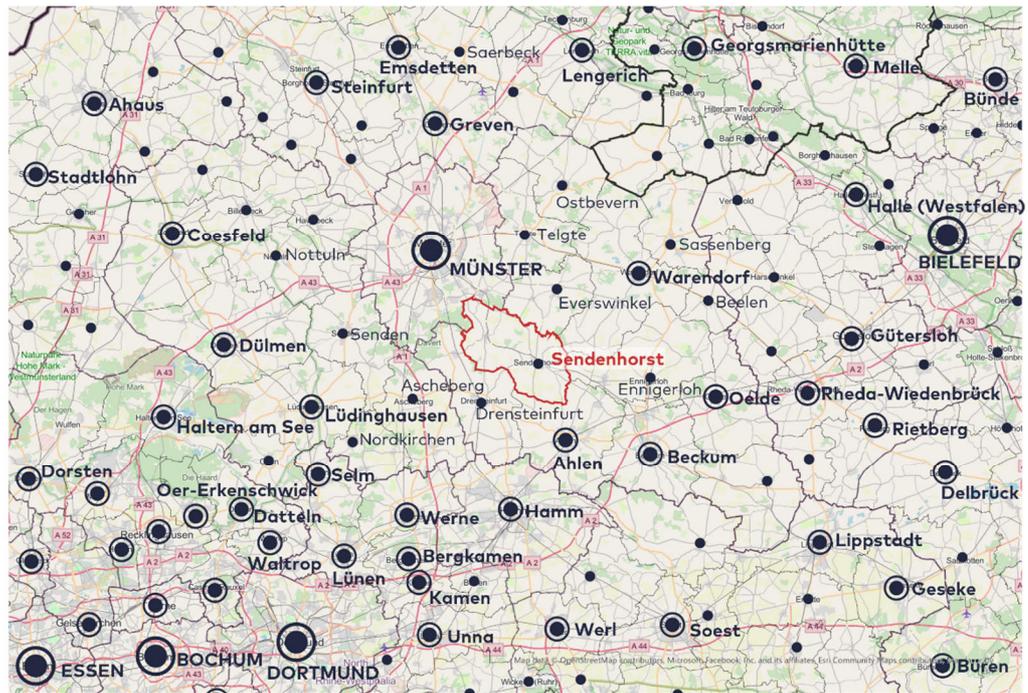
### Nächstgelegene Mittelzentren (Fahrt-Kilometer)

- Ahlen (12 km)
- Warendorf (18 km)
- Beckum (19 km)
- Hamm (25 km)
- Oelde (28 km)
- Werne (30 km)

### Nächstgelegene Oberzentren (Fahrt-Kilometer)

- Münster (20 km)
- Osnabrück (59 km)
- Dortmund (62 km)
- Bielefeld (70 km)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
  - Bundesland
  - Kommune
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Grundzentrum



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

|  |         |
|--|---------|
| Einwohner (Hauptwohnsitz)              | 14.242  |
| Relative Einwohnerentwicklung bis 2029 | + 0,7 % |

## Einwohner nach Ortsteilen

|             |              |
|-------------|--------------|
| Sendenhorst | 9.633 (68 %) |
| Albersloh   | 4.609 (32 %) |

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr      Verkehrliche Anbindung an die umliegenden Kommunen über zahlreiche Landstraßen (u. a. L 851, L 585)

Öffentlicher Personennahverkehr      Regionale Busanbindung über den Regionalverkehr Münsterland (RVM).  
 Perspektivisch Reaktivierung der Bahnlinie nach Münster.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Sendenhorst (Stand: 31.12.2023); Bevölkerungsprognose: IT.NRW 2024; Zentralörtliche Funktion: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Bei einer Markt- und Standortanalyse sind neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung.

### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Sendenhorst im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Warendorf werden in den folgenden Tabellen dargestellt. Mit Hilfe der Daten lassen sich erste Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet der Stadt Sendenhorst und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

**Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Sendenhorst**

| Stadt Sendenhorst                                    | 2021         | 2022         | 2023         | Entwicklung |
|--|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort | 5.190        | 5.047        | 5.059        | - 2,5 %     |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort    | 5.872        | 5.973        | 6.048        | + 3,0 %     |
| Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)              | 3.305 (64 %) | 3.160 (63 %) | 3.141 (62 %) | - 5,0 %     |
| Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)                 | 3.991 (68 %) | 4.090 (68 %) | 4.133 (68 %) | + 3,2%      |
| Pendlersaldo   | - 686        | - 930        | - 992        | - 306       |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Warendorf**

| Kreis Warendorf                                      | 2021    | 2022    | 2023    | Entwicklung |
|--|---------|---------|---------|-------------|
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort | 96.252  | 98.765  | 99.432  | + 3,3 %     |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort    | 117.604 | 119.992 | 121.299 | + 3,1 %     |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Arbeitsort in der Stadt Sendenhorst ist im Betrachtungszeitraum 2021 - 2023 um rd. - 2,5 % gesunken. Im gleichen Zeitraum ist allerdings die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Wohnort in der Stadt Sendenhorst um rd. 3,0 % gestiegen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch hinsichtlich der Ein- und Auspendlerquote wider. Insgesamt verzeichnet die Stadt Sendenhorst ein negatives Pendlersaldo, welches sich in den vergangenen Jahren ebenso negativ entwickelt hat. Dabei ergibt sich der Hauptauspendlerstrom nach Münster.<sup>6</sup> Im Vergleich zum Kreis Warendorf wird zudem deutlich, dass die Entwicklung in der Stadt Sendenhorst unterdurchschnittlich bzw. durchschnittlich verlaufen ist. Angesichts der Kenndaten kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Sendenhorst insgesamt als Wohnort einen Bedeutungsgewinn erfahren hat, welcher u. a. auch auf die räumliche Nähe zum Oberzentrum und wichtigen Arbeitsort Münster zurückzuführen ist. Für den stationären Einzelhandel in der Stadt Sendenhorst ergeben sich angesichts dieser Rahmenbedingungen inkl. deren Entwicklungen in den vergangenen Jahren keine wesentlichen Nachfrageimpulse. Allerdings ist im Hinblick

<sup>6</sup> Quelle: Statistische Ämter der Länder (Stand: 03/2024).

auf die zunehmende Bedeutung der Stadt Sendenhorsts als Wohnort die Nahversorgung im Stadtgebiet näher in den Blick zu nehmen.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

In der Gesamtstadt Sendenhorst beläuft sich die einzelhandelszentrale Kaufkraft im Jahr 2022 auf rd. 103,4 Mio. Euro. Dies geht mit einer jährlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.261 Euro je Einwohner einher. Der größte Anteil der Kaufkraft ist dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) mit 2.993 Euro je Einwohner auszumachen.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

| Warengruppe  | Kaufkraft in Mio. Euro | Kaufkraft je Einwohner in Euro |
|--|------------------------|--------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                           | 42,6                   | 2.993                          |
| Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken              | 5,9                    | 412                            |
| Blumen, zoologischer Bedarf                          | 1,6                    | 112                            |
| PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher                 | 3,2                    | 223                            |
| <b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>                  | <b>53,3</b>            | <b>3.740</b>                   |
| Bekleidung   | 7,8                    | 549                            |
| Schuhe/Lederwaren                                    | 2,1                    | 150                            |
| Pflanzen/Gartenbedarf                                | 2,5                    | 174                            |
| Baummarktsortiment i. e. S.                          | 7,5                    | 528                            |
| GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör                      | 1,7                    | 117                            |
| Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente            | 2,2                    | 157                            |
| Sportartikel/Fahrräder/Camping                       | 3,2                    | 227                            |
| <b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>                | <b>27,1</b>            | <b>1.902</b>                   |
| Medizinische und orthopädische Artikel/Optik         | 2,6                    | 184                            |
| Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz | 1,0                    | 74                             |
| Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche                   | 1,0                    | 72                             |
| Möbel  | 5,7                    | 402                            |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte                     | 3,5                    | 245                            |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik                  | 7,1                    | 501                            |
| Uhren/Schmuck  | 1,1                    | 76                             |
| Sonstiges  | 0,9                    | 67                             |
| <b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>                  | <b>23,1</b>            | <b>1.619</b>                   |
| <b>Gesamt</b>  | <b>103,4</b>           | <b>7.261</b>                   |

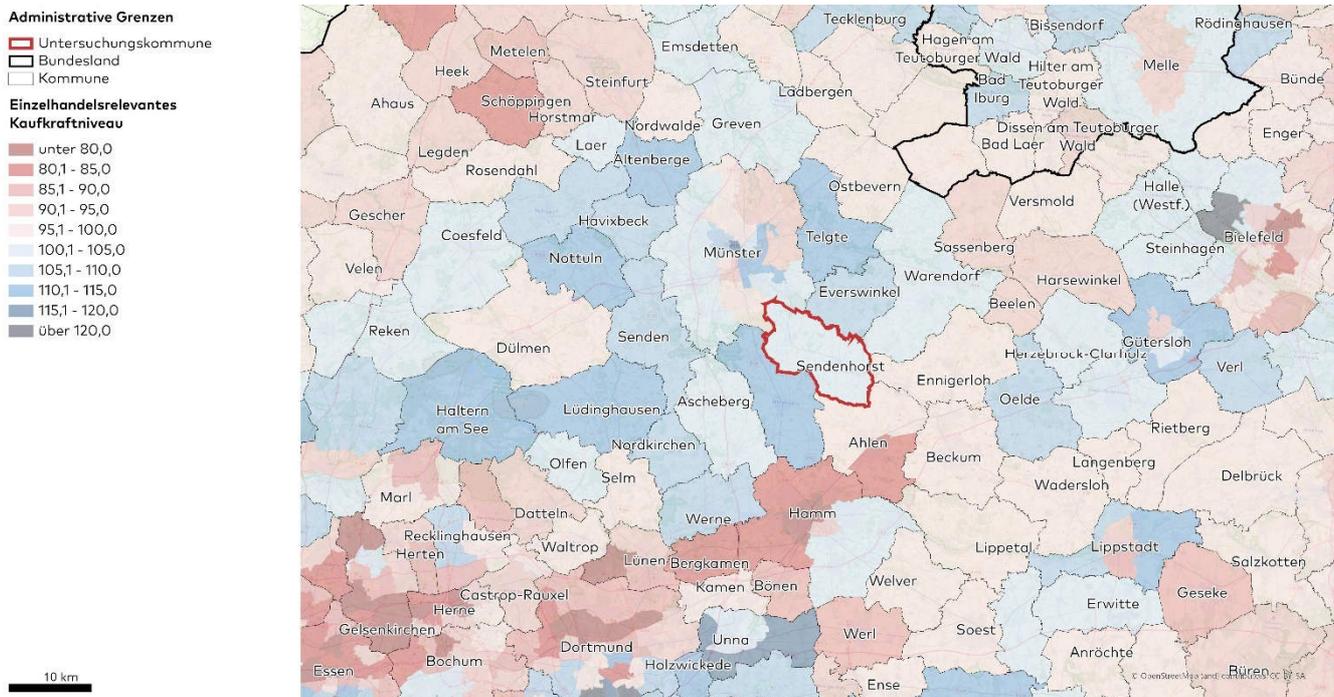
Quelle: Darstellung und eigene Berechnung Stadt + Handel auf Basis Kaufkraft IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>7</sup> liegt mit rd. 102 in der Stadt Sendenhorst leicht über dem Bundesdurchschnitt. Tendenziell nimmt das Kaufkraftniveau südlich und östlich von der Stadt Sendenhorst ab, während die westlich

<sup>7</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

und nördlich verorteten Kommunen ebenso ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweisen (s. Abbildung 3).

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sendenhorst aus dem Jahr 2007 beträgt damals die Kaufkraftkennziffer rd. 101.<sup>8</sup> Damit ist eine leicht positive Entwicklung zu verzeichnen. Eine direkte Vergleichbarkeit der beiden Kennziffern ist aufgrund der verschiedenen Quellen und der damit zusammenhängenden gewählten Methodik jedoch nur bedingt möglich. Grundsätzlich bedeutet das leicht überdurchschnittliche Kaufkraftniveau allerdings eine positive Rahmenbedingung für den gesamtstädtischen Einzelhandel.



**Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Sendenhorst und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

### Weitere Nachfrageeffekte

Darüber hinaus sind weitere Entwicklungen in der Stadt Sendenhorst abzusehen, welche sich in der einzelhandelsrelevanten Nachfrage niederschlagen. Dies umfasst insbesondere die Reaktivierung der Bahnstrecke Sendenhorst – Münster, welche voraussichtlich 2027 fertiggestellt werden soll. Im Zuge dessen erhalten die beiden Siedlungsbereiche Sendenhorst und Albersloh einen Haltepunkt und werden somit via ÖPNV verbessert an das Oberzentrum Münster angebunden. Somit wird Sendenhorst als Wohnort weiter attraktiviert, woraus sich mögliche positive Effekte auf die Einwohnerentwicklung und damit auch auf das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial ergeben können. Zudem ist seitens der Stadt Sendenhorst perspektivisch auch weitere Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet geplant, welche das Nachfragepotenzial für den Einzelhandel erhöhen kann. Des Weiteren wird die Erweiterung des St. Josef Stifts, eine große Gesundheitseinrichtung im Westen des Sendenhorster Kernortes, avisiert. Im Zuge dessen soll die sich die Anzahl der Plätze bzw. Betten von 180 auf 320 erhöhen. Hieraus können

<sup>8</sup> vgl. EHZK Sendenhorst 2007, S. 49.

sich zusätzliche arbeitnehmer- und patientenseitige Impulse insb. auch auf die nahegelegene Sendenhorster Innenstadt ergeben.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die skizzierten Entwicklungen sich grundsätzlich positiv auf die Rahmenbedingungen für den gesamtstädtischen Sendenhorster Einzelhandel auswirken können.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (12/2023) wurden im gesamten Stadtgebiet von Sendenhorst insgesamt 61 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Dabei beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe auf rd. 17.200 m<sup>2</sup> VKF (s. Tabelle 4). In Bezug auf die aktuelle Einwohnerzahl Sendenhorsts lässt sich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,21 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner ermitteln. Im direkten Vergleich zum Bundesdurchschnitt von rd. 1,51 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner<sup>9</sup> ist die Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Sendenhorst als unterdurchschnittlich einzuordnen.

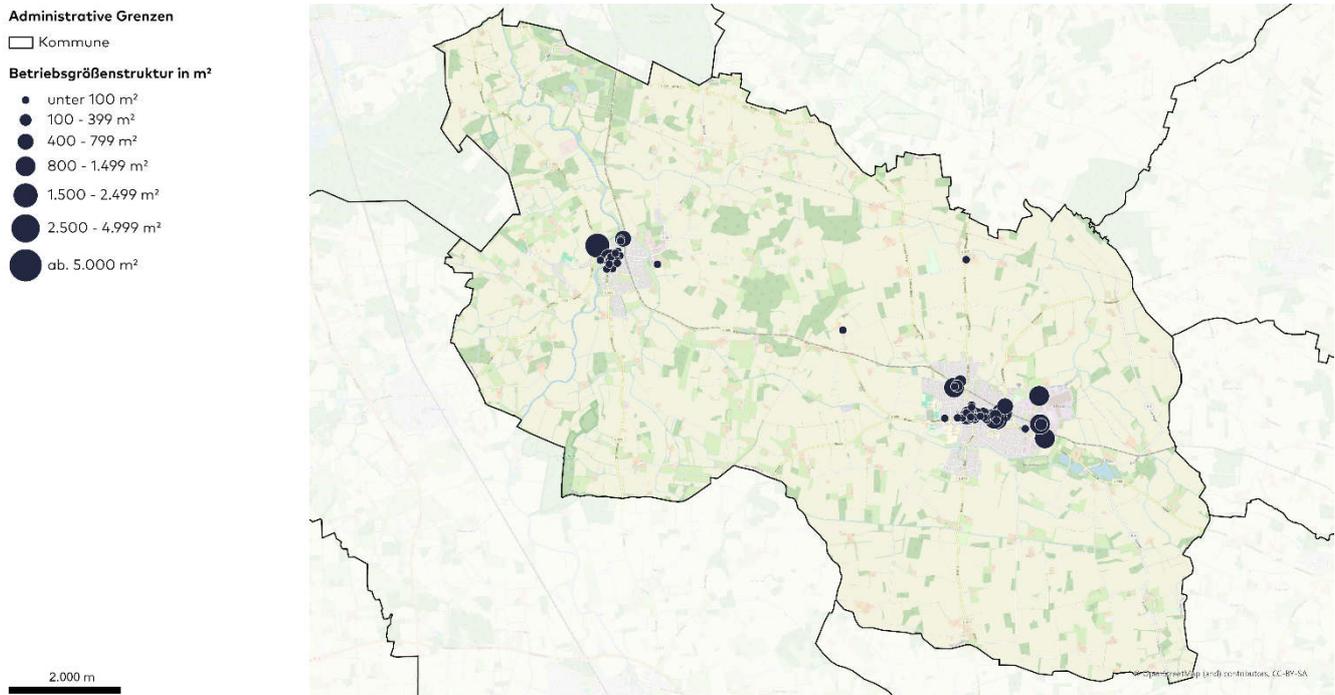
**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Gesamtstadt Sendenhorst**

| Strukturdaten   | Erhebung 12/2023 |
|---|------------------|
| Einwohner   | 14.242           |
| Anzahl der Betriebe                                       | 61               |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>                    | 17.200           |
| Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner | 1,21             |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Einwohner: Stadt Sendenhorst (Stand: 31.12.2023); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Angaben ohne Leerstände.

In der nachstehenden Abbildung 4 wird deutlich, dass sich die erfassten Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet in räumlicher Hinsicht weitestgehend auf die Siedlungskerne Sendenhorst und Albersloh beschränken. Punktuell ergänzen peripher gelegene Kleinstbetriebe (z. B. Hofladen) das Einzelhandelsangebot abseits der Kernsiedlungsbereiche. In der Sendenhorster Kernstadt lässt sich zudem eine Lagedifferenzierung erkennen: Während sich im Innenstadtbereich vorwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe konzentrieren, sind insbesondere im Osten der Kernstadt auch mehrere großflächige Betriebe verortet.

<sup>9</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).



**Abbildung 4: Strukturprägende Einzelhandelsstandorte in Sendenhorst**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

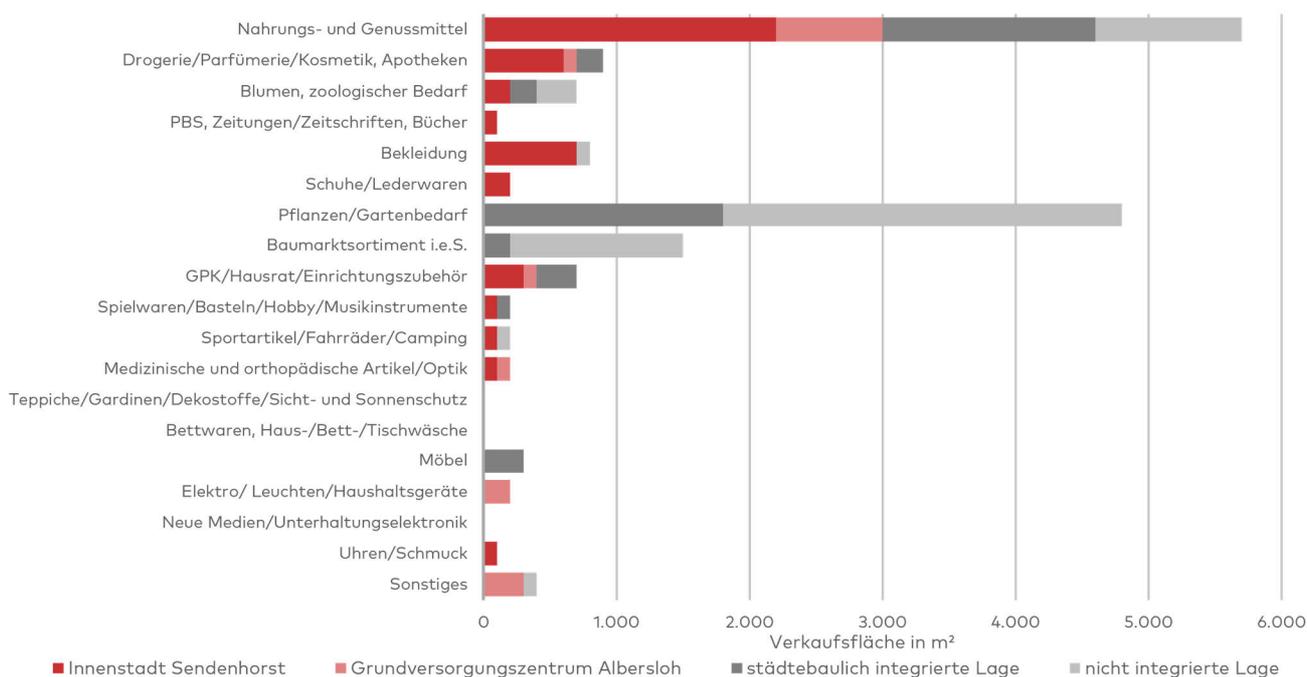
Die untenstehende Abbildung 5 stellt die Verteilung des Einzelhandels in Bezug auf die erfasste Verkaufsfläche im Sendenhorster Stadtgebiet nach Warengruppen und Lagebereichen dar. Dabei beziehen sich die Lagebereiche auch auf die bisherige Abgrenzung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche gem. des EHVK Sendenhorst 2007. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Sendenhorst sehr heterogen auf die verschiedenen Warengruppen verteilt sind. Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Sendenhorst ein Großteil der Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 38 % in ZVB, rd. 28 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) verortet sind. Gleichzeitig befinden sich rd. 34 % der Verkaufsflächen in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in der Gesamtstadt Sendenhorst ist hinsichtlich der Verkaufsfläche insbesondere geprägt durch den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Verkaufsflächenangebot ist ca. zur Hälfte auf die Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen (insb. Edeka und Aldi Nord im Innenstadtzentrum, Edeka in Albersloh) zurückzuführen. Darüber hinaus befinden sich zwei weitere Lebensmittelmärkte (Lidl, K+K) in städtebaulich integrierter Lage. Bei dem sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteil in nicht integrierter Lage handelt es sich v. a. um Hofläden, Tankstellen sowie einen Getränkemarkt im Gewerbegebiet. Somit ist insgesamt eine gute Integration des Lebensmittelangebots in der Gesamtstadt Sendenhorst gegeben.
- Die klassischen innenstadtrelevanten Sortimente (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sowie Uhren/Schmuck) sind in Sendenhorst nur eingeschränkt vorhanden. Die be-

stehenden Verkaufsflächen in diesen Sortimenten konzentrieren sich jedoch insb. auf das Sendenhorster Innenstadtzentrum, was positiv zu beurteilen ist.

- Eine verkaufsflächenmäßige und damit auch angebotsstrukturelle Bedeutung haben auch die Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf sowie nachgeordnet Baumarktsortiment i. e. S. inne (insb. bereitgestellt durch Raiffeisenmärkte in Sendenhorst und Albersloh, Blumenhof, Gärtnerei Potthinc sowie EBM Baumarkt). Hierbei handelt es sich um Sortimente, die aufgrund ihres Charakters i. d. R. in flächenintensiven Betriebsformaten bereitgestellt werden und folglich seltener in den städtebaulich gewachsenen und eher kleinteilig strukturierten integrierten Lagen zu finden sind. Somit lässt sich der hohe Verkaufsflächenanteil der Sortimente in den städtebaulich nicht integrierten Lagen erklären und relativieren.



**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Sendenhorst nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; ZVB-Abgrenzung: EHZK Sendenhorst 2007; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Gesamtstadt Sendenhorst hinsichtlich der Lageverteilung der Verkaufsflächen und Sortimente als gut zu bewerten ist. Dahingegen ist die Anzahl der Betriebe sowie die gesamtstädtische Verkaufsfläche jedoch als unterdurchschnittlich einzuordnen. Dies zeigt sich auch angesichts der unten dargestellten Benchmarks (Tabelle 5). Diesbezüglich ist jedoch anzumerken, dass ein unmittelbarer Vergleich der gesamtstädtischen Kennwerte der Kommunen nur bedingt möglich ist, da trotz einer ähnlichen Ausgangslage (z. B. Versorgungsauftrag der Kommune, Einwohnerzahl, Lage) individuelle Rahmenbedingungen auf die einzelnen Kommunen wirken, welche in den entsprechenden Benchmarks keine Berücksichtigung finden.

**Tabelle 5: Benchmarks der Einzelhandelsausstattung**

| Strukturdaten   | Sendenhorst | Drensteinfurt | Senden | Sassenberg |
|---|-------------|---------------|--------|------------|
| Veröffentlichungsjahr EHK                                 | 2024        | 2023          | 2018   | 2022       |
| Einwohner   | 14.242      | 16.013        | 20.817 | 14.469     |
| Anzahl der Betriebe                                       | 61          | 63            | 104    | 62         |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>                    | 17.200      | 22.500        | 76.700 | 30.400     |
| Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner | 1,20        | 1,41          | 3,68   | 2,10       |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten der Stadt Sendenhorst: Stadt Sendenhorst und Stadt + Handel nach Erhebung 12/2023; Daten der weiteren Kommunen: Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommunen.

### Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Darüber hinaus stellt sich das Einzugsgebiet des Sendenhorster Einzelhandels hinsichtlich der einzelnen Warengruppen differenziert dar. Bei dem nachstehend abgebildeten Einzugsgebiet handelt es sich folglich um eine aggregierte Darstellung.

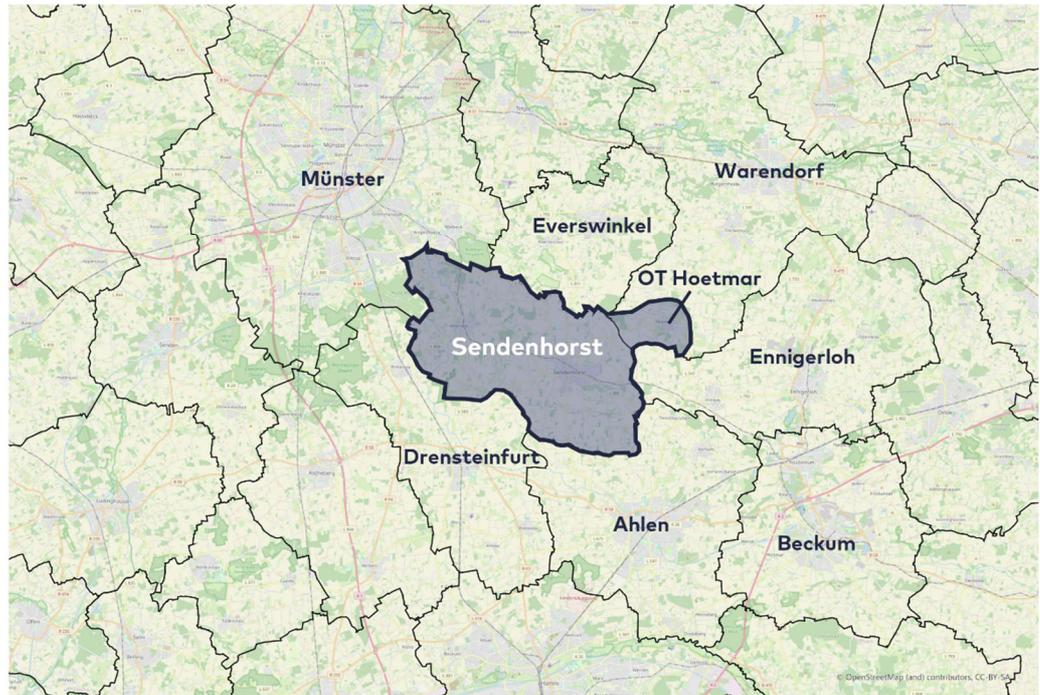
Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes von Sendenhorst haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Gesamtstadt,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld,
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Sendenhorst im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort),
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld,
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung und
- die grundzentrale Versorgungsfunktion von Sendenhorst.

Somit kann für die Gesamtstadt Sendenhorst das in Abbildung 6 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden. Dieses umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Sendenhorst auch den Warendorfer Ortsteil Hoetmar. Dieser grenzt unmittelbar an das Sendenhorster Stadtgebiet an und ist über die L 851 gut an ebendieses Angebot angebunden. Für die dort ansässige Bevölkerung sind die Sendenhorster Angebotsstrukturen (insb. Nahversorgung) schneller als die nächstgelegenen Angebotsstandorte in der Kommune Warendorf erreichbar, so dass von nennenswerten Kundenstrombewegungen nach Sendenhorst auszugehen ist.

#### Administrative Grenzen

- Kommune
- Einzugsgebiet



**Abbildung 6: Aggregiertes Einzugsgebiet der Stadt Sendenhorst**

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

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>10</sup> im Einzelhandel der Stadt Sendenhorst basiert auf allgemeinen und für die Stadt Sendenhorst spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte** einzelner Anbieter. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Gesamtstadt Senden-

<sup>10</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

horst beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 55,6 Mio. Euro brutto je Jahr. Unter Zunahme der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 103,4 Mio. Euro lässt sich in Sendenhorst eine gesamtstädtische Einzelhandelszentralität<sup>11</sup> von rd. 54 % erzielen. Die Zentralität stellt sich hinsichtlich der einzelnen Warengruppen jedoch deutlich differenziert dar (s. Tabelle 6).

---

<sup>11</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gesamtstadt Sendenhorst**

| Warengruppe  | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität (stationär) in % | Online-Anteil in % |
|--|----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                           | 5.800                            | 34,9                | 42,6                   | 82 %                         | 4 %                |
| Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken              | 900                              | 4,5                 | 5,9                    | 77 %                         | 6 %                |
| Blumen, zoologischer Bedarf                          | 700                              | 1,1                 | 1,6                    | 67 %                         | 6 %                |
| PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher                 | 200                              | 0,8                 | 3,2                    | 24 %                         | 38 %               |
| <b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>                  | <b>7.600</b>                     | <b>41,2</b>         | <b>53,3</b>            | <b>77 %</b>                  |                    |
| Bekleidung   | 800                              | 2,1                 | 7,8                    | 27 %                         | 43 %               |
| Schuhe/Lederwaren                                    | 300                              | 0,7                 | 2,1                    | 30 %                         | 43 %               |
| Pflanzen/Gartenbedarf                                | 4.800                            | 1,7                 | 2,5                    | 73 %                         | 7 %                |
| Baumarktsortiment i. e. S.                           | 1.500                            | 3,8                 | 7,5                    | 51 %                         | 7 %                |
| GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör                      | 700                              | 1,0                 | 1,7                    | 58 %                         | 18 %               |
| Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente            | 100                              | 0,4                 | 2,2                    | 16 %                         | 35 %               |
| Sportartikel/Fahrräder/Camping                       | 100                              | 0,8                 | 3,2                    | 23 %                         | 35 %               |
| <b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>                | <b>8.300</b>                     | <b>10,3</b>         | <b>27,1</b>            | <b>38 %</b>                  |                    |
| Medizinische und orthopädische Artikel/Optik         | 200                              | 1,7                 | 2,6                    | 66 %                         | 19 %               |
| Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz | < 100                            | 0,1                 | 1,0                    | 9 %                          | 18 %               |
| Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche                   | < 100                            | 0,1                 | 1,0                    | 13 %                         | 18 %               |
| Möbel  | 300                              | 0,3                 | 5,7                    | 5 %                          | 18 %               |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte                     | 200                              | 0,7                 | 3,5                    | 21 %                         | 35 %               |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik                  | < 100                            | 0,5                 | 7,1                    | 7 %                          | 40 %               |
| Uhren/Schmuck  | < 100                            | 0,3                 | 1,1                    | 25 %                         | 22 %               |
| Sonstiges  | 400                              | 0,4                 | 0,9                    | 45 %                         | 35 %               |
| <b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>                  | <b>1.400</b>                     | <b>4,1</b>          | <b>23,1</b>            | <b>18 %</b>                  |                    |
| <b>Gesamt</b>  | <b>17.200</b>                    | <b>55,6</b>         | <b>103,4</b>           | <b>54 %</b>                  |                    |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen und den Zentralitäten rundungsbedingt möglich. Online-Anteil Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage von HDE Online-Monitor 2022 - bundesdeutsche und aggregierte Werte, nicht ortsspezifisch (s. u.).

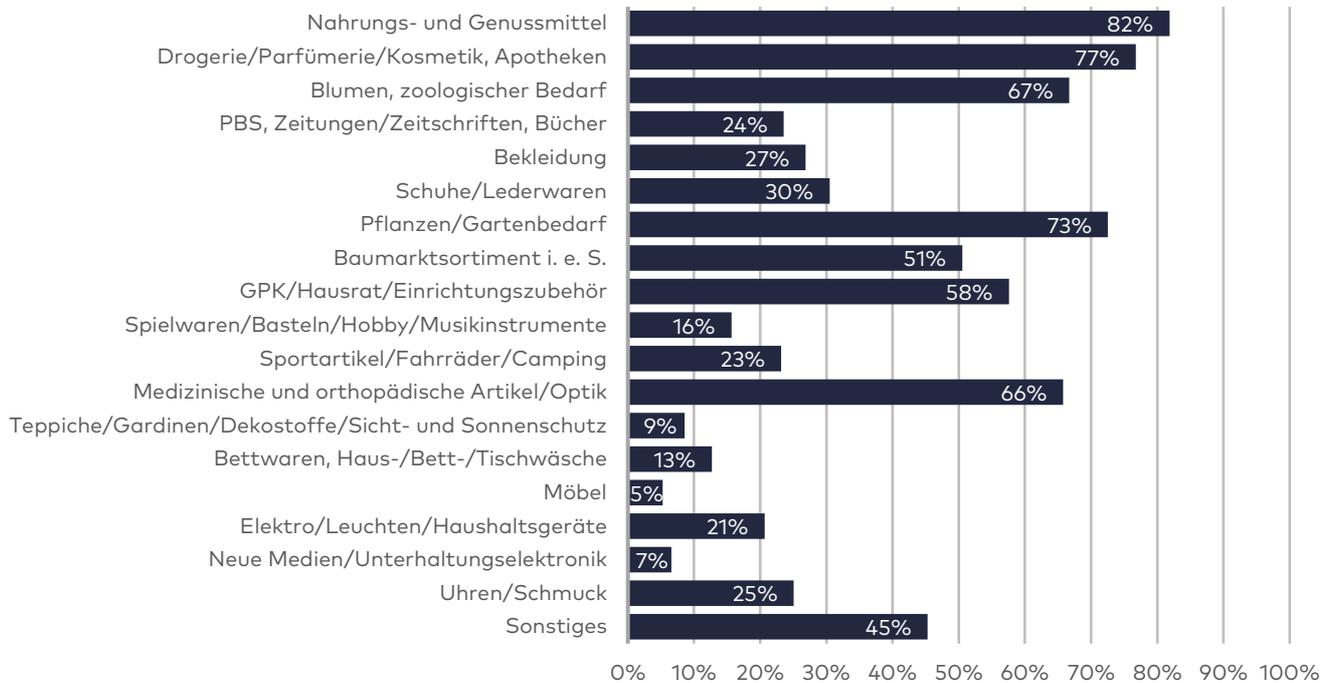
In der Gesamtstadt Sendenhorst können im Saldo in allen Warengruppen Kaufkraftabflüsse festgestellt werden. Der stationäre Einzelhandel in Sendenhorst kann folglich die zur Verfügung stehende Kaufkraft im Stadtgebiet nicht (voll)umfänglich binden. Die Zentralitäten sind zum einen auf das sortimentspezifisch in Teilen eingeschränkte Einzelhandelsangebot in Sendenhorst bei gleichzeitiger

räumlicher Nähe zu bedeutenden umliegenden Wettbewerbsstandorten (insb. Münster) zurückzuführen. Zudem lässt das Pendlersaldo auf Einkäufe der Auspendler am Arbeitsort schließen, welche dementsprechend nicht am Wohnort Sendenhorst getätigt werden und damit einen Kaufkraftabfluss begünstigen. Zum anderen bedingt der Online-Handel weitere Kaufkraftabflüsse, welche sich warengruppenspezifisch z. T. stark voneinander unterscheiden. Dies wird in der vorstehenden Tabelle 6 durch die dargestellten Anteile des Online-Handels deutlich. Dabei handelt es sich um bundesdeutsche und aggregierte Werte, welche nicht in ihrer Gänze auf die stationäre Zentralität aufzurechnen sind, sondern als Anhaltswert zur Einordnung der stationären Zentralität zu verstehen sind. Aufgrund dieser Tatsache werden die Werte in der vorstehenden Tabelle kursiv dargestellt. Insbesondere in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil über 40 % am Einzelhandelsumsatz ein, dagegen sind die Online-Anteile der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel oder Drogerieartikel als deutlich geringer einzustufen.

Die Warengruppen, die dem kurzfristigen Bedarfsbereich angehören, verzeichnen in allen Sortimentsbereichen Zentralitätswerte von unter 100 %. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden rechnerisch weite Teile der Kaufkraft gebunden, wenngleich gewisse Abflüsse zu verzeichnen sind. Diese ergeben sich u. a. im Kontext mit Pendlerbeziehungen sowie mit Einkaufsfahrten zu in Sendenhorst nicht vorhandenen Betriebstypen (z. B. Verbrauchermarkt). Kaufkraftabflüsse sind zudem im Sortiment Drogeriewaren zu verzeichnen. Diese werden im Wesentlichen durch das Fehlen eines marktgängigen Drogeriemarktes bedingt. Allerdings wird ein gewisser Anteil der Kaufkraft durch das Drogeriegeschäft ihr Platz gebunden. Der Sortimentsbereich Blumen, zoologischer Bedarf kann v. a. durch die (Rand-)Sortimente der beiden Raiffeisenmärkte eine gewisse Bindung der Kaufkraft vorweisen. In der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher ergeben sich insbesondere aufgrund der hohen Online-Affinität, aber auch durch die eingeschränkte Angebotssituation in Sendenhorst Kaufkraftabflüsse. Folglich kann das Grundzentrum seiner Versorgungsfunktion im Bereich des kurzfristigen Bedarfs nur in Teilen gerecht werden.

Auch in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen differieren die Zentralitätswerte z. T. deutlich. Die Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf und Baummarkt-sortiment i. e. S. können dabei im Saldo vergleichsweise geringere Kaufkraftabflüsse aus dem Sendenhorster Stadtgebiet verzeichnen. Dies ist auf das Vorhandensein entsprechender Angebotsstrukturen (EBM Baumarkt, Raiffeisenmärkte, Blumenhof, Gärtnerei) zurückzuführen, welche einen wesentlichen Teil der sortimentspezifischen Sendenhorster Kaufkraft zu binden vermögen. Auch in der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik kann im Saldo zwei Drittel der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Sendenhorst gebunden werden. Zurückzuführen ist dies auf das kleinteilige Fachangebot in Sendenhorst und Albersloh, welches die wesentlichen Bedürfnisse mit entsprechenden Waren bedient. Zudem erzielt die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit einer Zentralität von rd. 58 % einen vergleichsweise hohen Wert, welcher v. a. auf die entsprechenden kleinteiligen Fachgeschäfte (mit Haupt- und Randsortiment) in Sendenhorst und Albersloh zurückzuführen ist. In den weiteren Warengruppe ergeben sich im Saldo hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse, welche mit dem je-

weiligen geringen sortimentspezifischen Angebot in Kontext mit der ländlich geprägten Lage Sendenhorsts, der umfassenden Wettbewerbsbeziehung insb. zum Oberzentrum Münster und den Anteilen des Online-Handels zu begründen sind. Am höchsten fallen die Kaufkraftabflüsse in den Warengruppen Möbel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz aus. In diesen Warengruppen verfügt die Stadt Sendenhorst über keine größeren und prägenden Angebotsstrukturen. Zudem handelt es sich bei diesen Sortimenten zum Teil um Warengruppen mit einer hohen Online-Affinität, welche die rechnerisch hohen Kaufkraftabflüsse mitbedingen.



**Abbildung 7: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von der Gesamtstadt Sendenhorst**

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

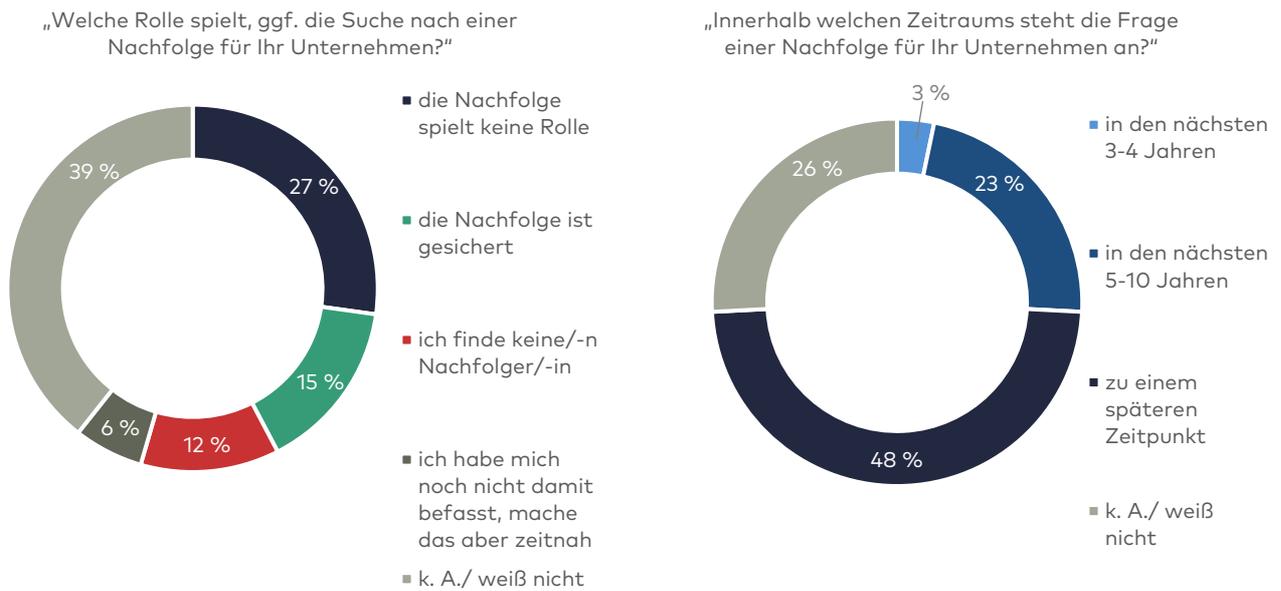
Mit einem abschließenden Blick auf die betrachteten warengruppenspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass die Stadt Sendenhorst ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion weitestgehend nachkommen kann, wenngleich in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimenten Optimierungsbedarf besteht.

Aufgrund der steigenden Anteile des Online-Handels ist darüber hinaus davon auszugehen, dass sich aus versorgungsstruktureller Perspektive lediglich geringfügige Entwicklungspotenziale für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen insb. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergeben. Umso entscheidender wird daher die städtebauliche Eignung eines möglichen Standortes. Darauf wird in Kapitel 5.2.3 im Zuge der Betrachtung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven im Detail eingegangen.

### Ergebnisse der Befragung der Gewerbetreibenden

Ein Großteil der teilnehmenden Sendenhorster Gewerbetreibenden plant auch längerfristig das Unternehmen in Sendenhorst weiterzuführen. Fast ein Viertel der Gewerbetreibenden sieht die Frage der Nachfolge in ihrem Unternehmen in den nächsten 5 bis 10 Jahren aufkommen, rund die Hälfte erst zu einem späteren Zeitpunkt. Gleichwohl gaben auch rd. 12 % der Befragten an, keinen Nachfolger für ihren Betrieb ausfindig machen zu können. Insgesamt wird jedoch deutlich,

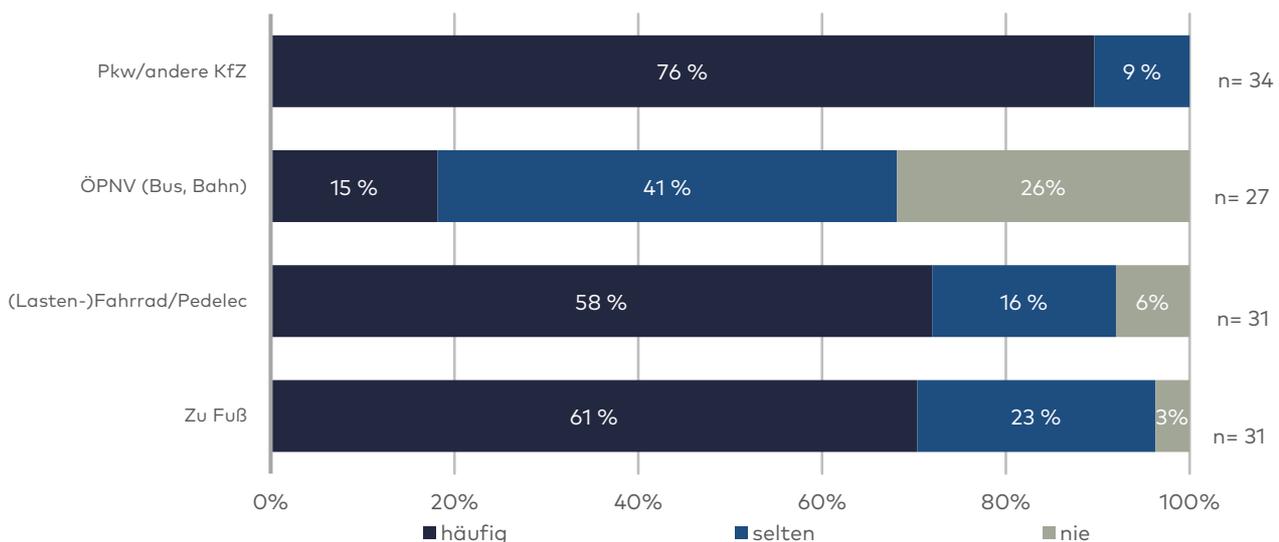
dass das Thema der Nachfolgeproblematik in Sendenhorst eine geringe Bedeutung unter den Gewerbetreibenden einnimmt.



**Abbildung 8: Gewerbetreibendenbefragung - Überlegungen zur Betriebsnachfolge**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gewerbetreibendenbefragung Stadt + Handel 2024; links: n= 33, rechts: n = 31.

Nach Aussage der Gewerbetreibenden erreicht ihre Kundschaft das Zentrum üblicherweise mit dem Pkw oder einem anderen Kfz, wobei auch regelmäßig (Lasten-)Fahrräder und Pedelecs sowie der Fußweg angegeben wurde. Lediglich die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs wird seltener attestiert. Diese Aussagen unterstreichen die Bedeutung eines angemessenen Angebotes an Park- und Stellplätzen im Sendenhorster Zentrum.

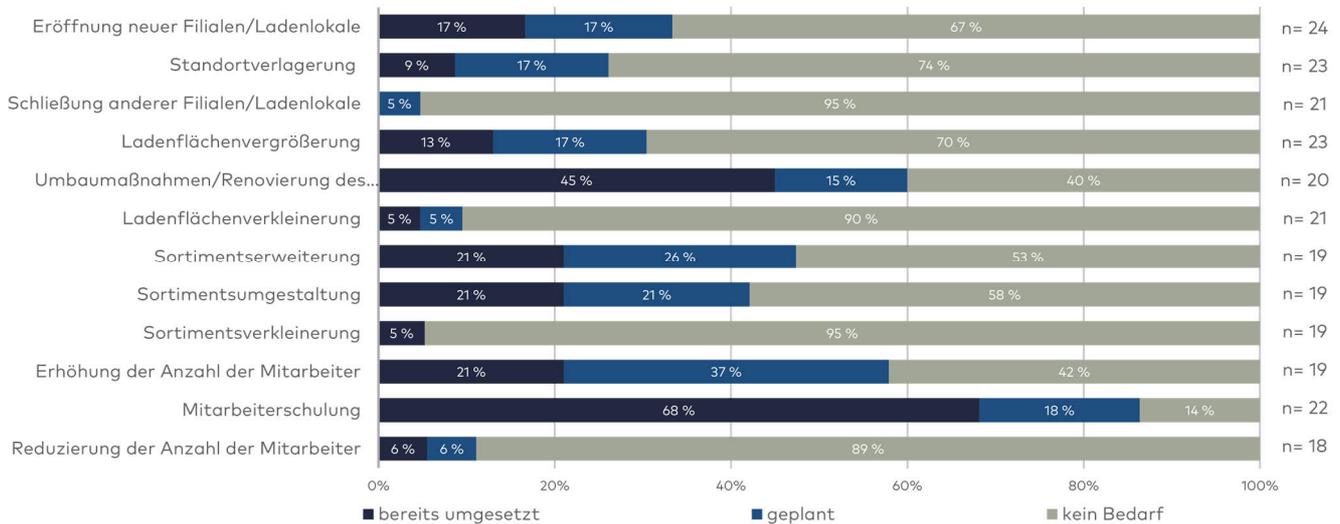


**Abbildung 9: Gewerbetreibendenbefragung - Verkehrsmittelnutzung der Kundschaft**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gewerbetreibendenbefragung Stadt + Handel 2024.

Hinsichtlich anstehender und in den letzten 5 Jahren durchgeführter Veränderungen in ihren Betrieben zeichnen die Angaben der Befragten ein differentes Bild. Die meisten Gewerbetreibenden haben bereits Mitarbeiterschulungen umgesetzt oder planen diese noch durchzuführen. Ebenfalls geben einige der Befragten an

dieser Stelle Umbau- und Renovierungsarbeiten sowie die Erweiterung von Ladenflächen, Sortiment und Belegschaft als bereits durchgeführte oder geplante Betriebsveränderungen an. Gleichzeitig beschäftigt sich nur ein Bruchteil der Unternehmen mit der Verkleinerung der Verkaufsfläche bzw. Sortiments oder auch der Aufgabe von Filialen und Ladenlokalen. Allgemein wird angesichts der Abbildung 10 ersichtlich, dass der Veränderungsbedarf der teilnehmenden Gewerbetreibenden eher als gering einzuschätzen ist.

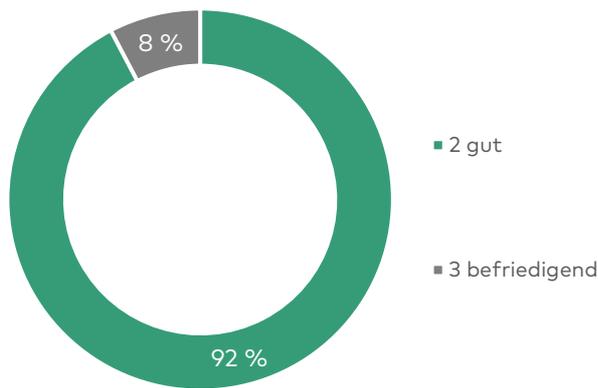


**Abbildung 10: Gewerbetreibendenbefragung - Geplante und bereits umgesetzte Betriebsveränderungen**

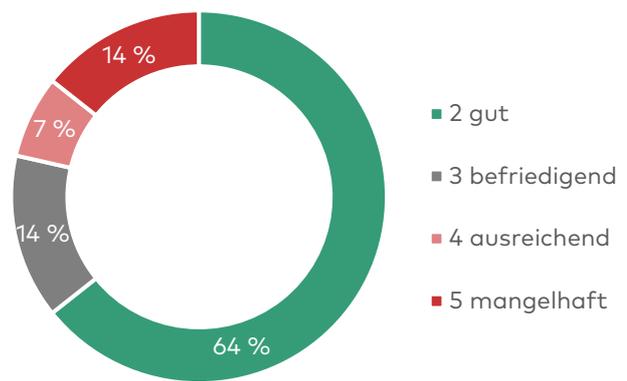
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gewerbetreibendenbefragung Stadt + Handel 2024; zur besseren Lesbarkeit ist die Abbildung in größerem Format im Anhang hinterlegt.

Die Gewerbetreibenden wurden ebenfalls darum gebeten, die allgemeine wirtschaftliche Situation ihres Unternehmens zum jetzigen Zeitpunkt, aber auch (sofern möglich) zum Zeitpunkt vor den Lockdowns im Rahmen der Covid-19-Pandemie mithilfe von Schulnoten (1 = sehr gut, 5 = mangelhaft) zu bewerten. In der nachstehenden Abbildung 11 sind dabei die Befragungsergebnisse der teilnehmenden Händlerschaft dargestellt. Die bedeutende Mehrheit der Befragten gibt eine „gute“ wirtschaftliche Situation „vor Corona“ an, während sich die Geschäftssituation zum gegenwärtigen Zeitpunkt hin deutlich verschlechtert hat, wenngleich sich immer noch rd. zwei Drittel der Befragten die Note „gut“ ausstellen.

„Wie war die wirtschaftliche Situation Ihres Betriebs vor dem „Corona-Lock-Down“?“



„Wie beurteilen Sie die aktuelle wirtschaftliche Situation Ihres Betriebs?“

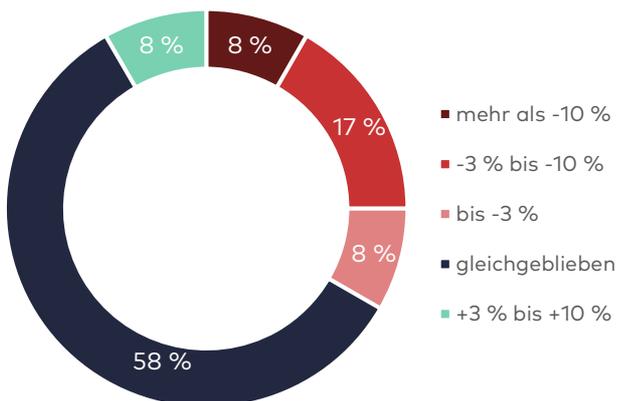


**Abbildung 11: Gewerbetreibendenbefragung - Wirtschaftliche Situation vor Corona sowie gegenwärtige Lage**

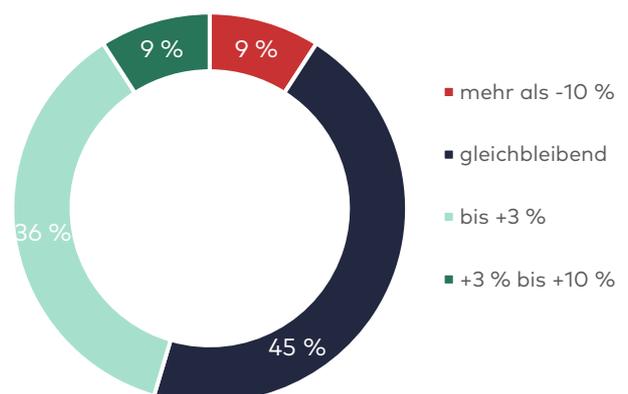
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gewerbetreibendenbefragung Stadt + Handel 2024; links n= 14 ohne k. A./weiß nicht; rechts n= 13 ohne k. A./weiß nicht.

Diese Einschätzungen übertragen sich nur bedingt auf die Umsatzentwicklung der befragten Einzelhandelsunternehmen. Obwohl ein Drittel der teilnehmenden Einzelhändler einen geringeren Umsatz im Vergleich zum Zeitraum vor dem „Corona-Lockdown“ meldet, ist der Umsatz bei den meisten Unternehmen gleichgeblieben. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ist ein großer Anteil der Befragten zuversichtlich und erwartet eine positive Umsatzentwicklung.

„Wie verhält sich der aktuelle Umsatz Ihres Betriebs im Vergleich zum Zeitraum vor dem „Corona-Lockdown“?“



„Welche Umsatzentwicklung erwarten Sie in den nächsten 2 bis 3 Jahren für Ihren Betrieb?“



**Abbildung 12: Gewerbetreibendenbefragung - Vergangene und erwartete Umsatzentwicklungen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gewerbetreibendenbefragung Stadt + Handel 2024; links n= 12 ohne k. A./weiß nicht; rechts n= 11 ohne k. A./weiß nicht.

#### 4.4 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2007

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum EHZK Sendenhorst 2007 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten verglichen (s. Tabelle 7).

- Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt Sendenhorst ist in den letzten Jahren gestiegen (rd. + 6 %). Auch in den kommenden Jahren ist von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Im Zuge dessen ist außerdem der demografische Wandel zu berücksichtigen, welcher mit einem zunehmend steigendem Anteil älterer Menschen einhergeht.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung im Rahmen des EHZK Sendenhorst 2007 ist die Anzahl der Betriebe um elf Betriebe (rd. 18 %) gesunken. Dabei handelt es sich maßgeblich um einen Rückgang von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben. Insgesamt gestaltet sich die Entwicklung in Sendenhorst analog zur bundesdeutschen Entwicklung, welche insb. auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Der Betriebsrückgang kann somit in Teilen relativiert werden.
- Im gleichen Zeitraum ist trotz Rückgang der Betriebe ein Anstieg der Gesamtverkaufsfläche um rd. 6 % festzustellen. Dies ist u. a. auf die Ansiedlung des EBM Baumarktes oder der Erweiterung des Lebensmittelmarktes K+K zurückzuführen. Mit dieser Entwicklung einher geht auch eine Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner.
- Eine deutliche Steigerung seit 2007 ist in Bezug auf die Kaufkraft der Sendenhorster Bevölkerung zu beobachten. Diese kann als Resultat der positiven Einwohnerentwicklung, der Preis- bzw. Inflationsentwicklung sowie der allgemeinen Kaufkraftsteigerung, welches hinsichtlich des leichten Anstiegs des Kaufkraftniveaus sichtbar wird, gedeutet werden.
- Der Umsatz des stationären Einzelhandels in der Gesamtstadt Sendenhorst hat sich jedoch nicht im gleichen Umfang wie die Kaufkraft erhöht, weshalb ein Rückgang der Einzelhandelszentralität um rd. 20 %-Punkte auf rd. 54 % festzustellen ist. Dies ist v. a. mit einer wachsenden Konkurrenzsituation durch den Online-Handel zu erklären.

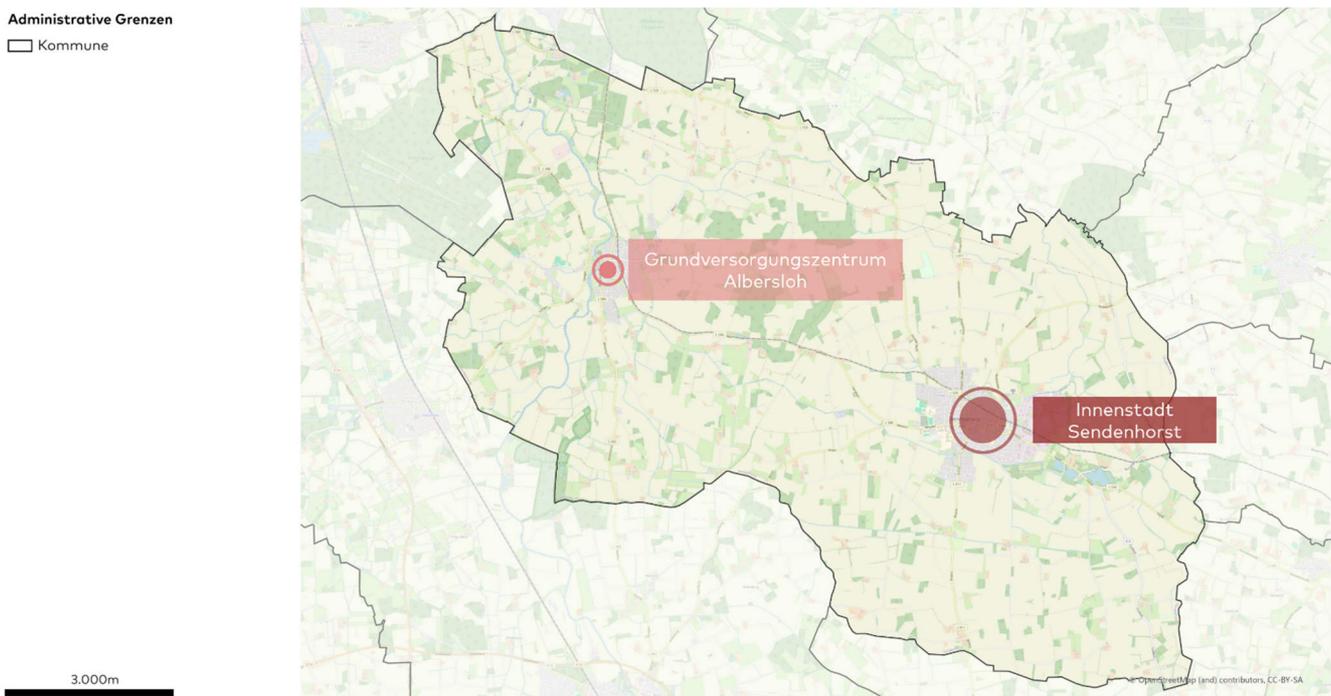
**Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im zeitlichen Vergleich**

| Strukturdaten   | 2007   | 2023   | Entwicklung |   |
|---|--------|--------|-------------|---|
| Einwohner   | 13.407 | 14.242 | + 6 %       | ↑ |
| Anzahl Betriebe   | 72     | 61     | - 15 %      | ↓ |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>                    | 15.500 | 17.200 | + 11 %      | ↑ |
| Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner | 1,15   | 1,20   | + 0,05      | ↗ |
| Kaufkraft in Mio. Euro                                    | 64,4   | 103,4  | + 61 %      | ↑ |
| Kaufkraftniveau   | 101    | 102    | + 1         | ↗ |
| Umsatz in Mio. Euro                                       | 47,5   | 55,6   | + 17 %      | ↑ |
| Zentralität   | 74 %   | 54 %   | - 20 Pp.    | ↓ |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023, Einwohner: Stadt Sendenhorst (Stand: 31.12.2023), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHZK Sendenhorst 2007; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Pp. = Prozentpunkte.

## 4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen des EHZK Sendenhorst 2007 wurden mit der Innenstadt Sendenhorst und dem Grundversorgungszentrum Albersloh zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) im Stadtgebiet ausgewiesen. Diese werden nachfolgend hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Merkmale analysiert und bewertet. Abbildung 13 gibt eine Übersicht über die bisherigen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.



**Abbildung 13: Hierarchie- und Funktionsstufen der zentralen Versorgungsbereiche**

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

## 4.5.1 ZVB Innenstadt Sendenhorst

### ZVB Innenstadt Sendenhorst

#### Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Gesamtstadt

##### Funktion

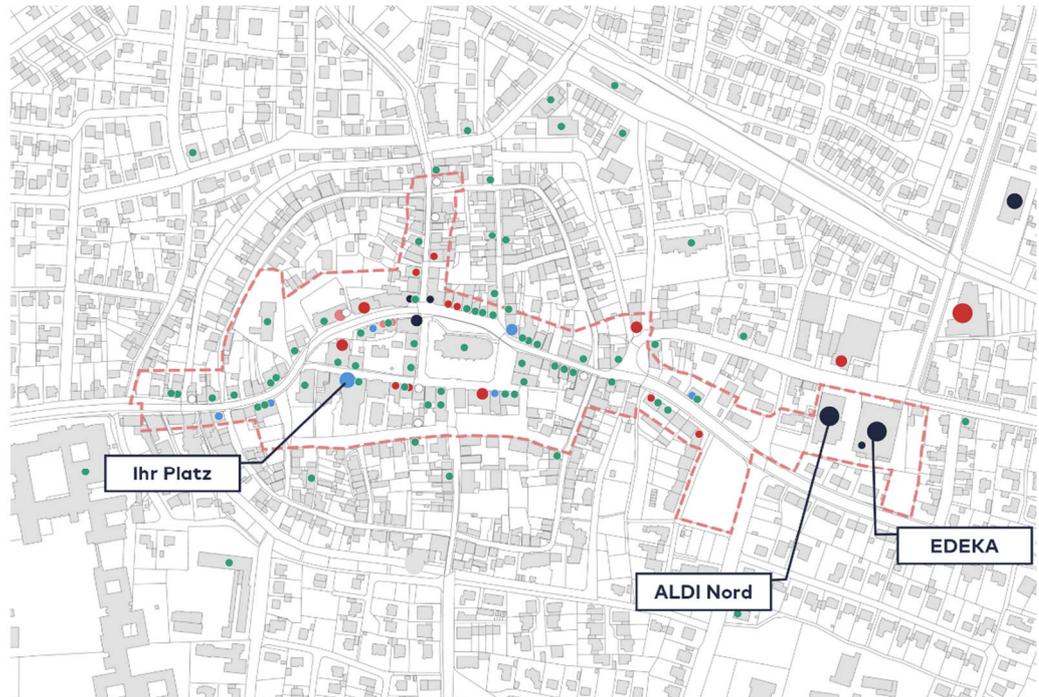
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

##### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

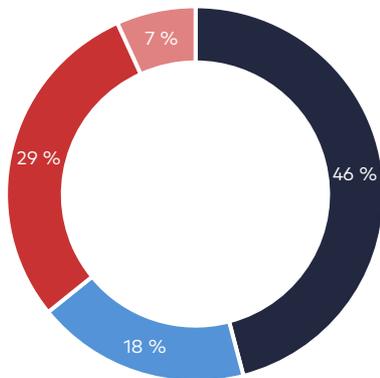
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

##### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK alt



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

| Einzelhandelsstruktur                  | absolut   | anteilig              |
|--|-----------|-----------------------|
| Anzahl der Betriebe*                   | 27        | 48 %                  |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> | 4.800     | 35 %                  |
| Anzahl der Leerstände**                | 7         | 21 %                  |
| Zentrenergänzende Funktionen           | 47        | -                     |
| Vergleichsdaten                        | EHZK 2007 | Entwicklung 2007/2024 |
| Anzahl der Betriebe*                   | 34        | - 21 %                |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> | 5.300     | - 9 %                 |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; ZVB-Abgrenzung: EHZK Sendenhorst 2007; Kartengrundlage: Kreis Warendorf; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

---

## ZVB Innenstadt Sendenhorst

- Versorgungsfunktion für das Sendenhorster Stadtgebiet; dabei Schwerpunkt auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahversorgung)
- nahversorgungsrelevanter Schwerpunkt und Magnetfunktion Standortbereich ALDI/EDEKA im Osten der Innenstadt
- Ihr Platz als wesentliche Ankernutzung im Westen der Innenstadt
- Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften (z. B. Voges, Wiedehage) und deutschlandweit bekannten Filialisten (insbesondere Fachmärkte wie z. B. Ernstings Family, NKD)
- Rathausvorplatz als Wochenmarktstandort
- hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen (insb. in den Randbereichen des zentralen Stadtkerns)
- hoher Wohnnutzungsanteil insb. in den Randbereichen (v. a. Nordstraße, Oststraße); darüber hinaus hoher ‚Wohnungsdruck‘ auf Leerstände in den Erdgeschossen
- überwiegend kleinteilige und historisch gewachsene Stadtstruktur; Ausnahme: Nahversorgungsschwerpunkt im Osten mit funktionaler und kompakter Gestaltung
- weitläufiger, teilweise eingeschränkter funktionaler Zusammenhang zwischen dem Innenstadtkern und dem Nahversorgungsschwerpunkt
- Kirche St. Martin mit stadtbildprägendem Charakter; umgebender Kirchhof als attraktive Aufenthaltsfläche in zentraler Lage
- Lambertiplatz als multifunktional nutzbare Fläche (Veranstaltungsort, Parkplatz)
- Baustilmix aus historischen und moderneren Gebäuden meist im Münsterländer Stil und mit variierenden Immobilienqualitäten
- weitestgehend gute verkehrliche Erreichbarkeit; kleinteilige Parkmöglichkeiten erstrecken sich über die Innenstadt hinweg
- **Der ZVB Innenstadt übernimmt als bedeutender Verbundstandort aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Sendenhorst, die insbesondere im Bereich der Nahversorgung aktuell weitestgehend ausgefüllt wird.**

Im Zuge der Gewerbetreibendenbefragung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, unterschiedliche Aspekte ihres Zentrums, der Sendenhorster Innenstadt, zu bewerten. Dabei schnitt der Aspekt der Parkkosten besonders positiv ab. Unterdurchschnittlich bewertet wurde hingegen die Vielfalt des gastronomischen Angebots sowie das Parkflächenangebot bzw. die -verfügbarkeit. Der Gesamteindruck der Sendenhorster Innenstadt wurde seitens der Befragten mit einer Durchschnittsnote von 3,1 bewertet.

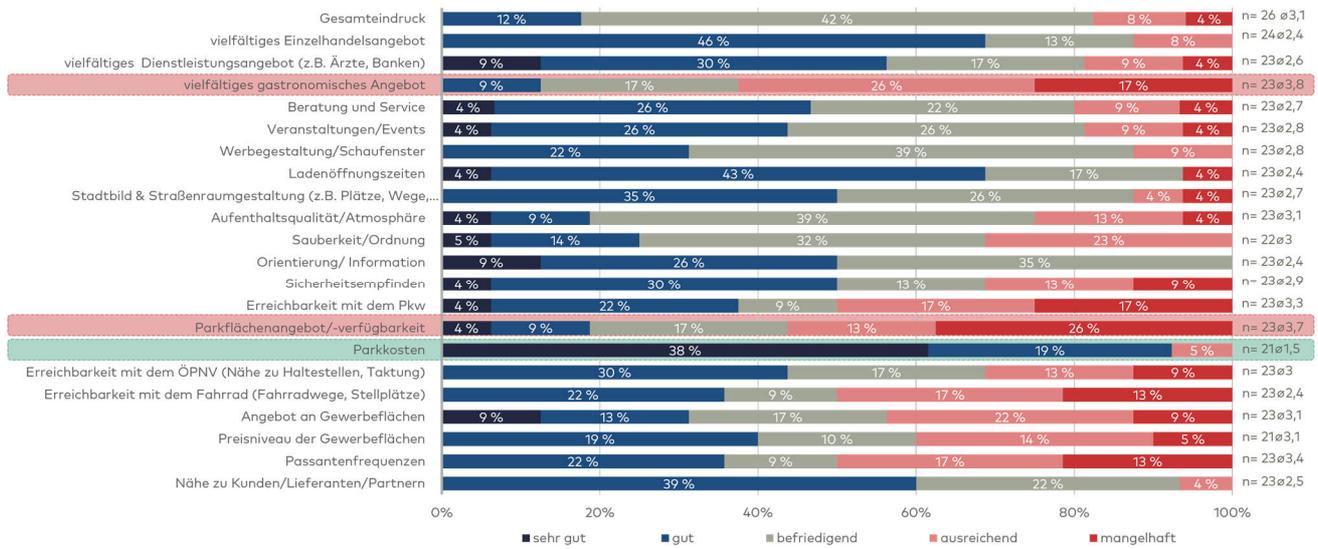


Abbildung 14: Gewerbetreibendenbefragung - Bewertung der Innenstadt Sendenhorst

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Befragung Stadt + Handel 01-02/2024; zur besseren Lesbarkeit ist die Abbildung in größerem Format im Anhang hinterlegt.

Im Hinblick auf die Wünsche, Ideen und Anregungen der Gewerbetreibenden wurde insbesondere die Stärkung des lokalen Einzelhandels genannt. Darüber hinaus werden sich vermehrt gastronomische Angebote sowie ein verbessertes ÖPNV-Angebot gewünscht. Auch das Thema der Leerstände und damit einhergehend die Lebendigkeit in der Innenstadt wurden seitens der Gewerbetreibenden thematisiert (s. Abbildung 15).



Abbildung 15: Gewerbetreibendenbefragung - Wünsche, Ideen und Anregungen für die Sendenhorster Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Befragung Stadt + Handel 01-02/2024; n = 10.

## 4.5.2 ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh

### ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh

#### Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Albersloh sowie angrenzende, räumlich abgesetzte Siedlungslagen

##### Funktion

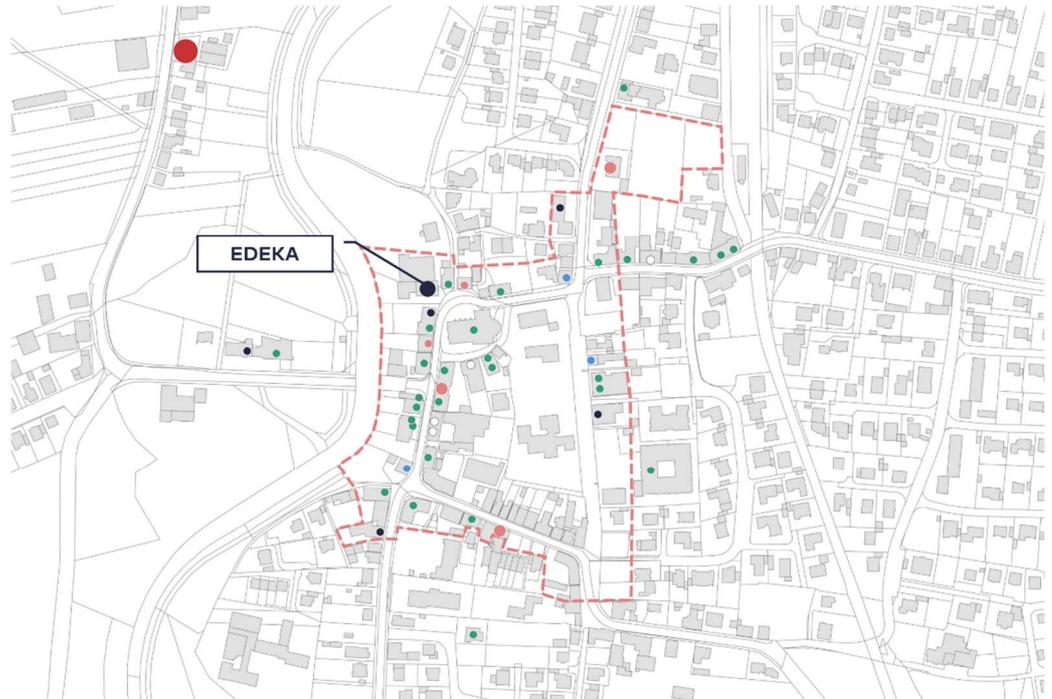
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

##### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

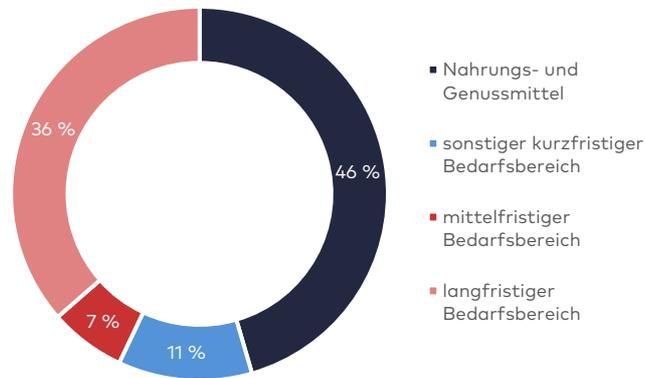
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab. 5.000 m<sup>2</sup>

##### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHK alt



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



| Einzelhandelsstruktur                  | absolut   | anteilig              |
|--|-----------|-----------------------|
| Anzahl der Betriebe*                   | 14        | 24 %                  |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> | 1.700     | 12 %                  |
| Anzahl der Leerstände**                | 3         | 18 %                  |
| Zentrenergänzende Funktionen           | 20        | -                     |
| Vergleichsdaten                        | EHZK 2007 | Entwicklung 2007/2024 |
| Anzahl der Betriebe*                   | 17        | - 18 %                |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> | 1.700     | +/- 0                 |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; ZVB-Abgrenzung: EHZK Sendenhorst 2007; Kartengrundlage: Kreis Warendorf; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

---

## ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh

- weitläufige Ausdehnung des ZVB bei tendenziell geringer Nutzungsdichte
- nahversorgungsrelevanter Angebotsschwerpunkt im Nordwesten mit EDEKA
- höchste Nutzungsdichte im Westen des ZVB (Kirchplatz/Sendenhorster Straße)
- überwiegend kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandel mit dem Fokus auf dem langfristigen Bedarfsbereich (Kfz-Zubehör, medizinische/orthopädische Artikel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik)
- hohe Funktionalität durch zahlreiche, unterschiedliche zentrenergänzende Funktionen (Gastronomie, Dienstleistungen sowie Kindergarten, Bücherei, kirchliche Einrichtung)
- Potenzialfläche im Norden des ZVB verortet
- kleinteilige, oftmals historische städtebauliche Strukturen mit unterschiedlichen Nutzungs- und Immobilienqualitäten
- Westen des ZVB kompakt gestaltet und insbesondere durch die Verkehrszüge geprägt
- aufgelockerte und durchgrünte Strukturen im Osten des ZVB
- **Der ZVB Grundversorgungszentrum übernimmt als Verbundstandort aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen eine Versorgungsfunktion insbesondere für den Ortsteil Albersloh sowie in vereinzelt Bereichen auch für die umliegenden Siedlungslagen (z. B. spezialisierter Einzelhandel oder Dienstleistungen).**

### 4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Sendenhorster Bevölkerung wird die Nahversorgungsstruktur der Gesamtstadt Sendenhorst nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ, qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. In der Zusammenschau dieser Bewertungsaspekte ergibt sich ein umfassendes Bild im Hinblick auf die Nahversorgungssituation, auf dessen Grundlage fundierte Empfehlungen getroffen werden können.

#### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Sendenhorst

Im Sendenhorster Stadtgebiet kann eine Verkaufsfläche von rd. 5.700 m<sup>2</sup> in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ermittelt werden. Bezogen auf die Einwohnerzahl von Sendenhorst ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,40 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Damit liegt Sendenhorst in etwa im Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner<sup>12</sup>. Wie bereits in Kapitel 4.3 aufgeführt, beträgt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Saldo rd. 82 %. Die Bestandsstrukturen des Sendenhorster Einzelhandels können folglich die zur Verfügung stehende sortimentspezifische Kaufkraft nicht binden, sodass sich rechnerisch Kaufkraftabflüsse ergeben. Das strukturprägende Lebensmittelangebot (VKF > 400 m<sup>2</sup>) in Sendenhorst setzt sich aus drei Lebensmittelsupermärkten und zwei Lebensmitteldiscountern zusammen. Zudem wird das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um 16 weitere Lebensmittelbetriebe ergänzt, worunter z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Hofläden, ein

---

<sup>12</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2023; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

Getränkemarkt sowie ein Reformhaus zählt. Insgesamt besteht somit ein ausgeglichener Angebotsmix im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Beschränkend auf die Nahversorgungsqualität wirkt in Teilen nicht mehr vollkommen gegebene Marktgängigkeit einiger Betriebe.

Das Sortiment Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>13</sup> umfasst eine Verkaufsfläche von rd. 900 m<sup>2</sup>. Für die Warengruppe **Drogeriewaren** ergibt sich für die Stadt Sendenhorst ein Ausstattungswert von rd. 0,06 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner, welcher als unterdurchschnittlich zum bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,08 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner<sup>14</sup> einzuordnen ist. Die Verkaufsflächenausstattung korrespondiert dabei mit der sortimentspezifischen Zentralität, welche mit rd. 77% rechnerisch auf nennenswerte Kaufkraftabflüsse aus dem Sendenhorster Stadtgebiet hinweist. Die Versorgung im Sortiment Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (in Form von Randsortimenten) durch das Drogeriewarengeschäft Ihr Platz im ZVB Innenstadt Sendenhorst weitestgehend, jedoch nicht vollumfassend sichergestellt. Dies ist auf das Fehlen eines klassischen, marktgängigen Drogeriefachmarktes zurückzuführen, was sich entsprechend auf die Nahversorgungsqualität in der Warengruppe Drogeriewaren auswirkt. Vier Apotheken arrondieren das Angebot.

Die nachstehende Tabelle 8 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

**Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt Sendenhorst**

| Ausstattungsmerkmal                                       | Nahrungs- und Genussmittel  | Drogeriewaren                             |
|---|---|---|
| Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2029)     | 14.242 (+ 0,7 %)  |   |
| Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>     | 5.700   | 900                                       |
| Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner | 0,40  | 0,06                                      |
| Sortimentspezifische Zentralität                          | 82 %  | 77 %                                      |
| Betriebstypenmix  | 3 x Lebensmittelsupermarkt<br>2 x Lebensmitteldiscounter<br>14 x sonstige Lebensmittelgeschäfte | 1 x Drogeriewarengeschäft<br>4 x Apotheke |
| <b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>               |   |   |
| <b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>                |   |   |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Einwohner: Stadt Sendenhorst (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in der Gesamtstadt Sendenhorst derzeit als durchschnittlich zu bewerten, wenngleich sich Möglichkeiten zur Verbesserung in beiden Warengruppen ergeben. Empfehlungen zur Sicherung

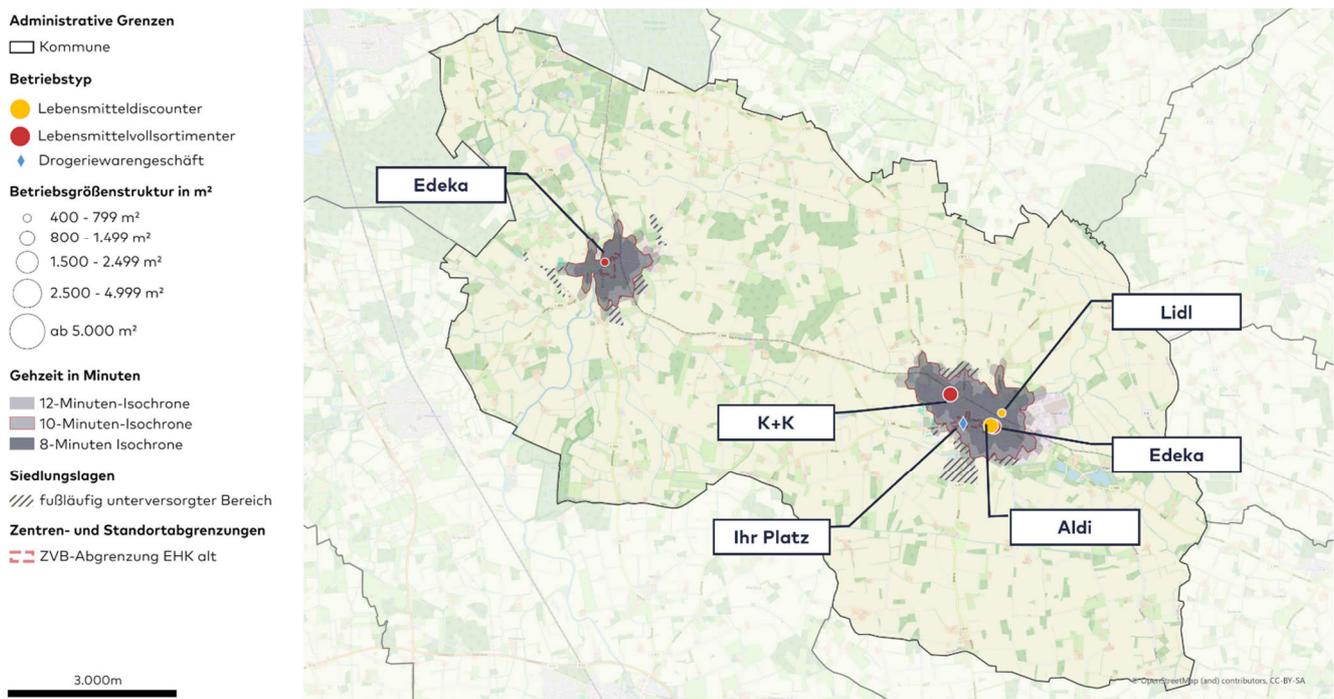
<sup>13</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>14</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich im Nahversorgungskonzept (Kapitel 7).

### Räumliche Nahversorgungssituation in Sendenhorst

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 16). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

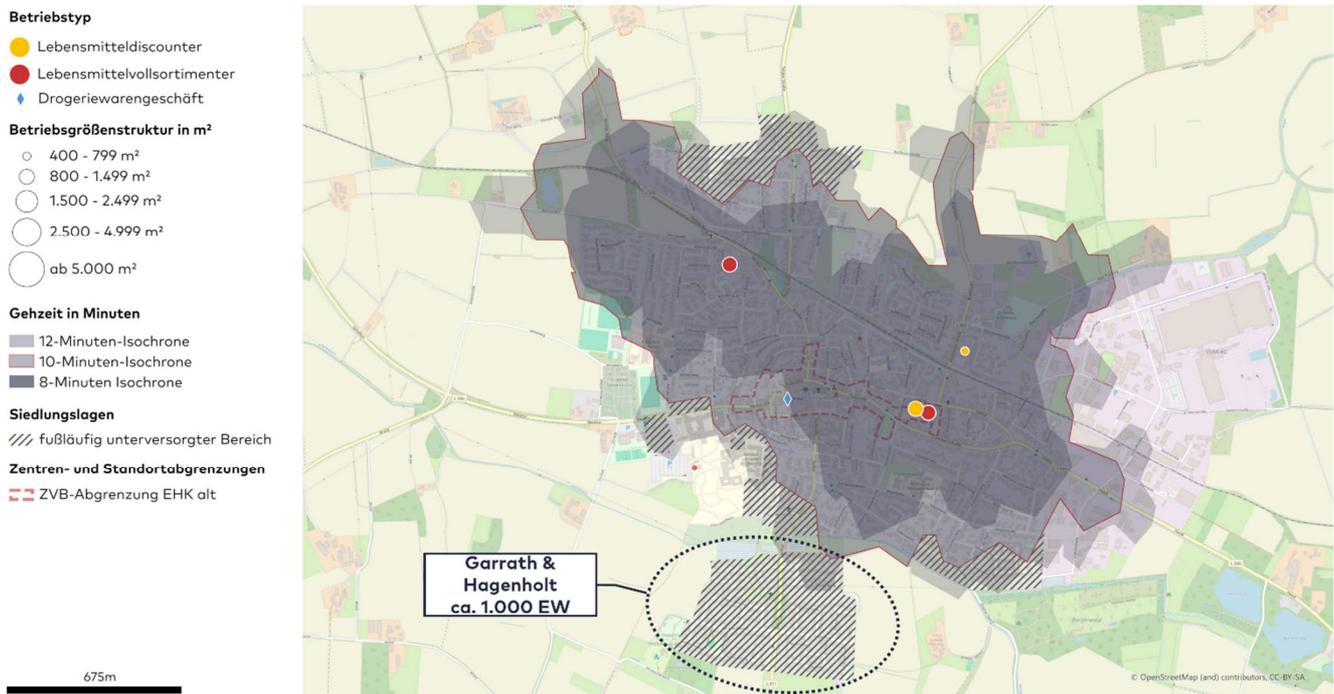


**Abbildung 16: Räumliche Nahversorgungssituation in Sendenhorst**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 16 verdeutlicht, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der Sendenhorster Kernstadt und im Ortsteil Albersloh die fußläufige Nahversorgung in weiten Teilen der Siedlungsbereiche der Kommune gewährleisten. Lediglich in den Siedlungsrandlagen ergeben sich Wohnbereiche, welche aktuell über keine hinreichende fußläufige Nahversorgung verfügen. Diese Lagen sind für beide Kernsiedlungsbereiche (Sendenhorst und Albersloh) in den beiden nachstehenden Abbildungen dargestellt. Inwieweit eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation für ebendiese Siedlungsbereiche möglich ist, wird im Rahmen des

Kapitels 7 (Nahversorgungskonzept) erörtert. An dieser Stelle festzuhalten ist jedoch, dass die konzeptionell unterversorgten Siedlungsbereiche überwiegend geringe Einwohnerzahlen umfassen.



**Abbildung 17: Räumliche Nahversorgungssituation in Sendenhorst – Ortsteil Sendenhorst**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (EW = Einwohner).



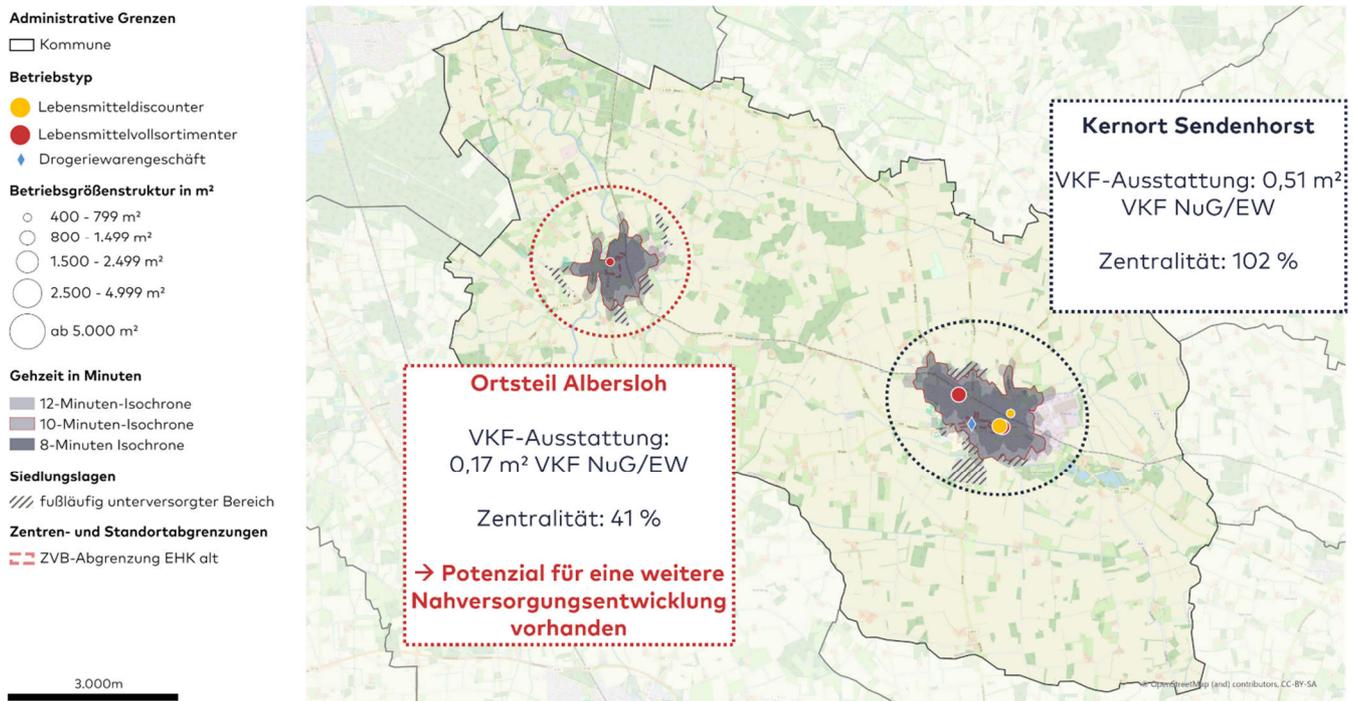
**Abbildung 18: Räumliche Nahversorgungssituation in Sendenhorst – Ortsteil Albersloh**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (EW = Einwohner).

### Ortsteilspezifische Nahversorgung

Im Rahmen der Angebotsanalyse (s. Kapitel 4.3) wurde deutlich, dass sich der Einzelhandel in Sendenhorst auf die beiden Ortsteile Sendenhorst und Albersloh kon-

zentrieren. Diese räumliche Verteilung zeigt sich auch hinsichtlich der Nahversorgung. Während in der Kernstadt von Sendenhorst jedoch insgesamt vier Lebensmittelmärkte verortet sind, befindet sich im Ortsteil Albersloh lediglich ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt. Diese Versorgungsstruktur spiegelt sich auch in den jeweiligen Kennziffern der Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den beiden Siedlungslagen wider (s. nachfolgende Abbildung 19).



**Abbildung 19: Ortsteilspezifische Nahversorgung (NuG)**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (EW = Einwohner).

Demnach kann in der Kernstadt Sendenhorst eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,51 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW sowie eine Zentralität von rd. 102 % erzielt werden, woraus sich eine überdurchschnittliche Versorgung mit dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ableiten lässt. Im Ortsteil Albersloh ist die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,17 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Ebenso ergeben sich sortimentspezifisch deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Ortsteil. Es ist davon auszugehen, dass größere Teile der Albersloher Kaufkraft den Angebotsstrukturen in der Sendenhorster Kernstadt und in die nahegelegenen weiteren Kommunen (z. B. Münster-Wolbeck oder -Hiltrup) zufließen. Die Kennwerte liefern einen ersten Anhaltswert zur Einschätzung der Nahversorgungssituation in Albersloh. Die quantitative Nahversorgungsausstattung in Albersloh ist angesichts dessen als unterdurchschnittlich zu bewerten. In qualitativer Hinsicht ist festzuhalten, dass in Albersloh lediglich ein kleinflächiger Lebensmittelvollsortimenter besteht, welcher nicht den aktuellen Anforderungen an eine moderne und marktgängige Nahversorgung entspricht. In Zusammenschau ist angesichts dessen ein Potenzial zur Weiterentwicklung der Nahversorgung im Albersloh zu konstatieren. Die sich daraus ergebenden möglichen Entwicklungsszenarien sowie ortsteilspezifischen Empfehlungen zur Nahversorgung werden im Nahversorgungskonzept (Kapitel 7) thematisiert.

## 4.7 SONDERSTANDORTANALYSE

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Sendenhorst 2007 wurde mit dem Standortbereich Ostheide ein Entwicklungsbereich für einen Ergänzungsstandort im Südosten der Sendenhorster Kernstadt ausgewiesen. Der Standort soll der räumlichen Konzentration von nicht zentrenrelevantem (großflächigen) Einzelhandel dienen (vgl. EHJK Sendenhorst 2007, S. 103).

Mit der Ausweisung von entsprechenden Ergänzungs- oder Sonderstandorten kann großflächiger, nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel an stadtentwicklungspolitisch gewünschte Standorte gelenkt werden. Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

### Ergänzungsstandort Ostheide (Entwicklungsbereich)

#### Räumliche Analyse

##### Funktion

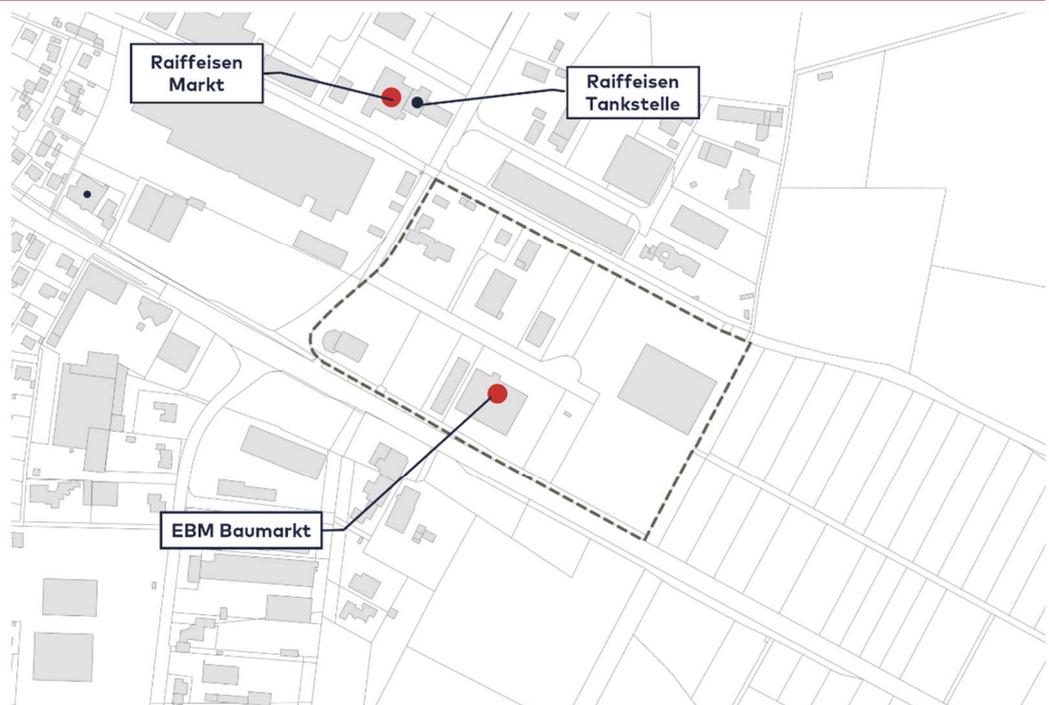
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

##### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab. 5.000 m<sup>2</sup>

##### Zentren- und Standortabgrenzungen

- Entwicklungsbereich des Ergänzungsstandortes alt



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Kartengrundlage: Kreis Warendorf

#### Magnetbetriebe

EBM Baumarkt

#### Wesentliche Rahmenbedingungen

- Gewerbestandort im Südosten der Kernstadt Sendenhorsts (Stadttrandlänge)
- verkehrliche Erschließung über den Straßenzug „Ostheide“
- EBM Baumarkt als einziger Betrieb mit Einzelhandel i. e. S.
- ebenso Prägung durch diverse Gewerbenutzungen und Freiflächen
- Raiffeisenmarkt (inkl. Tankstelle) nordwestlich des Ergänzungsstandortes verortet
- weiteres Umfeld insbesondere durch weitere Gewerbenutzungen und in östlicher Richtung durch Landwirtschafts- und Grünflächen geprägt

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT SENDENHORST

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

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Sendenhorst; dabei Sicherung der Einzelhandelszentralität sowie zielgerichtete und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven.
- 2. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Sicherung, Ergänzung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion; zudem Erhalt und nach Möglichkeit Weiterentwicklung des kleinteiligen Fachangebots; Nahversorgungsangebote sind als wesentliche Frequenzbringer der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, wobei insgesamt negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung zu vermeiden sind.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung und bedarfsgerechte Stärkung der Nahversorgungsstandorte; Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgung im Rahmen des demografischen Wandels sowie zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Nahversorgungsangebots; quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Ortsteil Albersloh; insgesamt sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- 4. Ergänzung durch stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standorte:** Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung durch Standorte für den groß- und kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel; dabei restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesen Standorten sowie Vermeidung zunehmend städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen diesen und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur; Sicherung der Gewerbegebiete für das Handwerk und das produzierende Gewerbe.

Abbildung 20 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gesamtstadt Sendenhorst.

| 1. Ziel<br>Stärkung<br>der Gesamtstadt  | 2. Ziel<br>Stärkung der zentralen<br>Versorgungsbereiche  | 3. Ziel<br>Sicherung und Stärkung<br>der Nahversorgung   | 4. Ziel<br>Ergänzung durch<br>stadtentwicklungspolitisch<br>sinnvolle Standorte  |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Sendenhorst</li> <li>▪ Zielgerichtete und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots</li> <li>▪ Dabei Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Sicherung, Ergänzung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhalt und nach Möglichkeit Weiterentwicklung des kleinteiligen Fachangebots</li> <li>▪ Sicherung der Nahversorgungsangebote als wesentliche Frequenzbringer der zentralen Versorgungsbereiche</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung vermeiden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht stärken</li> <li>▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels sowie zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Nahversorgungsangebots</li> <li>▪ Quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Ortsteil Albersloh</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung durch Standorte für groß- und kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</li> <li>▪ Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten</li> <li>▪ Vermeidung von städtebaulich negativen Wechselwirkungen zwischen den Standorten und zentralen Versorgungsbereichen</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul> |

Abbildung 20: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Sendenhorst

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

## 5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DIE STADT SENDENHORST

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

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

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

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven in der Stadt Sendenhorst auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit keine „Grenze der Entwicklung“ dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>15</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven keinen abschließenden Begründungszusammenhang für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall **zu untersuchen**.

<sup>15</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“ dar, sondern sind im Rahmen einer späteren standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, falls die neu geschaffenen Verkaufsflächen auch etwaige Entwicklungsperspektiven der Gesamtstadt überschreiten. Die Standortfrage ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt einzelfallbezogen.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.
- Die absatzwirtschaftlichen Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie, Auswirkungen des Ukraine-Kriegs sowie der Inflation sind stark nach Warengruppe und Standort zu differenzieren und noch nicht in Gänze abschließend zu prognostizieren.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der ermittelten Entwicklungsperspektiven noch keine Berücksichtigung finden können.

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

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



Abbildung 21: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Grundzentren wie die Stadt Sendenhorst die wohnstandortnahe Versorgung mit qualifiziertem Grundbedarf übernehmen. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Gesamtstadt Sendenhorst aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2029**<sup>16</sup> einzeln erläutert.

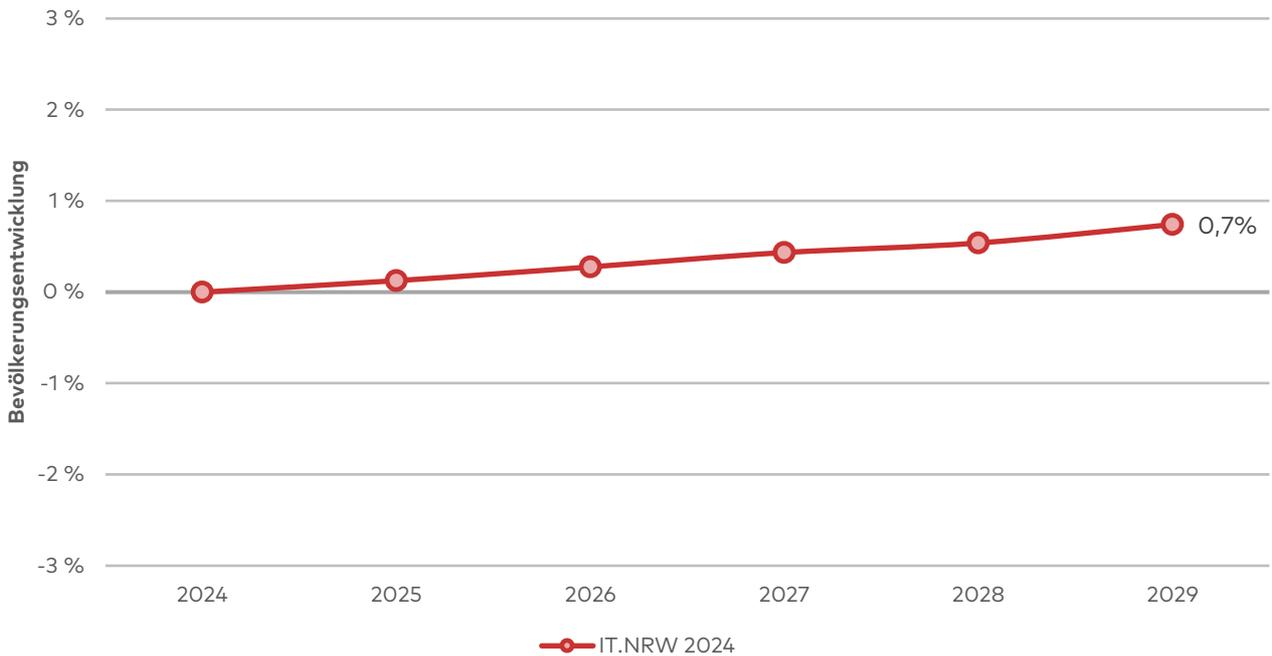
### Einwohnerentwicklung in der Stadt Sendenhorst

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Gesamtstadt Sendenhorst werden Prognosedaten des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zu Grunde gelegt<sup>17</sup>. Das Basisjahr bildet das Jahr 2024, in welchem die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stattgefunden hat. Die Prognose ergibt für die Stadt Sendenhorst einen Bevölkerungsanstieg von rd. + 0,7 % bis zum Prognosejahr 2029.

<sup>16</sup> Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

<sup>17</sup> Im Rahmen der Erarbeitung wurden Stichtagsdaten herangezogen. Etwaige alternative Bevölkerungsprognosen mit ggf. geringfügigen Abweichungen führen im Normalfall zu keinen grundlegenden differenten Aussagen.

Dementsprechend sind bevölkerungsdynamisch keine nennenswerten bzw. geringfügige Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

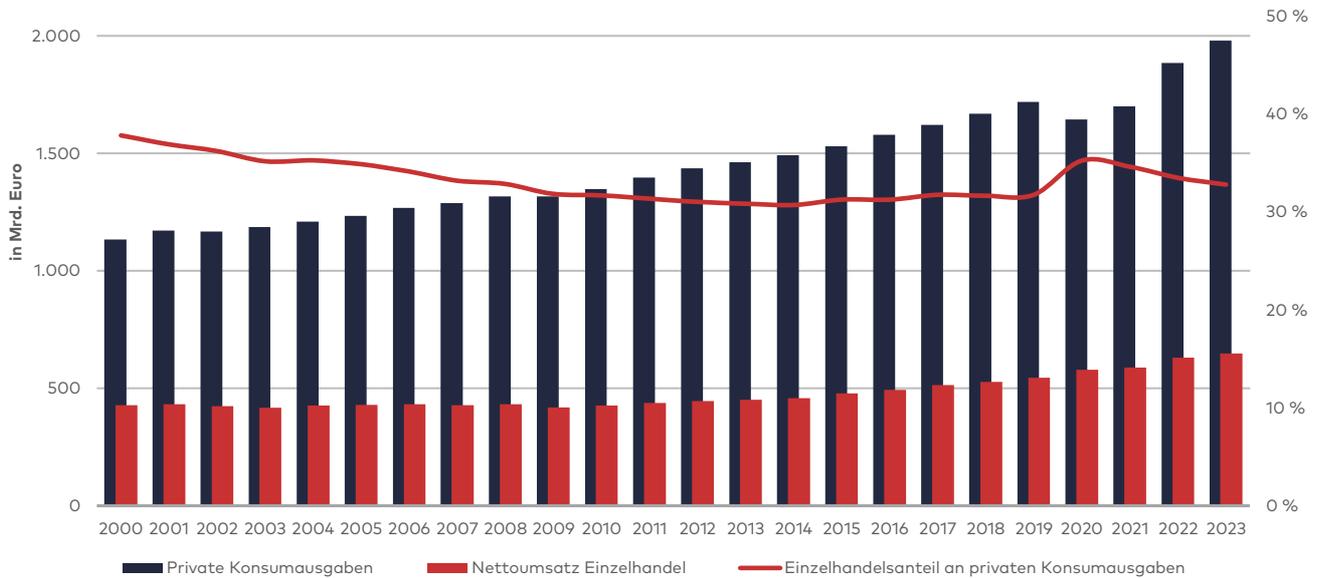


**Abbildung 22: Einwohnerprognosen für die Gesamtstadt Sendenhorst**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: IT.NRW 2024 (Einwohnerstände jeweils zum 01.01.)

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). In den Jahren 2021 bis 2023 stiegen die privaten Konsumausgaben wieder an.



**Abbildung 23: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

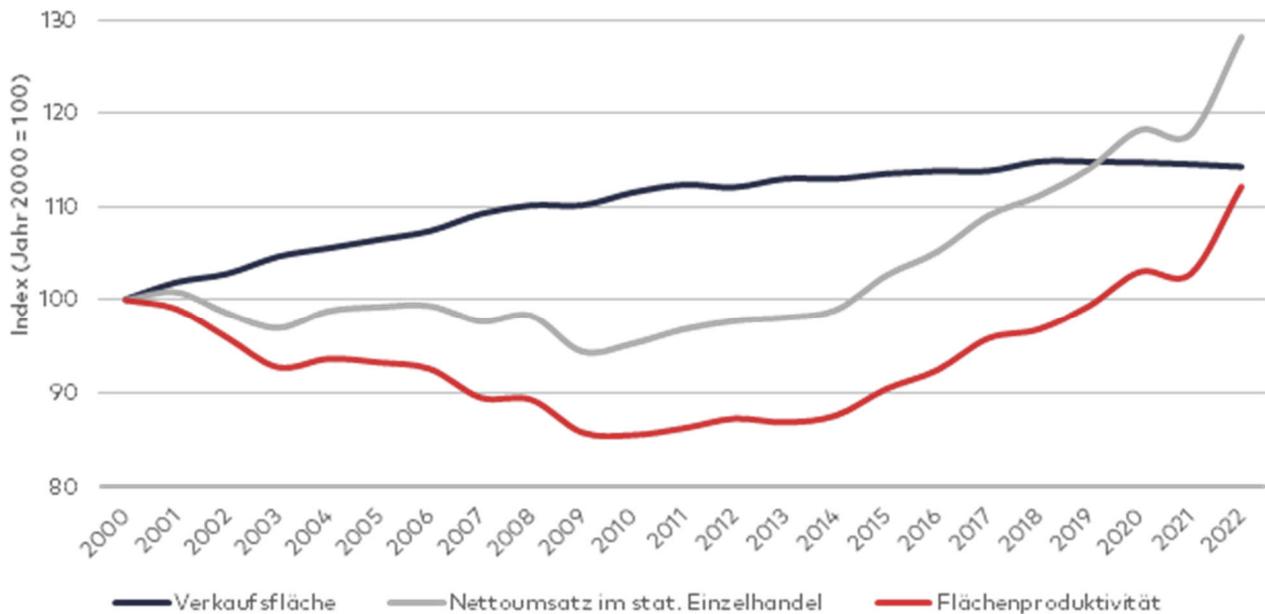
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben während der Corona-Pandemie stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfangreichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 30 %. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Anstieg auf rd. 35 % feststellbar. Diese Entwicklung ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. 2021 bis 2023 sank der Anteil wieder leicht ab und befindet sich aktuell wieder auf regulärem Niveau.

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts andauernder Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Energiekrise) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit Sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie des veränderten Konsumverhaltens weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten.



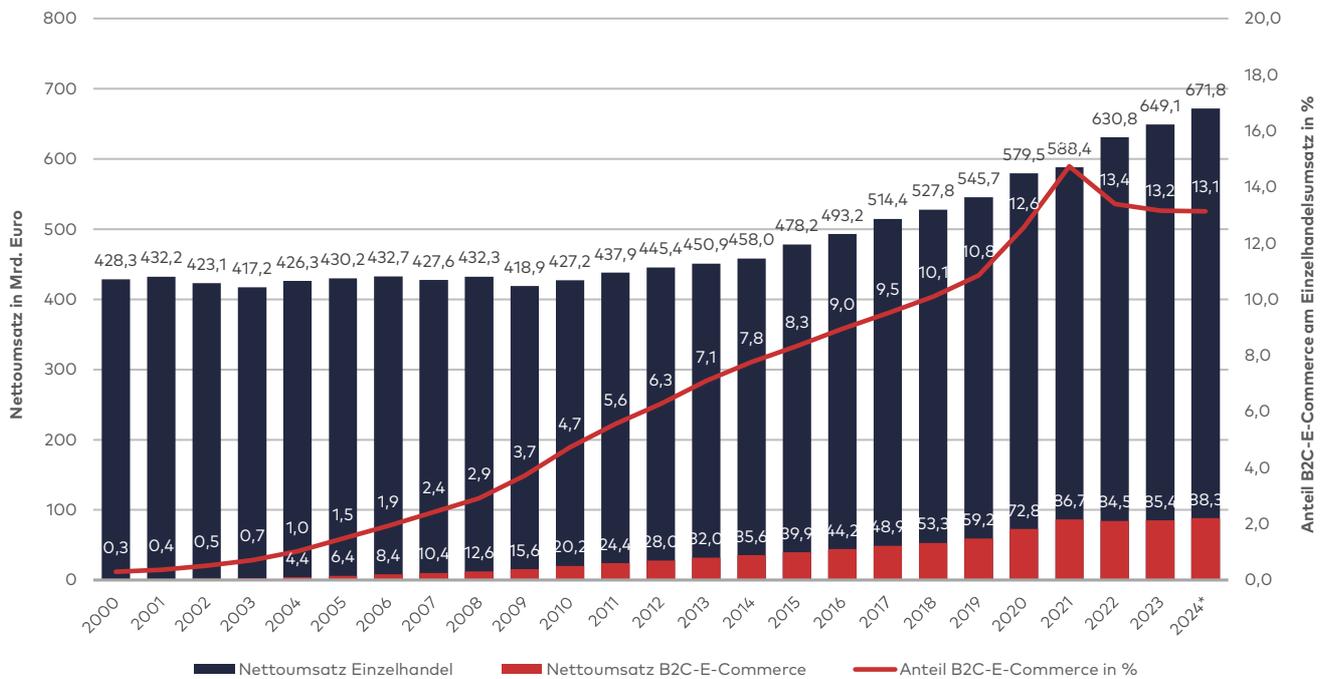
**Abbildung 24: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

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

Seit 2018 zeichnet sich jedoch eine leichte Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Verkaufsflächen ab. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Seit 2010 sind kontinuierliche Zunahmen der Umsatzentwicklung und somit auch der Flächenleistungen erkennbar. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt (siehe Abbildung 24). Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die Covid-19-Pandemie bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 25).

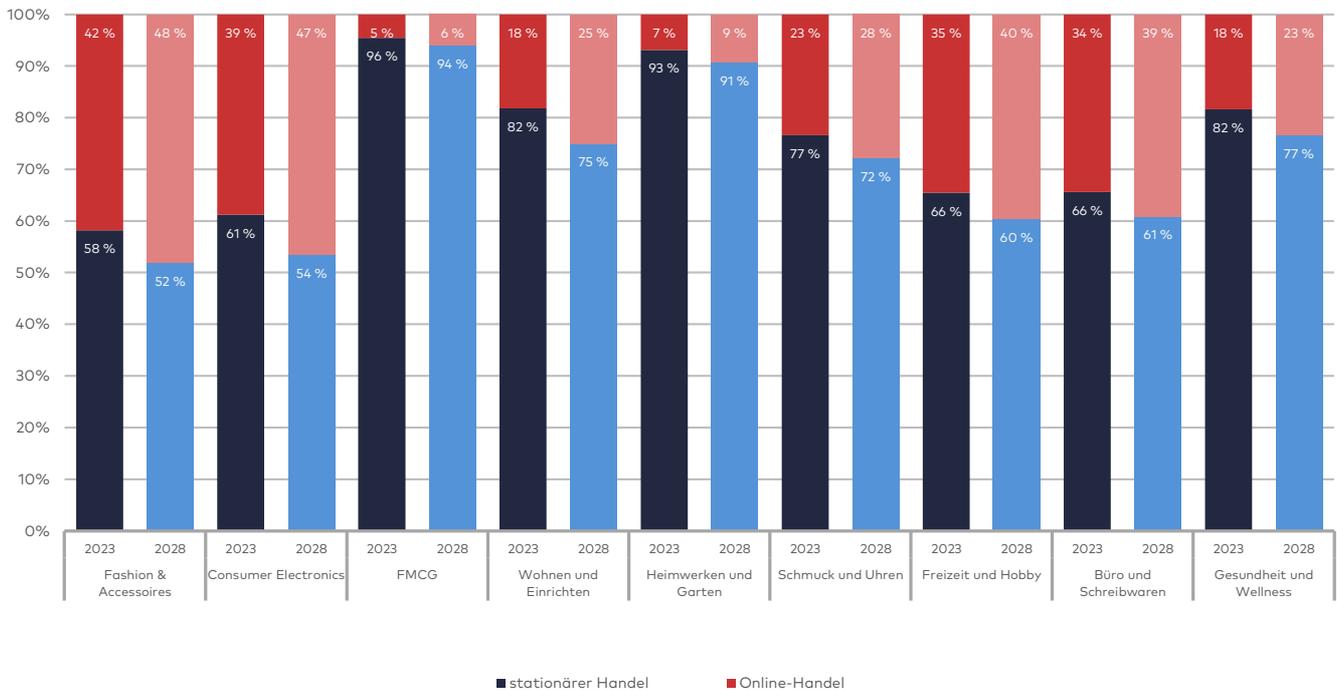


**Abbildung 25: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

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

Die Prognose für 2024 zeigt, dass der Online-Anteil nach einem deutlichen Rückgang 2022 insbesondere bedingt durch die stark steigenden Nettoumsätze des Einzelhandels aktuell stagniert (rd. 88,3 Mio. Euro bzw. rd. 13,1 % des Einzelhandelsumsatzes).

Sortimentsspezifisch sind hinsichtlich der Entwicklung der Onlineumsätze bzw. Onlineanteile große Unterschiede festzustellen. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 26). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2028 je nach Sortiment zwischen rd. 6,0 % und rd. 48,1 % liegen wird.



**Abbildung 26: Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Quelle: Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage von HDE Online-Monitor 2024; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

### Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

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

### Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse

Die heutige gesamtstädtische Einzelhandelszentralität für die Stadt Sendenhorst beträgt rd. 54 %, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Stadtgebiet im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Die Gesamtstadt Sendenhorst verfügt im kurzfristigen Bedarfsbereich über eine gemittelte Zentralität von rd. 77 %. Aufgrund der damit einhergehenden rechnerischen Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet bestehen im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages der Kommune Entwicklungsimpulse, die unter anderem durch den Erhalt und die Stärkung der Versorgungsfunktion, z. B. eine marktgerechte Aufstellung der Märkte im Stadtgebiet gesichert werden können.

In Bezug auf die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind angesichts der zum Teil deutlichen Kaufkraftabflüssen mit entsprechend niedrigen Zentralitäten rechnerisch gewisse Entwicklungsperspektiven und Expansionsbedarfe begründbar, welche angesichts des grundzentralen Versorgungsauftrags der Kommune jedoch beschränkt sind. Anzumerken ist zudem, dass mögliche Entwicklungsimpulse jedoch im Kontext der prognostizierten Zunahme des Onlinehandels, der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen oder dem geänderte Konsumverhalten der Verbraucher nur in Teilen im stationären Einzelhandel realisiert werden können. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

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

**Tabelle 9: Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von der Stadt Sendenhorst**

| Rahmenbedingung   | Impuls  | Entwicklungsperspektive für die Stadt Sendenhorst bis 2029  |
|---|---|---|
| Demografische Entwicklung                                       |  | leicht positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen  |
| Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft               |  | moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)                        |
| Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter           |  | leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse                                   |
| Entwicklung der Flächenproduktivität                            |  | nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)                                |
| Entwicklung des Online-Handels                                  |  | konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden  |
| Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse |  | sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion   |
| Weltweite multiple Krisen                                       |  | absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Inflation, Energiekrise, Ukraine-Krieg) |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Sendenhorst

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Gesamtstadt Sendenhorst bis 2029 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in Tabelle 10 in qualitativer Form dargestellt werden.

**Tabelle 10: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Sendenhorst bis 2029**

| Warengruppe                            | Expansionsbedarf | Erläuterung   |
|--|------------------|---|
| Nahrungs- und Genussmittel             | ■ ■ □            | Sicherung des vorhandenen Angebots sowie bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht; Sicherung und Stärkung des Angebots in der Sendenhorster Kernstadt; bedarfsgerechter Ausbau des Angebots im Ortsteil Albersloh   |
| Drogerie, Parfümerie & Kosmetik        | ■ ■ □            | Sicherung und nach Möglichkeit Ausbau der Versorgungsfunktion (dabei Berücksichtigung einer zentrenverträglichen Entwicklung); Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (Apotheken); weitere Fachgeschäfte als mögliche Angebotsarrondierung im Innenstadtzentrum (z. B. Kosmetikgeschäft), allerdings geringe Realisierungswahrscheinlichkeit wegen hoher Online-Affinität im Segment Parfümerie & Kosmetik   |
| sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich | ■ ■ □            | Erhalt der bestehenden Fachgeschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen (Florist, Buchhandlung); darüber hinaus verträgliche Sicherung der ergänzenden Angebote im Kontext der Randsortimente der weiteren Angebote; weitere Entwicklungen im Bereich Papier/Büro/Schreibwaren sowie Bücher insb. in der Sendenhorster Innenstadt wünschenswert, jedoch aufgrund der hohen Online-Affinität und des bestehenden Angebots (u. a. Randsortimente der Lebensmittelmärkte) wenig realistisch |
| Fashion & Accessoires                  | ■ □ □            | Sicherung und nach Möglichkeit gezielte und kleinteilige Stärkung der Versorgungsfunktion unter besonderer Beachtung der Wettbewerbssituation (u. a. unmittelbare Nähe zum leistungsstarken Oberzentrum Münster), der Konkurrenz durch den Online-Handel sowie der Folgen der weltweiten multiplen Krisen; Innenstadtzentrum als Fokusbereich für sortimentspezifische Entwicklungen  |
| Heimwerken & Garten                    | ■ □ □            | Sicherung der Versorgungsfunktion im Sortiment Pflanzen/Garten sowie im Baumarktsortiment   |
| Freizeit & Hobby                       | ■ □ □            | Aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Sendenhorsts und der hohen Online-Affinität der jeweiligen Warengruppen besteht trotz der aktuell geringen Angebotsfunktion nur ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial; Sicherung des bestehenden, kleinteiligen Fachangebots (z. B. Fahrradgeschäft, Handarbeitsgeschäft); Fokussierung möglicher Angebotsergänzungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (insb. Innenstadtzentrum Sendenhorst)                                       |
| Gesundheit & Wellness                  | ■ □ □            | geringer Handlungsbedarf aufgrund der angemessenen Angebotsabdeckung i. S. der grundzentralen Versorgungsfunktion; Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bzw. Ergänzung insb. auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels   |
| Wohnen & Einrichten                    | ■ □ □            | Sicherung des bestehenden Fachangebots; geringe Entwicklungspotenziale in den Bereichen Möbel, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Sendenhorsts, jedoch sind spezialisierte Angebotsformen grundsätzlich möglich  |
| Elektronik & Haushaltsgeräte           | ■ □ □            | Sicherung des kleinteiligen Fachangebots; Entwicklungspotenzial aufgrund der hohen Online-Affinität der Warengruppe und der grundzentralen Versorgungsfunktion Sendenhorsts gering; mögliche Weiterentwicklungen im Rahmen dieser Warengruppen sollten primär im Innenstadtzentrum erfolgen   |
| Uhren & Schmuck                        | ■ □ □            | Sicherung des bestehenden Fachangebots; i. S. d. grundzentralen Versorgungsfunktion Sendenhorsts kein wesentlicher Handlungsbedarf zum Ausbau des Einzelhandelsangebots erforderlich, jedoch auch kein Entwicklungsverbot; sortimentspezifische Weiterentwicklungen sollten im ZVB Innenstadt erfolgen  |

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

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven für die Stadt Sendenhorst zeigt in Teilen größere Entwicklungsspielräume in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs auf. In Bezug auf den Einzelhandel des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind die Entwicklungsperspektiven insb. aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel und des Versorgungsauftrags der Stadt Sendenhorst begrenzt. Für die Gesamtstadt Sendenhorst bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Sendenhorst insb. in den kurzfristigen Warengruppen durch Erhalt und Stärkung vorhandener Angebote gewährleistet werden soll;
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Handlungsbedarfe sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultieren kann;
- insbesondere in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowohl die Sicherung der Bestandsstrukturen als auch die qualitative und räumliche Verbesserung der Nahversorgung in einzelfallbezogenen Prüfungen im Fokus stehen sollten;
- bei Warengruppen mit einer begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

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

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

# 6 Zentrenkonzept

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

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

## 6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

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

### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 28). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

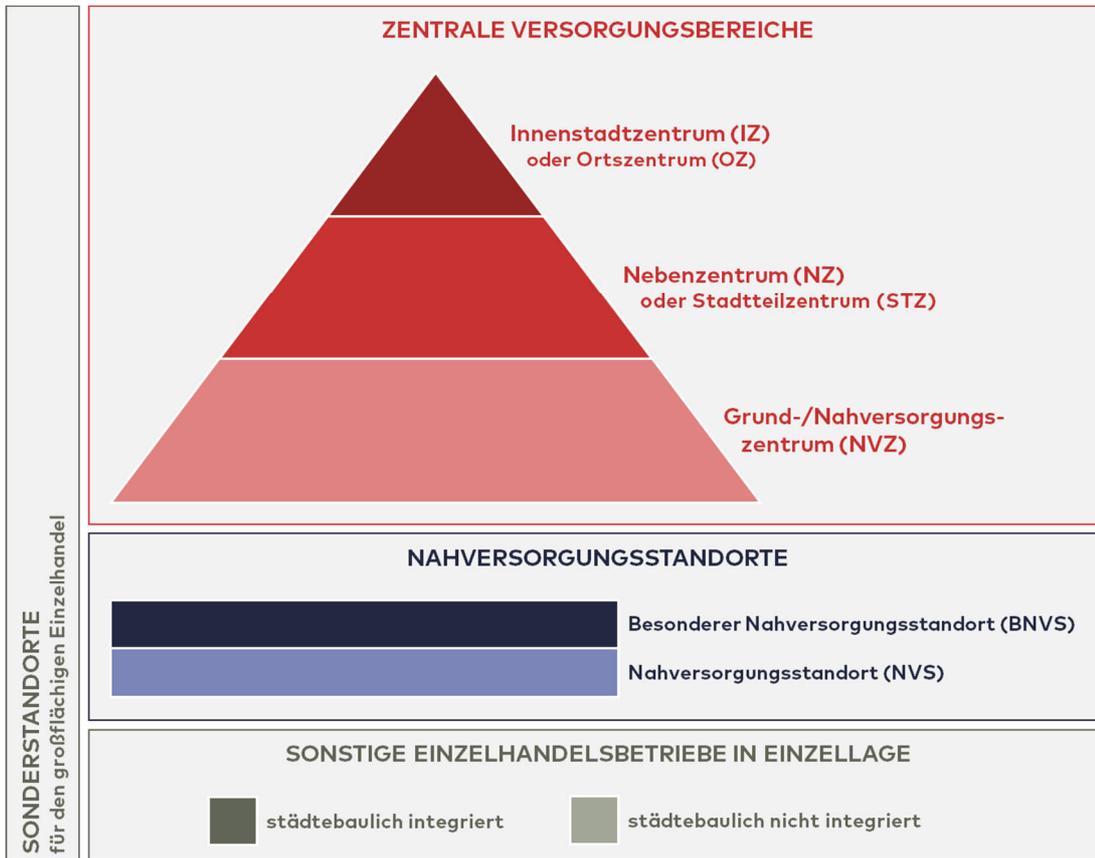


Abbildung 27: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>18</sup>

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

<sup>18</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>19</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>20</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>21</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>22</sup>

---

### Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>20</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>21</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>22</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>23</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>24</sup>

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

Abbildung 28 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

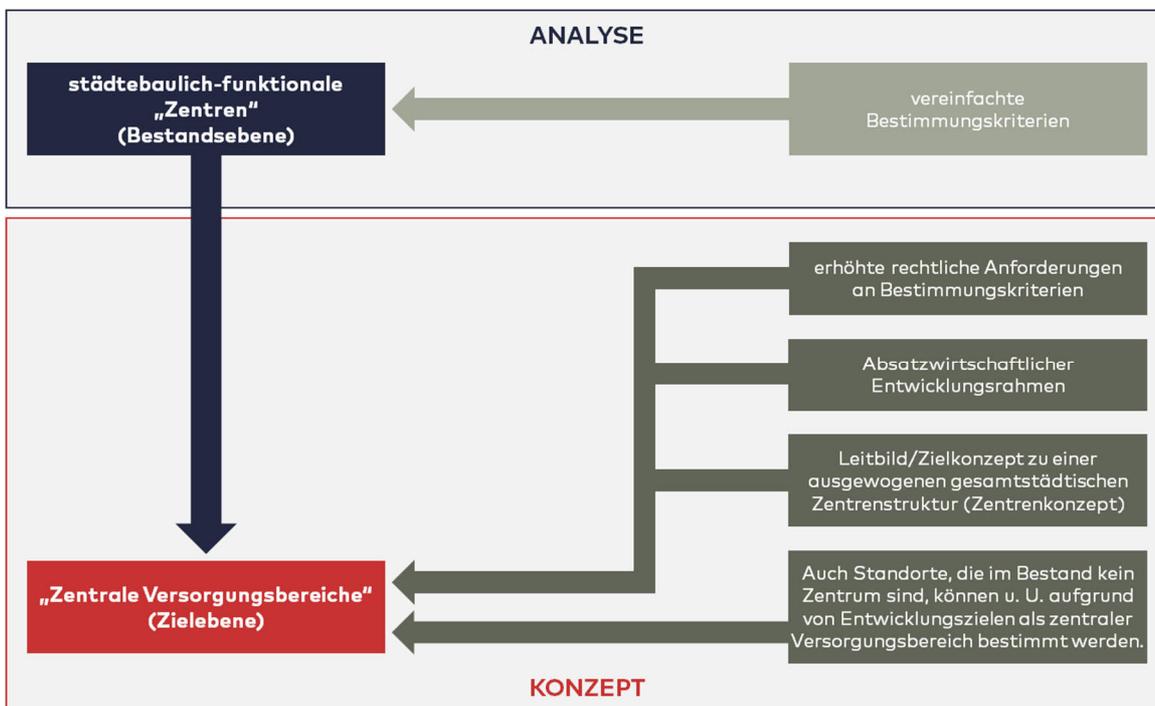


Abbildung 28: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>24</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

---

## **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

### **Aspekte des Einzelhandels**

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

### **Sonstige Aspekte**

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

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>25</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>26</sup>

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

---

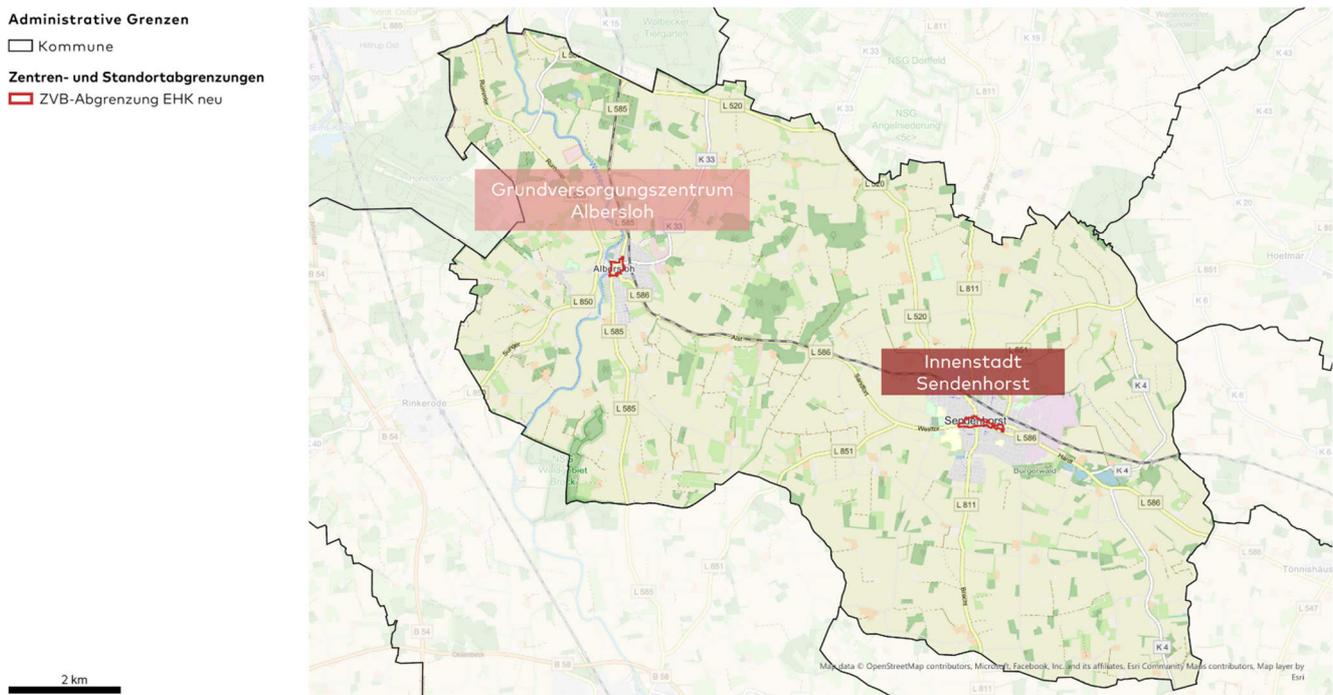
<sup>25</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>26</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken z. B. Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie größere Gewerbebetriebe, Industrieanlagen etc.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

## 6.2 ZENTRENSTRUKTUR DER STADT SENDENHORST

Das EHZK Sendenhorst 2007 definiert mit der Innenstadt Sendenhorst und dem Grundversorgungszentrum Albersloh insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Sendenhorst die zwei folgenden zentralen Versorgungsbereiche fortgeschrieben:



**Abbildung 29: Zentrenstruktur der Stadt Sendenhorst**

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

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

Sonderstandortkonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 7 und 7.5).

### 6.2.1 ZVB Innenstadtzentrum Sendenhorst

Das Innenstadtzentrum Sendenhorst ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Sendenhorst. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine hohe städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung sowie eine gewisse Frequenz auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Innenstadtzentrum übernimmt die Versorgungsfunktion primär für die Gesamtstadt von Sendenhorst.

#### Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtzentrum Sendenhorst umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Gesamtstadt Sendenhorst.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Weitestgehende Fortschreibung der bisherigen Zentrenabgrenzung in Anlehnung an das bewährte Konzept.
- Räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich in West-Ost-Ausdehnung und umfasst den Innenstadtkern entlang der Durchgangsstraße L586 sowie die beiden Lebensmittelmärkte im Osten.
- Eine Einkürzung des ZVB erfolgt in den nördlichen und südlichen Randbereichen:
  - Aufgrund des fehlenden Besatzes an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen sowie zunehmender Leerstände wird der nördliche Bereich entlang der Nordstraße nicht mehr Bestandteil des ZVB. Eine Reaktivierung des Bereichs durch Einzelhandel ist angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen weder realistisch noch im Sinne einer räumlichen Konzentration gewerblicher Nutzungen zielführend.
  - Ebenso erfolgt eine Einkürzung des ZVB im Süden, wobei sich der ZVB stärker an die Bestandsstrukturen anpasst.
  - Des Weiteren wird der ZVB um die Fläche des Lambertiplatzes reduziert. Bei diesem handelt es sich um einen bedeutenden, innerstädtischen Veranstaltungsort, welcher als solcher auch weiterhin gesichert werden soll.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in folgender Abbildung für das Innenstadtzentrum Sendenhorst dargestellt.

### Funktion

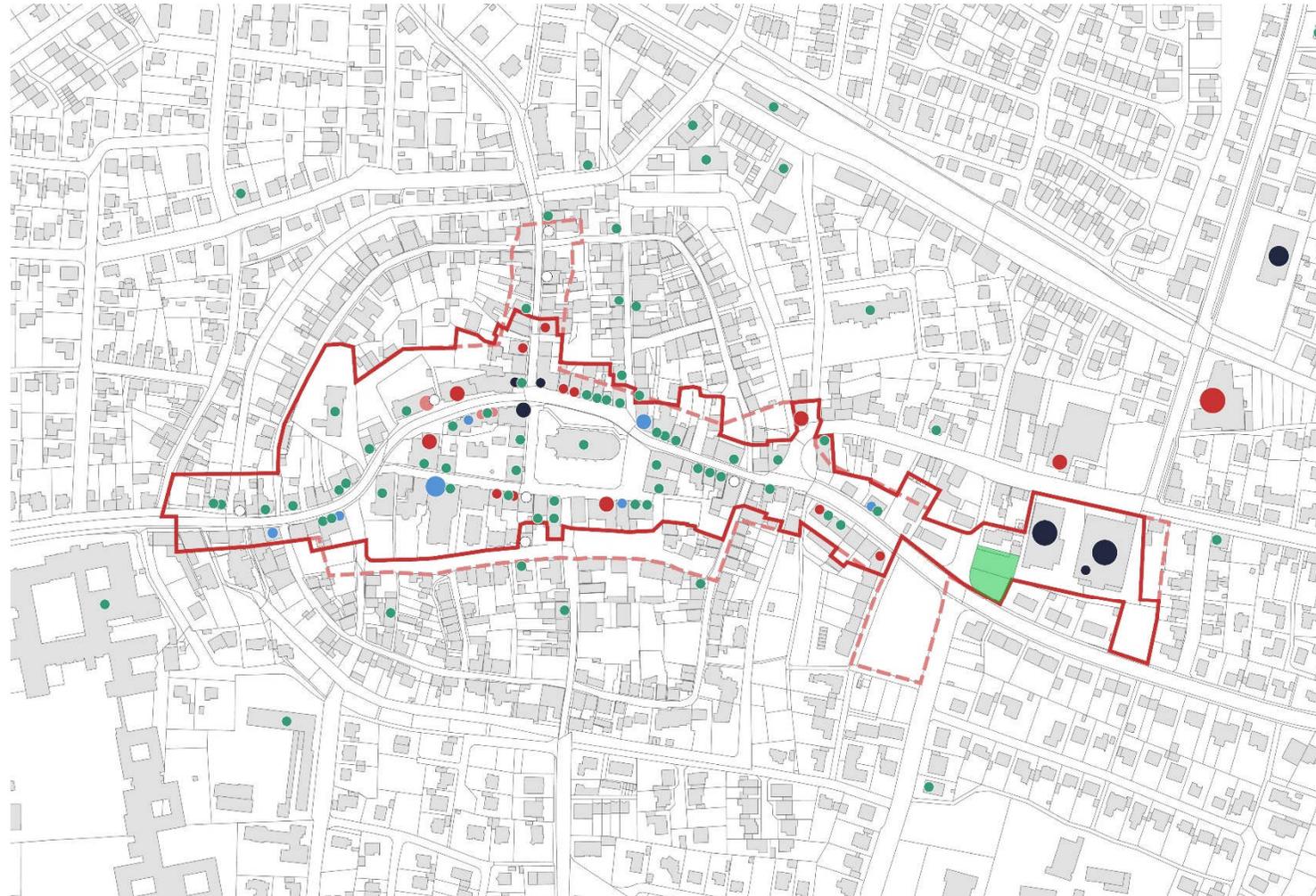
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- - - ZVB-Abgrenzung EHK alt
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK neu
- Potentialfläche



**Abbildung 30: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Sendenhorst**

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Kreis Warendorf.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Innenstadtzentrum Sendenhorst (s. Tabelle 11). Durch die neue Abgrenzung befinden sich drei Leerstände sowie eine zentrenergänzende Funktion fortan nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe bleibt in diesem Zusammenhang gleich.

**Tabelle 11: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Sendenhorst**

| <b>Einzelhandelsstruktur</b>   | <b>absolut</b> | <b>anteilig</b> |
|--|----------------|-----------------|
| Anzahl der Betriebe<br>(anteilig bezogen auf Gesamtstadt)                    | 27             | 48 %            |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup><br>(anteilig bezogen auf Gesamtstadt) | 4.800          | 35 %            |
| Anzahl der Leerstände<br>(anteilig bezogen auf Standortbereich)              | 4              | 13 %            |
| Zentrenergänzende Funktionen   | 46             | -               |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; ZVB-Abgrenzung: EHZK Sendenhorst 2024; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet

### **Potenzialflächen**

Aktuell kann mit der Fläche im Kreuzungsbereich Lorenbeckstraße/Höckerskamp lediglich eine nutzbare Potenzialfläche identifiziert werden, welche aufgrund ihrer Größe von ca. 700 bis 800 m<sup>2</sup> keine größeren Entwicklungspotenziale eröffnet. Darüber hinaus bietet der ZVB innerhalb der weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen keine verfügbare größere Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von (größeren oder großformatigen) Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Aus diesem Grund sollten ggf. auch Möglichkeiten zur Umstrukturierung bestehender Ladenlokale und Betriebseinheiten, z. B. die Flächenzusammenlegung getrennter Ladenlokale geprüft werden. Solche Flächenzusammenlegungen sind allerdings nur bei entsprechender Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer möglich. Sie rechnen sich somit nur bei der Entstehung größerer, marktfähiger Verkaufsflächen und führen meist zu erhöhten Mietpreisen. Daher sollte aufgrund der aktuellen und auch zukünftigen Situation und den dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen eher kleinere Ladenlokale und Leerstände in der Innenstadt mit einem hohen Anteil an inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften als wichtige Entwicklungsflächen angesehen werden. Dazu müssen sich entsprechende Immobilien in einem guten Zustand befinden und möglicherweise für kleinere Nutzungskonzepte renoviert werden. In diesem Fall bieten solche Immobilien auch Gründern eine gute Chance für Ansiedlungen im Innenstadtzentrum der Stadt Sendenhorst.

Für den südlich an den ZVB Innenstadtzentrum angrenzenden Standortbereich Lambertiplatz (vormals innerhalb der ZVB-Abgrenzung) besteht eine anderweitige stadtentwicklungspolitische Zielstellungen (Sicherung als Veranstaltungsort), sodass die entsprechenden Flächen für umfangreiche Einzelhandelsentwicklungen nicht zur Verfügung stehen.

### **Allgemeine Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Sendenhorst für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen

in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Sendenhorst berücksichtigt werden.

---

### Entwicklungsziele Innenstadtzentrum Sendenhorst

- Erhalt und Stärkung der Angebotsfunktion unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion Sendenhorsts
- nach Möglichkeit qualitative, quantitative und branchenspezifische Angebotsergänzungen
- Fokusraum für zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen
- gleichzeitig Berücksichtigung bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungrelevantem Einzelhandel (insb. kleinteilige Fachgeschäfte)
- Erhalt und Weiterentwicklung des Nutzungsmixes aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen
- Erhalt und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des östlichen Nahversorgungspols als zentraler Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum (ansprechende Wegeverbindung von Bedeutung)
- Stärkung der Verbindung entlang Oststraße bzw. Osttor in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht
- Potenzialflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem östlichen Nahversorgungspol (z. B. im Kontext der Qualifizierung der Nahversorgung nutzbar)

#### 6.2.2 ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh

Im bislang gültigen EHVK Sendenhorst 2007 wurde der Standortbereich als Grundversorgungszentrum ausgewiesen. In der vorliegenden Fortschreibung wird der Bereich weiterhin als ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh ausgewiesen.

Das Grundversorgungszentrum ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion, welche sich insbesondere auf den gleichnamigen Ortsteil Albersloh und warengruppenspezifisch in Teilen auf die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadt Sendenhorst bezieht.

#### Räumliche Ausprägung

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Sendenhorst.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Weiterhin Einbezug der Potenzialfläche Wolbecker Straße Süd im nordöstlichen Bereich des ZVB (gemäß Stadtratsbeschluss vom 10.07.2025).
- Engere Fassung im Südwesten aufgrund des fehlenden gewerblichen Besatzes (Fokus Wohnen).

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird auf folgender Abbildung für das Grundversorgungszentrum Albersloh dargestellt.

### Funktion

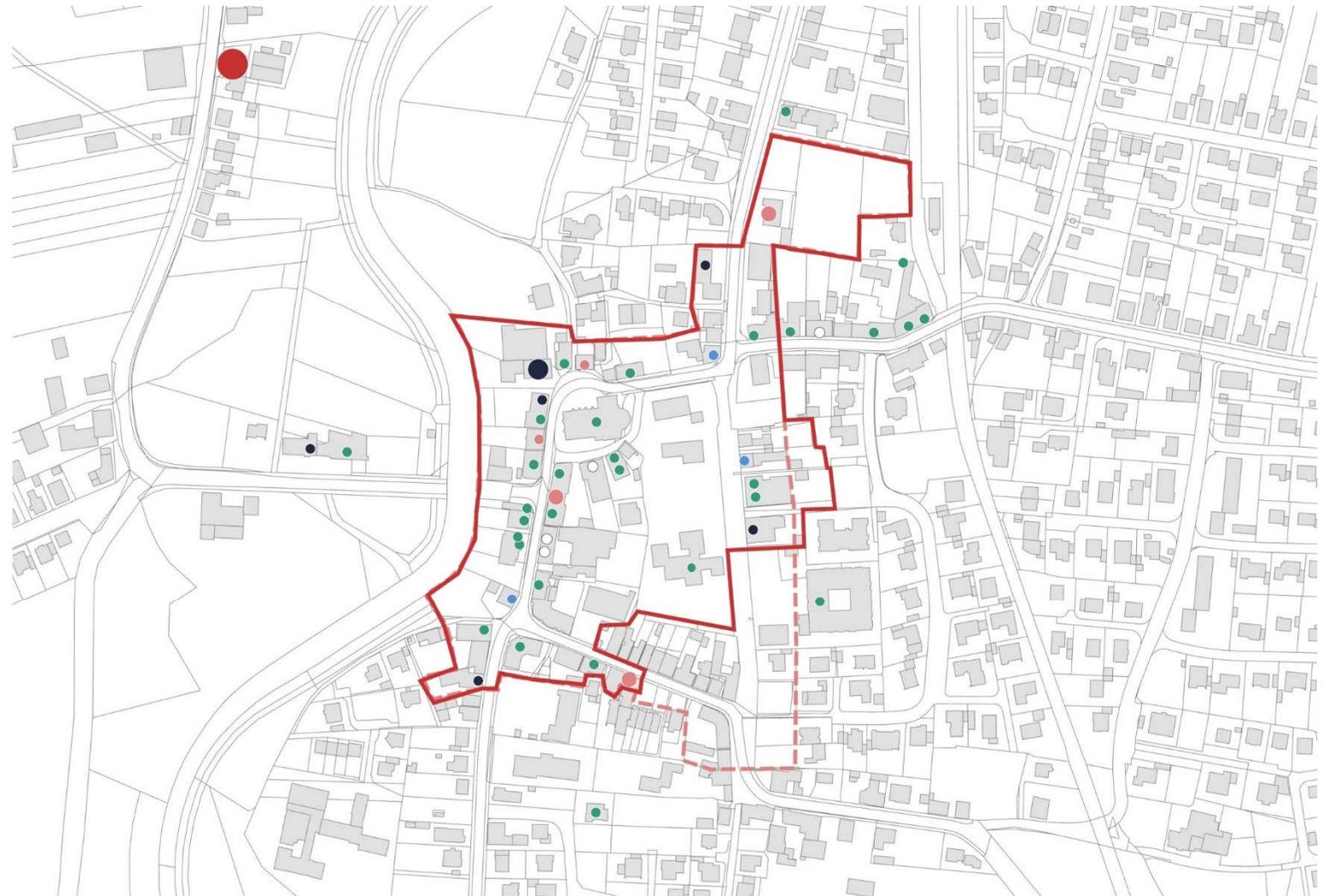
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK alt
- ZVB-Abgrenzung EHK neu



**Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum Albersloh**

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Kreis Warendorf.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden, zur bisherigen Abgrenzung gleichbleibenden Ausstattungskennwerte für das Grundversorgungszentrum Albersloh:

**Tabelle 12: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum Albersloh**

| <b>Einzelhandelsstruktur</b>   | <b>absolut</b> | <b>anteilig</b> |
|--|----------------|-----------------|
| Anzahl der Betriebe<br>(anteilig bezogen auf Gesamtstadt)                    | 14             | 24 %            |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup><br>(anteilig bezogen auf Gesamtstadt) | 1.700          | 12 %            |
| Anzahl der Leerstände<br>(anteilig bezogen auf Standortbereich)              | 3              | 18 %            |
| Zentrenergänzende Funktionen   | 20             | -               |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### **Potenzialflächen**

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im Grundversorgungszentrum Albersloh bieten kaum verfügbare größere Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind, wenngleich gemäß Stadtratsbeschluss vom 10.07.2025 die Potenzialfläche Wolbecker Straße Süd im nordöstlichen Bereich des ZVB weiterhin in den ZVB miteinbezogen bleibt. Somit sollten zur Fortentwicklung der Bestandsstrukturen sowohl die ausgewiesene Potenzialfläche als auch Möglichkeiten zur Umstrukturierung im Bestand geprüft werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Albersloh können folgende lagespezifischen Entwicklungszielstellungen getroffen werden, welche bei allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Sendenhorst Berücksichtigung finden sollen.

### **Lagespezifische Entwicklungszielstellungen Grundversorgungszentrum Albersloh**

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung als wesentlicher Anker des ZVB (insb. EDEKA)
- Fokusraum für Einzelhandel des erweiterten Grundbedarfs sowie spezialisierte, kleinteilige Angebote
- Einzelhandelsentwicklungen nur in enger funktionaler Abstimmung zum ZVB Innenstadt Sendenhorst (keine Entwicklungen zulasten des der Innenstadt)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale und kirchliche Einrichtungen, Gastronomie und Wohnen)

# 7

## Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Sendenhorst ausgesprochen.

### 7.1 NAHVERSORGUNGSENTWICKLUNG IM ORTSTEIL ALBERSLOH

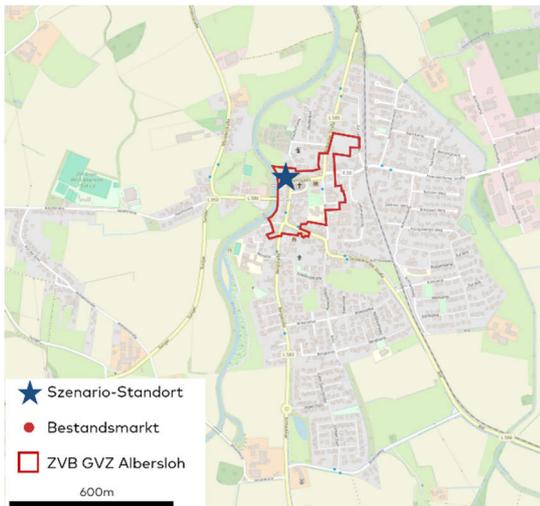
Die Analyse der Nahversorgungssituation (s. Kapitel 4.6) hat gezeigt, dass der Ortsteil Albersloh im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell unterdurchschnittlich ausgestattet ist und grundsätzliches Potenzial für eine weitere Nahversorgungsentwicklung bietet. Vor diesem Hintergrund wurde drei mögliche Handlungsszenarien für die Nahversorgungsentwicklung in Albersloh erarbeitet und diese anschließend in Bezug auf ihre Chancen und Risiken bewertet. Dabei handelt es sich um folgende Szenarien:

1. Neuaufstellung des EDEKA am Bestandsstandort
2. Verlagerung des Bestandsmarktes EDEKA bzw. Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes westlich der Werse

Darüber hinaus wurden noch weitere mögliche Flächen für eine Nahversorgungsentwicklung in Betracht gezogen (z. B. ehem. Potenzialfläche Wolbecker Straße Süd, Grünfläche im Bereich der Sendenhorster Straße). Eine Entwicklung dieser Standorte ist jedoch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht möglich. Des Weiteren können sich zukünftig noch weitere Handlungsszenarien ergeben, welche aktuell noch nicht absehbare Entwicklungen (z. B. umfangreichere Wohnbauentwicklung) berücksichtigen. Vor dem Hintergrund gilt es hinsichtlich der Nahversorgungsentwicklung in Albersloh, etwaige Möglichkeiten stetig im Blick zu behalten.

Die Szenarien 1 und 2 werden im Folgenden dargestellt und in Bezug auf ihre Chancen und Risiken eingeordnet.

## Mögliches Handlungsszenario 1: Neuaufstellung des Bestandsbetriebs



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

### Chancen

- Entwicklung im Bestand innerhalb des ZVB
- Sicherung eines bedeutenden Ankers im Grundversorgungszentrum
- Qualifizierung der Nahversorgung in Albersloh
- Umstrukturierung durch Ver- bzw. Auslagerung von Getränken; somit ggf. mehr verfügbare Fläche für Lebensmittel

### Risiken

- fehlende Flächenverfügbarkeit
- Klärung der Investitionsbereitschaft des Betreibers/Eigentümers notwendig
- marktgängige Aufstellung des Marktes aufgrund der Einbettung in städtebaulich gewachsene Strukturen schwierig
- geringer Beitrag zur quantitativen Nahversorgungs-ausstattung (voraussichtlich weiterhin unterdurchschnittliche Ausstattung)

## Mögliches Handlungsszenario 2: Verlagerung/Neuansiedlung westlich der Werse



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

### Chancen

- Weiterentwicklung und Stärkung des ZVB
- bei Verlagerung: Nahrungs- und Genussmittel bezogene Nachnutzung möglich
- Qualifizierung der Notversorgung in Albersloh (insb. bei der Schaffung eines differierten, bislang noch nicht bestehenden Betriebstypen)
- Schaffung hinreichenden quantitativen Nahversorgungssituation in Albersloh (Kaufkraftrückbindung zu erwarten)

### Risiken

- unzureichende planerische Voraussetzungen (ASB-Ausweisung)
- Verlagerung der Passantenfrequenzen
- fehlende Bereitschaft des Betreibers bzw. der Grundstückseigentümer
- eingeschränkte städtebaulich-funktionale Verbindung zum gewachsenen Ortskern
- Standortbereich als Überschwemmungsgebiet im Regionalplan dargestellt, grundsätzlich keine Einzelhandelsentwicklung möglich
- insb. bei einer Neuansiedlung: Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe

Aufgrund des Beitrags zur Stärkung des ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh sowie der kurz- bis mittelfristigen Umsetzbarkeit und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen kann nur **prioritär das Handlungsszenario 1, die Neuaufstellung des Bestandsbetriebs, empfohlen werden**. Sofern eine entsprechende Entwicklung nicht realisierbar ist (z. B. fehlende Flächenverfügbarkeit), sollte Szenario

rio 2, die Verlagerung bzw. Neuansiedlung westlich der Werse, in Betracht gezogen werden – nicht jedoch im Bereich des im Regionalplan dargestellten Überschwemmungsgebiet. Hierbei handelt es sich jedoch um eine mittel- bis langfristige Option, für deren Realisierung die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen (ASB-Ausweisung) geschaffen werden müssen und dies mit einem länger andauernden Planverfahren verbunden ist. Bei aktuell noch nicht absehbaren Entwicklungen im Ortsteil Albersloh (z. B. umfangreiche Wohnbauentwicklung, Veränderung von Eigentümerstrukturen) besteht zudem die Möglichkeit, auf das Handlungsszenario 3 zurückzugreifen, welches ohne konkreten Standortbezug weitere Optionen konzeptionell flexibel aufgreifen kann. Zu berücksichtigen sind in diesem Kontext raumordnerische, landes- und regionalplanerische sowie konzeptionelle Vorgaben.

## **7.2 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR SICHERUNG DER WOHNUNGSNAHEN GRUNDVERSORGUNG**

Bei der Analyse der räumlichen Nahversorgungssituation wurde deutlich, dass in Teilen Defizite bezüglich der fußläufigen Nahversorgung bestehen, welche sich maßgeblich für die Siedlungsrandbereiche der Kernstadt Sendenhorst und des Ortsteils Albersloh ergeben. Insgesamt ist die Ansiedlung eines marktgängigen, standardisierten Lebensmittelmarktes im räumlichen Zusammenhang mit den fußläufig unterversorgten Bereichen aufgrund der dort jeweils geringen Einwohnerpotenzial als kaum realistisch einzustufen. Für einen marktgängigen, standardisierten Lebensmittelmarkt bedarf es i. d. R. ein Einwohnerpotenzial von mindestens 3.000 – 4.000 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsgebiet. Ein entsprechendes Nachfragepotenzial weist jedoch keiner der Bereiche – auch in der räumlich sinnvollen Agglomeration mehrerer unterversorgter Bereiche – auf.

Es ist davon auszugehen, dass sich die unterversorgten Siedlungsbereiche gut über die bestehenden Lebensmittelangebote versorgen können. Dennoch können vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangeboten zur Optimierung der Nahversorgung in Betracht gezogen werden. Ebenso können entsprechende Alternativkonzepte bei auch fehlender Realisierbarkeit der Neuaufstellung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Albersloh dazu beitragen, die Nahversorgungssituation im Ortsteil in kurz- bis mittelfristiger Sicht zu qualifizieren. Dabei bestehende folgende alternative Möglichkeiten:

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

Der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist eine Möglichkeit als Alternative im ländlichen Raum, um die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezi-

alanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen. In einem vorwiegend ländlich geprägten Raum wie der Stadt Sendenhorst sind Liefer- und Bestellservices jedoch bislang selten vertreten.

Aktuell treten Innovationen im Bereich von Klein- und Kleinstflächenformaten des Lebensmitteleinzelhandels in Form personalloser SB-Läden (i. d. R. unter 100 m<sup>2</sup> VKF; z. B. Tante M, Tegut... Teo, Tante Enso), begünstigt bzw. ermöglicht durch die Digitalisierung, in Erscheinung. Diese können eine Grundversorgung in Bereichen sichern, in welchen für den standardisierten Lebensmitteleinzelhandel kein ausreichendes Einwohnerpotenzial zur Verfügung steht. Diese können z. T. auch durch zusätzliche Angebote zu Multifunktionsläden oder Dienstleistungshubs ausgebaut werden.

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

### **7.3 EINSCHÄTZUNG ZUR POTENZIELLEN ANSIEDLUNG EINES DROGERIEMARKTES**

Die Ergebnisse der Nahversorgungsanalyse haben gezeigt, dass die Ausstattung in Bezug auf das Sortiment Drogeriewaren als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu bewerten ist. Demnach besteht – auch bevölkerungsseitig – Interesse an die Etablierung eines modernen Drogeriemarktes in der Stadt Sendenhorst. Aufgrund dessen erfolgt in dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine erste Einschätzung, ob die Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriemarktes in der Stadt Sendenhorst grundsätzlich möglich ist und welche Chancen und Risiken damit verbunden sind. Die Ergebnisse der Einschätzung dienen dabei der stadtentwicklungspolitischen Abwägung.

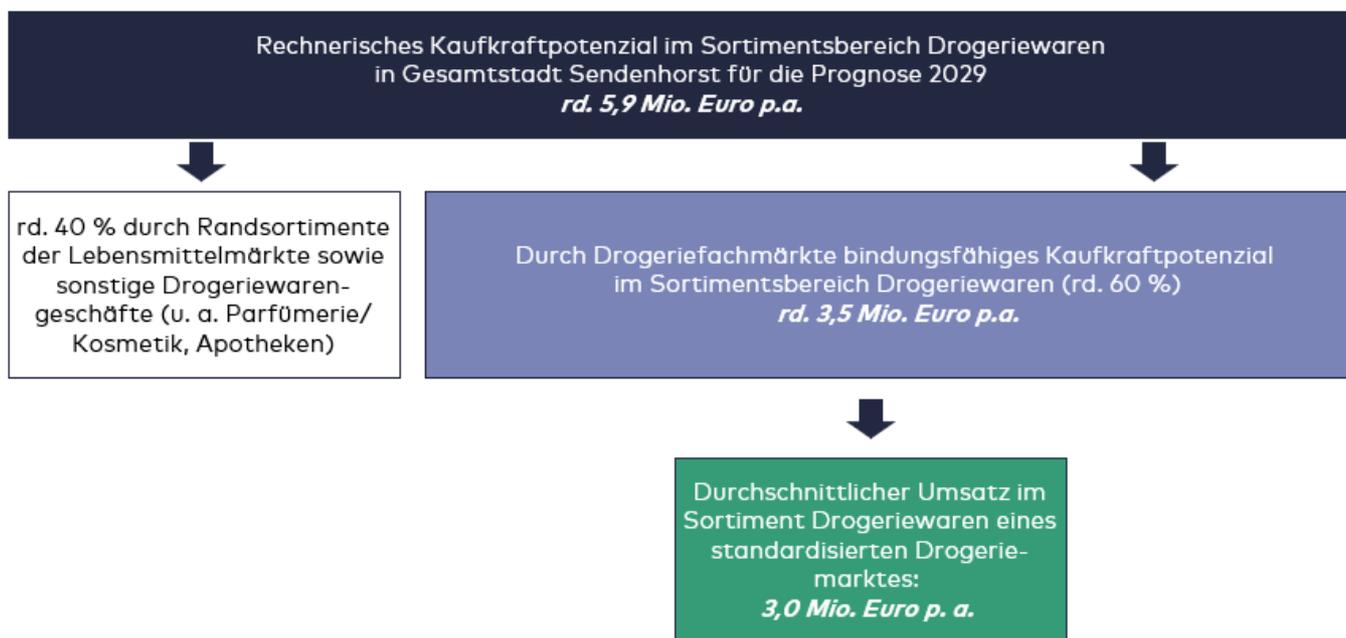
Zunächst wird überprüft, ob eine grundsätzliche Tragfähigkeit für einen Drogeriemarkt in der Stadt Sendenhorst besteht. Hierfür wird zunächst das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren in der Gesamtstadt Sendenhorst für das Prognosejahr 2029 ermittelt. Dieses beträgt rd. 5,9 Mio. Euro (s. Tabelle 13)

**Tabelle 13: Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren für das Prognosejahr 2029**

| Parameter   | Stadt Sendenhorst |
|---|-------------------|
| Einwohner (Stand: 31.12.2023)                                       | 14.242            |
| Einwohnerprognose bis 2029 (+ 0,7 %)                                | 14.341            |
| Kaufkraft je EW im Sortiment Drogeriewaren 2022 in Euro             | 412               |
| Erwartbare Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren 2029 in Mio. Euro** | 5,9               |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel nach IfH 2022 , Stadt Sendenhorst 2023 und IT.NRW 2024; \*Berechnung nach IT.NRW 2024 (Stand 01.01.2024 und 01.01.2029); \*\* im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird nur die Einwohnerentwicklung, nicht aber die positiv erwartbare Kaufkraftentwicklung im Sortiment Drogeriewaren zur Ermittlung des Nachfragepotenzials 2029 herangezogen.

Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass rd. 40 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie sonstige Drogeriewarengeschäfte (u. a. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken) gebunden werden. Durch Drogeriemärkte werden daher regelmäßig rd. 60 % des Kaufkraftpotenzials im Sortiment Drogeriewaren gebunden. In der Gesamtstadt Sendenhorst sind dies rd. 3,5 Mio. Euro pro Jahr. Ein durchschnittlicher, standardisierter Drogeriemarkt erwirtschaftet im Jahr rd. 3,0 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren und unterschreitet damit das bindungsfähige Kaufkraftpotenzial in der Stadt Sendenhorst (s. Abbildung 32).



**Abbildung 32: Ersteinschätzung der Tragfähigkeit eines Drogeriemarktes**

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel; Durchschnittsumsatz eines Drogeriemarktes nach Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

Somit ist gem. der erfolgten Ersteinschätzung grundsätzlich ein rechnerisches Potenzial für die Etablierung eines marktgängigen Drogeriemarktes in der Gesamtstadt Sendenhorst vorhanden. Allerdings wird die Entwicklung eines modernen Drogeriemarktes voraussichtlich zulasten des bestehenden Ihr Platz im Innenstadtzentrum einhergehen, da für die Koexistenz beider Betriebe rechnerisch kein hinreichendes Kaufkraftpotenzial besteht. Dies gilt es in der stadtentwicklungspolitischen Abwägung zwingend zu berücksichtigen (s. nachfolgende Tabelle 14).

Für den Ortsteil Sendenhorst ergibt sich für das Prognosejahr 2029 ein Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren von rd. 2,4 Mio. Euro pro Jahr. Damit unterschreitet das ortsteilspezifische Kaufkraftpotenzial den erwartbaren Jahresumsatz eines Drogeriemarkts. Dabei ist allerdings zu beachten, dass ein Drogeriemarkt i. d. R. ein deutliches weitmaschigeres Angebotsnetz als Lebensmittelmärkte verfügt.

**Tabelle 14: Chancen und Risiken zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes**

| <b>Chancen</b>  | <b>Risiken</b>   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ deutliche Verbesserung der Versorgungsfunktion im Sortiment Drogeriewaren (auch i. S. d. grundzentralen Versorgungsauftrags Sendenhorsts)</li> <li>▪ Erhöhung der Angebotsqualität (auch unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds)</li> <li>▪ Erhöhung der gesamtstädtischen Zentralität (insb. auch durch Kaufkraftrückbindung)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust eines etablierten Betreibers in zentraler Lage des Innenstadtzentrums (Ihr Platz als wichtiger Anker in der westlichen Innenstadt) und damit einhergehende Reduzierung der Passantenfrequenzen und – bei fehlender Nachnutzung – Entstehen mind. eines Leerstands</li> <li>▪ darüber hinaus Wettbewerbsverschärfung zu bestehenden Fachgeschäften im Innenstadtzentrum in Bezug auf die insb. innenstadtrelevanten Randsortimente eines standardisierten Drogeriemarktes</li> <li>▪ damit einhergehend Gefahr des Verlusts des innerstädtischen Engagements der entsprechenden Einzelhändler</li> </ul> |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Vor dem Hintergrund der absehbaren Risiken ist daher die Standortfrage eines möglichen Drogeriemarktes von hoher Relevanz. Dabei wäre ein Standort in zentraler Lage des ZVB Innenstadtzentrum erforderlich, um die Risiken zu reduzieren. Ein solcher Standort ist jedoch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, da

- die dargestellte Potenzialfläche im ZVB zu klein ist,
- der an den ZVB anschmiegende Lambertiplatz aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht zur Verfügung steht,
- die Grünfläche rund um das Ehrenmal nördlich an den ZVB angrenzend nicht überplanbar ist,
- sich aufgrund der kleinteiligen Nutzungsstruktur keine größeren Leerständen ergeben und
- absehbar keine größeren Umstrukturierungen zu erwarten sind, welche eine mögliche Fläche verfügbar machen.

Infolgedessen wäre die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Sendenhorster Kernstadt folglich aktuell nur außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum möglich, wenngleich auch hier aufgrund der dichten und gewachsenen Siedlungsstruktur die Ansiedlungsmöglichkeiten stark begrenzt sind. Eine entsprechende Entwicklung wäre in städtebaulicher Hinsicht voraussichtlich mit negativen Auswirkungen verbunden. Dieses Szenario sowie die Thematik einer Drogeriemarktsansiedlung im Allgemeinen wurden verwaltungsintern sowie im Rahmen des Arbeitskreises in-

tensiv diskutiert. Im Ergebnis sprachen sich die im Erarbeitungsprozess Beteiligten aus der Politik und Fachöffentlichkeit gegen eine entsprechende Entwicklung aus. Im Rahmen der abschließenden politischen Diskussion (Ausschuss für Stadtentwicklung am 26.06.2025) wurde vor dem Hintergrund des Ansiedlungsbegehrens eines Drogeriemarktes am Standort Blumenhof (s. Nahversorgungsstandort Hoetmarer Straße, Kapitel 7.5) diese Diskussion erneut eröffnet. Dementsprechend ist die Fragestellung einer Drogeriemarktentwicklung außerhalb des ZVB konzeptionell nicht abschließend geklärt und ist somit weiteren politischen Beratung und Entscheidungen zugänglich, welche ergänzend durch eine Einzelfallprüfung (Auswirkungsanalyse) zu begleiten wäre.

## 7.4 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in der Gesamtstadt Sendenhorst ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit ggf. negativen Auswirkungen auf die konzeptionell gewünschten und gesicherten Nahversorgungsstrukturen einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Sendenhorst aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

### Empfehlungen zur Nahversorgung in der Stadt Sendenhorst

#### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen als zentrale Anker der Zentren.
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten.
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere auch Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels).

#### Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte sichern und gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben bedarfsgerecht und nicht zulasten der ZVB weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte und ggf. im Bedarfsfall Neuentwicklung (dabei Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte (s. Ziel 3 und Kapitel 7.5)).
- Bedarfsgerechte Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die konzeptionell gewünschten und gesicherten Nahversorgungsstrukturen auszuüben.
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen an städtebaulich-funktional nicht gewünschten Standorten resultieren könnten.
- Die Diskussion um einen Drogeriefachmarkt am Blumenhof ist dabei explizit konzeptionell nicht abschließend geklärt und somit weiteren politischen Beratung und Entscheidungen zugänglich, welche ergänzend durch eine Einzelfallprüfung (Auswirkungsanalyse) zu begleiten wäre.

**Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen (s. u.)**

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

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden.
- In städtebaulich nicht integrierter Lage sind Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in einem geringfügigen Umfang ausnahmsweise gemäß Ziel 6.5-7 LEP NRW möglich, wenn von der gesamten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist.

**Sonstige Empfehlungen:**

- Bedarfsgerechte quantitative Weiterentwicklung der Nahversorgung
- Damit einhergehend auch qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Modernität, Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 10), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

## 7.5 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in der Gesamtstadt Sendenhorst die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutende Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht im hinreichenden Maße die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (s. dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Sendenhorst dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

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

---

### Kriterien für Nahversorgungsstandorte

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen)

über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.

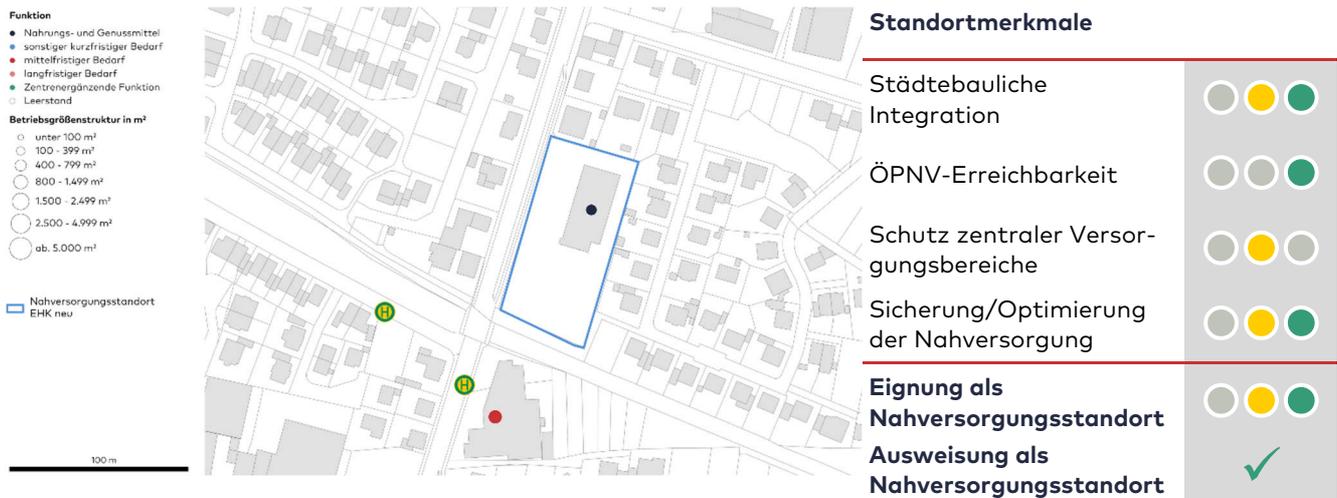
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil beitragen.
  - Sicherung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Sicherung der Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität beitragen.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Der Standort soll sich mindestens innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.

Als mögliche Nahversorgungsstandorte kommen die Standortbereiche der Betriebe Hoetmarer Straße (Lidl) und Nordtor (K+K) in Betracht. Beide Standorte werden nachstehend im Hinblick auf ihre Eignung als Nahversorgungsstandort untersucht.

#### **Standort Hoetmarer Straße (Lidl)**

Der Standortbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Sendenhorster Kernstadt und wird aktuell durch den kleinflächigen Lebensmitteldiscounter Lidl geprägt. Infolge seiner eingeschränkten Marktgängigkeit weist der Standort aktuell einen eingeschränkten (qualitativen) Beitrag zur Nahversorgung auf. Der Markt ist fast vollständig in die umliegende Wohnbebauung eingebettet und weist demnach eine gute städtebauliche Integration auf. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt befindet sich rd. 100 m südlich des Standorts. Mit einer Entfernung von lediglich rd. 200 m weist der Standorte eine gewisse räumliche Nähe zum ZVB Innenstadtzentrum auf, weshalb Wechselwirkungen mit der Versorgungsfunktion des ZVB zu erwarten sind. Die unmittelbar südlich verlaufende Bahntrasse, welche eine gewisse städtebauliche Trennwirkung entfaltet, mildert

diese Wechselwirkungen jedoch ab. Der Standort nimmt in räumlicher Hinsicht eine wichtige discountierte Versorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche nördlich der Bahntrasse ein.



**Abbildung 33: Bewertung des Standorts Hoetmarer Straße (Lidl)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Kartengrundlage: Kreis Warendorf.

Der Standortbereich erfüllt folglich die Prüfkriterien der Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird demnach als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen

- **Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes insb. für den nördlichen Siedlungsbereich der Sendenhorster Kernstadt
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum (stets nach Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit)
- Das Ansiedlungsbegehren eines Drogeriemarktes am Standort Blumenhof und somit außerhalb des ZVB ist konzeptionell nicht abschließend geklärt und somit weiteren politischen Beratung und Entscheidungen zugänglich, welche ergänzend durch eine Einzelfallprüfung (Auswirkungsanalyse) zu begleiten wäre.

### Standort Nordtor (K+K)

Der Standort befindet sich im Norden der Sendenhorster Kernstadt. Aktuell wird der Standort durch den Lebensmittelvollsortimenter K+K genutzt sowie durch eine Bäckerei ergänzt. Das unmittelbare Umfeld des Standorts ist durch Wohnbebauung geprägt, weshalb der Standort hinsichtlich seiner Lage als städtebaulich integriert zu bewerten ist. Der nächstgelegene Bushaltepunkte befindet sich in rd. 150 m Entfernung südöstlich des Standortbereichs, sodass dem Standort eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit attestiert werden kann. Das Innenstadtzentrum Sendenhorst stellt den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar. Dieser befindet sich in rd. 700 m Entfernung, zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt im ZVB Innenstadtzentrum sind es jedoch rd. 1,3 km. Zudem übernimmt der Markt eine wichtige räumliche Nahversorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt. Wesentliche Einzugsbereichsüberschneidung sind deshalb angesichts der ausgeprägten Mantelbevölkerung beider Standortbereiche nicht zu erwarten. Der

betreffende Standortbereich trägt angesichts des weitestgehend modern aufgestellten Marktes darüber hinaus in qualitativer und quantitativer Hinsicht zur Nahversorgung in Sendenhorst bei.

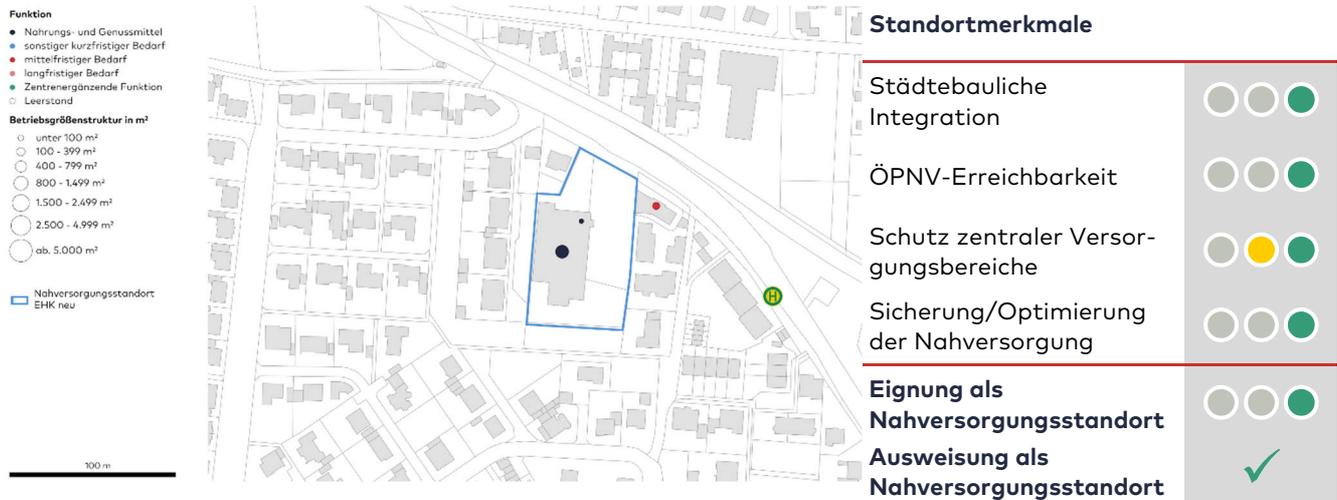


Abbildung 34: Bewertung des Standorts Nordtor (K+K)

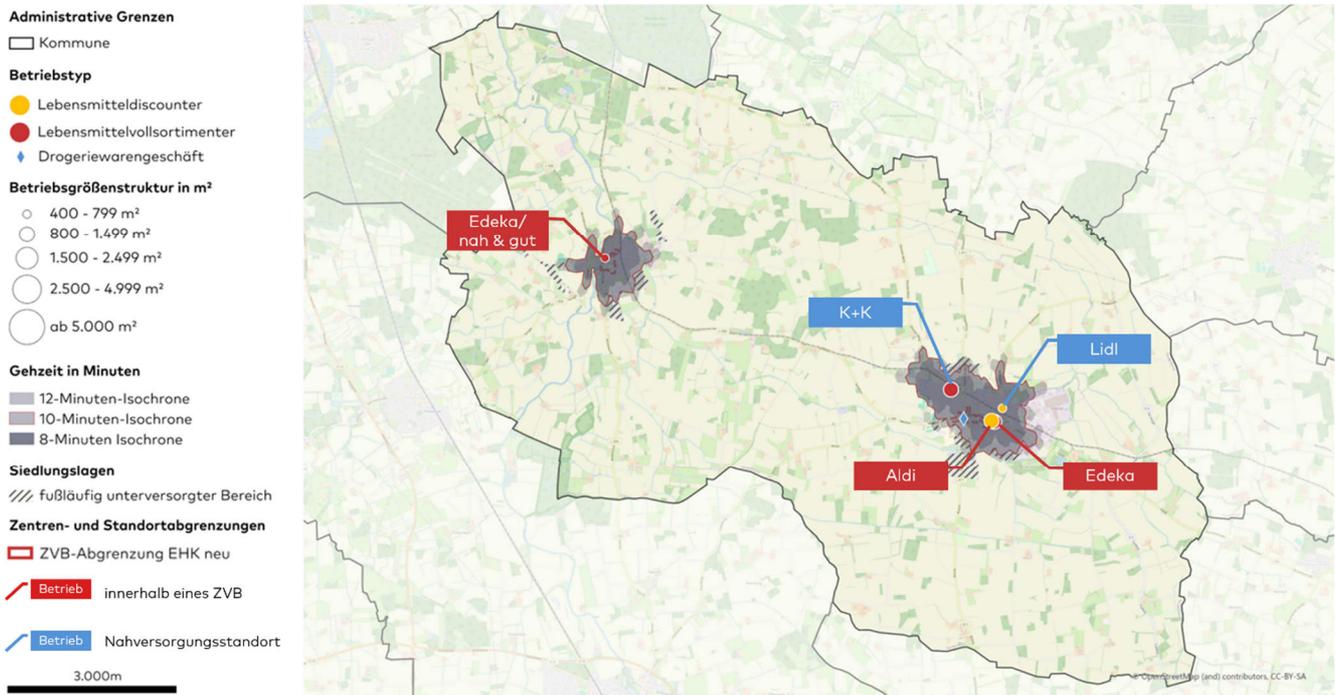
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Kartengrundlage: Kreis Warendorf.

Der Standortbereich erfüllt in der Gesamtbetrachtung die Prüfkriterien der Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird demnach als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen

- **Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes insb. für die nördliche Kernstadt Sendenhorsts
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets“)
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum (stets nach Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit)

Abschließend wird die **konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Stadt Sendenhorst** zusammenfassend kartografisch dargestellt.



**Abbildung 35: Konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Stadt Sendenhorst**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

# 8

## Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht in der Stadt Sendenhorst mit dem Standortbereich Ostheide ein weiterer Einzelhandelsstandort mit einem gewissen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 8.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

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

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

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

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche

Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen. Zugleich muss allerdings die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verhindert werden. Ebenso ist ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimenten notwendig.

Der im Rahmen des EHZK Sendenhorst 2007 als Entwicklungsbereich für einen Ergänzungsstandort ausgewiesene Standortbereich wird nicht als Sonderstandort fortgeschrieben, da er im Regionalplan Münsterland als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt ist – gemäß Z 6.5-1 LEP NRW darf in einem solchem Bereich keine Bauleitplanung für großflächigen Einzelhandel erfolgen. Zudem besteht in der Stadt Sendenhorst aktuell kein wesentlicher Ansiedlungsdruck durch großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, es wird in diesem Gesamtkontext daher auf eine explizierte Ausweisung eines Sonderstandorts im Konzept verzichtet.

## 8.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Im Folgenden werden zunächst grundsätzliche Handlungsprioritäten im Umgang mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgestellt. Daraus leiten sich standortspezifische sowie grundsätzliche und gesamtstädtisch wirksame Entwicklungszielstellungen für den Sonderstandort in der Stadt Sendenhorst ab.

---

### Empfehlungen zum nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

#### **Ziel 1: Wenn möglich, Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

- Sicherung, Diversifizierung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Komplettierung des Angebotes auch in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen insb. im Rahmen kleinflächiger Betriebsformate

#### **Ziel 2: Grundsätzlich darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche/stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen**

- Bei neuen, bislang nicht durch Einzelhandel geprägten Standorten, sind die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Sendenhorst zu berücksichtigen.
- Grundsätzlich sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
- Bei der Entwicklung neuer Standorte sind im besonderen Maße die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu berücksichtigen (städtebaulich, Verkehr, Lärm etc.).

#### **Ziel 3: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Stadt Sendenhorst als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

## 9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

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

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

---

### Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

#### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

#### Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

### **Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,**

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

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besuchfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf.

## **9.2 SORTIMENTSLISTE DER STADT SENDENHORST**

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem EHZK Sendenhorst 2007 ergibt sich die Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente. Ebenso in der Beurteilung der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der einzelnen Sortimente findet die Sortimentsliste des LEP NRW 2019 und das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) Berücksichtigung. Die sog. „Sendenhorster Liste“ stellt auf den oben genannten Grundlagen die Einordnung der entsprechenden Sortimente dar.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Sendenhorst als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend. Eine Langfassung der Sortimentsliste befindet sich im Anhang.

**Tabelle 15: Sortimentliste für die Gesamtstadt Sendenhorst (Kurzfassung)**

| <b>zentrenrelevante Sortimente</b>   | <b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>     | <b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>                 |
|--|--|--|
| Augenoptik   | Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)    | Baummarktsortiment i. e. S.                                |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung)  | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) | Bettwaren, Matratzen                                       |
| Briefmarken und Münzen   | Pharmazeutische Artikel (Apotheke)             | Elektrogroßgeräte  |
| Bücher   | (Schnitt-)Blumen                               | Gartenartikel  |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel)   | Tiernahrung                                    | Jagd- und Angelartikel, Waffen                             |
| Elektrokleingeräte   | Zeitungen/Zeitschriften                        | Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)                       |
| Fahrräder und Zubehör  |  | Kinderwagen  |
| Glas/Porzellan/Keramik   |  | Lampen/Leuchten  |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche  |  | Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)                     |
| Hausrat/Haushaltswaren   |  | Pflanzen/Pflanzartikel                                     |
| Heimtextilien (Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz)  |  | Sportgroßgeräte  |
| Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) |  | Teppiche (Einzelware)                                      |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)  |  | Jagd- und Angelartikel, Waffen                             |
| Musikinstrumente und Musikalien  |  | Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung) |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik  |  |  |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf                                 |  |  |
| Parfümerieartikel und Kosmetika  |  |  |
| Schuhe, Lederwaren   |  |  |
| Spielwaren   |  |  |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)   |  |  |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände                 |  |  |
| Uhren/Schmuck  |  |  |

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

Die Sortimentliste gemäß EHZK Sendenhorst 2007 kann weiterhin als weitgehend plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich folgende Überprüfungen und Änderungen mit der vorliegenden Fortschreibung:

- Ausweisung der Sortiment **Parfümerieartikel und Kosmetika** (zuvor zentren- und nahversorgungsrelevant) in Anlehnung an den LEP 2019 sowie aufgrund des Beitrags des Sortiments zu einem attraktiven innerstädtischen Angebotsmix als zentrenrelevant.
- Ausweisung von **(Schnitt-)Blumen** und **Tiernahrung** (zuvor zentrenrelevant) aufgrund der Zuordnung zum kurzfristigen Bedarfsbereich sowie der Bedeutung des Sortiments als Randsortiment von Nahversorgungsbetrieben als nahversorgungsrelevant.
- Ausweisung des Sortiments **Jagd- und Angelartikel, Waffen** sowie **Teppiche (Einzelware)** (zuvor zentrenrelevant) aufgrund des geringen Beitrags zu einem attraktiven innerstädtischen Nutzungsmix und der fehlenden Angebotsprägung in der Stadt Sendenhorst als nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant.

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu

übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

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

## 10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

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

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

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

## 10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE STADT SENDENHORST

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Sendenhorst empfohlen:

**Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen primär auf den **ZVB Innenstadtzentrum Sendenhorst** konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen.

- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh** sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment untergeordnet (kleinflächig) und in enger funktionaler Abstimmung zum ZVB Innenstadtzentrum Sendenhorst vorzusehen. Zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen im ZVB Grundversorgungszentrum dürfen folglich nicht zulasten des ZVB Innenstadtzentrums erfolgen.
- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** sind entsprechende Einzelhandelsbetriebe lediglich deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“ möglich.
- In **nicht integrierten Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum Sendenhorst sowie nachgeordnet im ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen insbesondere für das Innenstadtzentrum demnach keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei diesem um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt. Die nachrangige Berücksichtigung des ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh bei Einzelhandelsentwicklungen (Neuansiedlungen) mit zentrenrelevantem Hauptsortiment begründet sich in dem Schutz des Innenstadtzentrums Sendenhorsts. Im ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh sind dementsprechend lediglich ergänzende und untergeordnete zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen vorgesehen, welche nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum ZVB Innenstadtzentrum stehen.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment keine strukturprägende Größenordnung erreichen und in ihrer Ausprägung sowie Funktion auf die Versorgung des „engeren Gebietes“ begrenzt sind.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den **zentralen Versorgungsbereichen** Innenstadtzentrum Sendenhorst und Grundversorgungszentrum Albersloh angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (z. B. Lebensmittelmarkt, Drogerie markt) in den zentralen Versorgungsbereichen soll gemäß der Hierarchie-

stufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs erfolgen. Demnach ist eine Entwicklung eines Drogeriemarktes im ZVB Grundversorgungszentrum Albersloh nicht vorgesehen.

- Zur Sicherung bzw. Weiterentwicklung der Nahversorgung kann Lebensmitteleinzelhandel sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** vorgesehen werden, sofern mehr als unerhebliche, städtebauliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Dies gilt ebenso für einen Drogeriefachmarkt bei entsprechender politischer Entscheidung.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschaftsladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem (und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment ist – sofern möglich – primär in den zentralen Versorgungsbereichen sowie darüber hinaus grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche/stadtentwicklungspolitische dafür und raumordnerische Gründe nicht dagegen sprechen.**

- Im Sinne eines räumlich gebündelten und vielfältigen Angebots soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bei geeigneter Flächenverfügbarkeit und Andienung primär in den **zentralen Versorgungsbereichen** vorgesehen werden. I. S. d. hierarchischen Zentrenmodells sollten entsprechende Entwicklungen dabei zunächst auf den ZVB Innenstadtzentrum Sendenhorst fokussiert werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können darüber hinaus grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, wenn städtebauliche und/oder stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf **bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** (bzw. auf max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF) je Betrieb zu begrenzen<sup>27</sup>.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein. Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.
- Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.

<sup>27</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

**Leitsatz IV: „Anschließen“ an den zentralen Versorgungsbereich – Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Sendenhorst.
- Eine etwaige Änderung der räumlichen Fassung des ZVB durch Aufnahme einer der zuvor genannten Kriterien entsprechenden Entwicklungsfläche ist durch das zuständige Gremium der Stadt zu beschließen. Zudem sollte bereits im Vorfeld eine (informelle) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Fachbehörden erfolgen.

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

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- die Grenze der Großflächigkeit von **max. 800 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

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

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Sendenhorst künftig effizient zu beantworten sein, was für eine Verfahrensbeschleunigung zuträglich sein kann. Die Steuerungsleitsätze umschließen dabei auch die Betriebsart der Verkaufsautomaten oder der vollautomatisierten Kleinstsupermärkte. Zwar besteht aktuell noch Uneinigkeit darüber, ob es sich bei Verkaufsautomaten tatsächlich um Einzelhandel im engeren Sinne handelt, jedoch tragen entsprechende Angebote in Ansätzen zur Versorgung bei und sollten demnach auch in konzeptioneller Hinsicht analog zum Einzelhandel gesteuert werden.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sendenhorst wurden vergangene Entwicklungen und die aktuelle Einzelhandelsstruktur erfasst, analysiert und ausgewertet. Die Fortschreibung der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungs- und Sonderstandorte bildet die Basis zur zielgerichteten Steuerung in den kommenden Jahren. Dafür wurden Leitlinien und Entwicklungsempfehlungen erarbeitet, um stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Vorhaben abzuleiten. Von der städtischen Verwaltung wurde dies laufend konstruktiv begleitet. Damit verfügt die Stadt Sendenhorst über die notwendige Ausgangssituation, den Einzelhandel und insbesondere die Zentren sowie die Nahversorgungsstrukturen zu sichern und zu stärken.

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

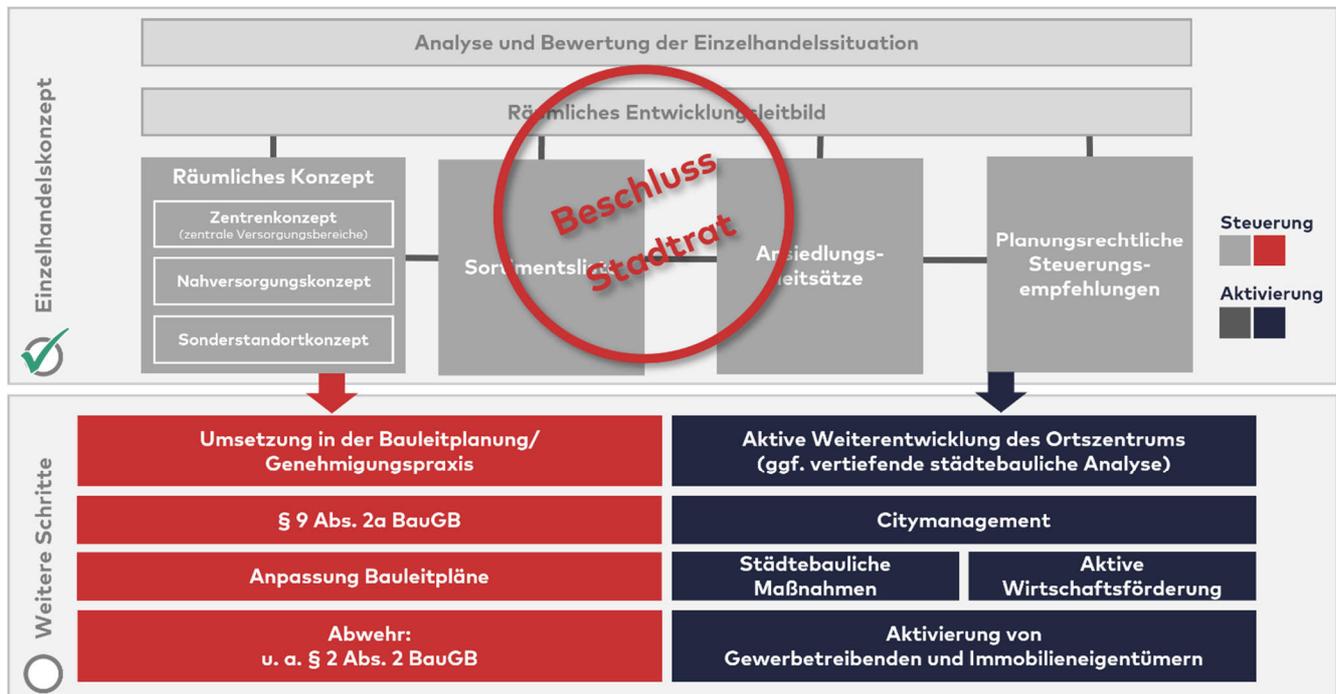


Abbildung 36: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium dar, jedoch kann es auch in anderen Zusammenhängen Beiträge zu einer Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten und Anknüpfungspunkte für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung weiterer Akteure in

die Maßnahmen zur Standortstärkung zu bieten. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse zur stärkeren Positionierung gegenüber dem Online-Handel und Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Zentren) liefern. Auch die Folgewirkungen aktueller und vergangener Krisen sind derzeit noch nicht abschließend zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass sich die aktuellen politischen und weltwirtschaftlichen Entwicklungen weiterhin auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur aber auch das Einkaufsverhalten in der Stadt Sendenhorst auswirken werden. Diese und weitere Dynamiken im Einzelhandel machen einen mittelfristigen Bedarf zur Fortschreibung notwendig, was erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden sollte. Eine Fortschreibung sollte auch dann geprüft werden, wenn sich erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bezirksregierung Münster (2024):** Regionalplan Münsterland (im Aufstellungsverfahren). Münster.

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

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2023):** Retail Real Estate Report Germany 2023/2024. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Online-Monitor 2022. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

**Junker+Kruse (2007):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sendenhorst. Dortmund.

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

**Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2019):** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.

**Statistische Ämter der Länder (2024):** Pendleratlas Deutschland.

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

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**Landesbetrieb IT.NRW (Hrsg.):** www.it.nrw

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

**Statistische Ämter der Länder (Hrsg.):** pendleratlas.statistikportal.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

| <b>ABBILDUNG</b> |  | <b>SEITE</b> |
|------------------|--|--------------|
| Abbildung 1:     | Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.....                                | 11           |
| Abbildung 2:     | Zusammensetzung der Befragten der Gewerbetreibendenbefragung .....                               | 13           |
| Abbildung 3:     | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Sendenhorst und Umgebung.....               | 18           |
| Abbildung 4:     | Strukturprägende Einzelhandelsstandorte in Sendenhorst.....                                      | 20           |
| Abbildung 5:     | Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Sendenhorst nach Warengruppen und Lagebereichen.....     | 21           |
| Abbildung 6:     | Aggregiertes Einzugsgebiet der Stadt Sendenhorst .....   | 23           |
| Abbildung 7:     | Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von der Gesamtstadt Sendenhorst .....              | 27           |
| Abbildung 8:     | Gewerbetreibendenbefragung - Überlegungen zur Betriebsnachfolge.....                             | 28           |
| Abbildung 9:     | Gewerbetreibendenbefragung - Verkehrsmittelnutzung der Kundschaft .....                          | 28           |
| Abbildung 10:    | Gewerbetreibendenbefragung - Geplante und bereits umgesetzte Betriebsveränderungen .....         | 29           |
| Abbildung 11:    | Gewerbetreibendenbefragung - Wirtschaftliche Situation vor Corona sowie gegenwärtige Lage.....   | 30           |
| Abbildung 12:    | Gewerbetreibendenbefragung - Vergangene und erwartete Umsatzentwicklungen .....                  | 30           |
| Abbildung 13:    | Hierarchie- und Funktionsstufen der zentralen Versorgungsbereiche.....                           | 32           |
| Abbildung 14:    | Gewerbetreibendenbefragung - Bewertung der Innenstadt Sendenhorst.....                           | 35           |
| Abbildung 15:    | Gewerbetreibendenbefragung - Wünsche, Ideen und Anregungen für die Sendenhorster Innenstadt..... | 35           |
| Abbildung 16:    | Räumliche Nahversorgungssituation in Sendenhorst.....  | 39           |
| Abbildung 17:    | Räumliche Nahversorgungssituation in Sendenhorst – Ortsteil Sendenhorst.....                     | 40           |
| Abbildung 18:    | Räumliche Nahversorgungssituation in Sendenhorst – Ortsteil Albersloh .....                      | 40           |
| Abbildung 19:    | Ortsteilspezifische Nahversorgung (NuG) .....  | 41           |
| Abbildung 20:    | Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Sendenhorst .....                         | 44           |
| Abbildung 21:    | Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven .....                    | 46           |
| Abbildung 22:    | Einwohnerprognosen für die Gesamtstadt Sendenhorst.....  | 47           |

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 23: | Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....                                      | 48 |
| Abbildung 24: | Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel .....                            | 49 |
| Abbildung 25: | Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....                             | 50 |
| Abbildung 26: | Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) .....   | 51 |
| Abbildung 27: | Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) .....                      | 56 |
| Abbildung 28: | Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....                                 | 58 |
| Abbildung 29: | Zentrenstruktur der Stadt Sendenhorst .....   | 60 |
| Abbildung 30: | Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Sendenhorst .....     | 63 |
| Abbildung 31: | Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum Albersloh ..... | 66 |
| Abbildung 32: | Ersteinschätzung der Tragfähigkeit eines Drogeriemarktes ....                                   | 72 |
| Abbildung 33: | Bewertung des Standorts Hoetmarer Straße (Lidl) .....   | 77 |
| Abbildung 34: | Bewertung des Standorts Nordtor (K+K) .....   | 78 |
| Abbildung 35: | Konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Stadt Sendenhorst .....                           | 79 |
| Abbildung 36: | Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....               | 91 |

# Tabellenverzeichnis

| <b>TABELLE</b> |  | <b>SEITE</b> |
|----------------|--|--------------|
| Tabelle 1:     | Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Sendenhorst.....  | 16           |
| Tabelle 2:     | Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Warendorf.....  | 16           |
| Tabelle 3:     | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....  | 17           |
| Tabelle 4:     | Einzelhandelsbestand in Gesamtstadt Sendenhorst.....   | 19           |
| Tabelle 5:     | Benchmarks der Einzelhandelsausstattung.....   | 22           |
| Tabelle 6:     | Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gesamtstadt Sendenhorst.....                               | 25           |
| Tabelle 7:     | Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im zeitlichen Vergleich.....   | 32           |
| Tabelle 8:     | Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt Sendenhorst.....                           | 38           |
| Tabelle 9:     | Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von der Stadt Sendenhorst..... | 52           |
| Tabelle 10:    | Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Sendenhorst bis 2029.....                           | 53           |
| Tabelle 11:    | Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Sendenhorst.....                        | 64           |
| Tabelle 12:    | Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum Albersloh...                      | 67           |
| Tabelle 13:    | Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren für das Prognosejahr 2029.....                                       | 72           |
| Tabelle 14:    | Chancen und Risiken zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes....   | 73           |
| Tabelle 15:    | Sortimentsliste für die Gesamtstadt Sendenhorst (Kurzfassung).....   | 84           |
| Tabelle 16:    | Sortimentsliste für die Stadt Sendenhorst (Langfassung).....   | I            |

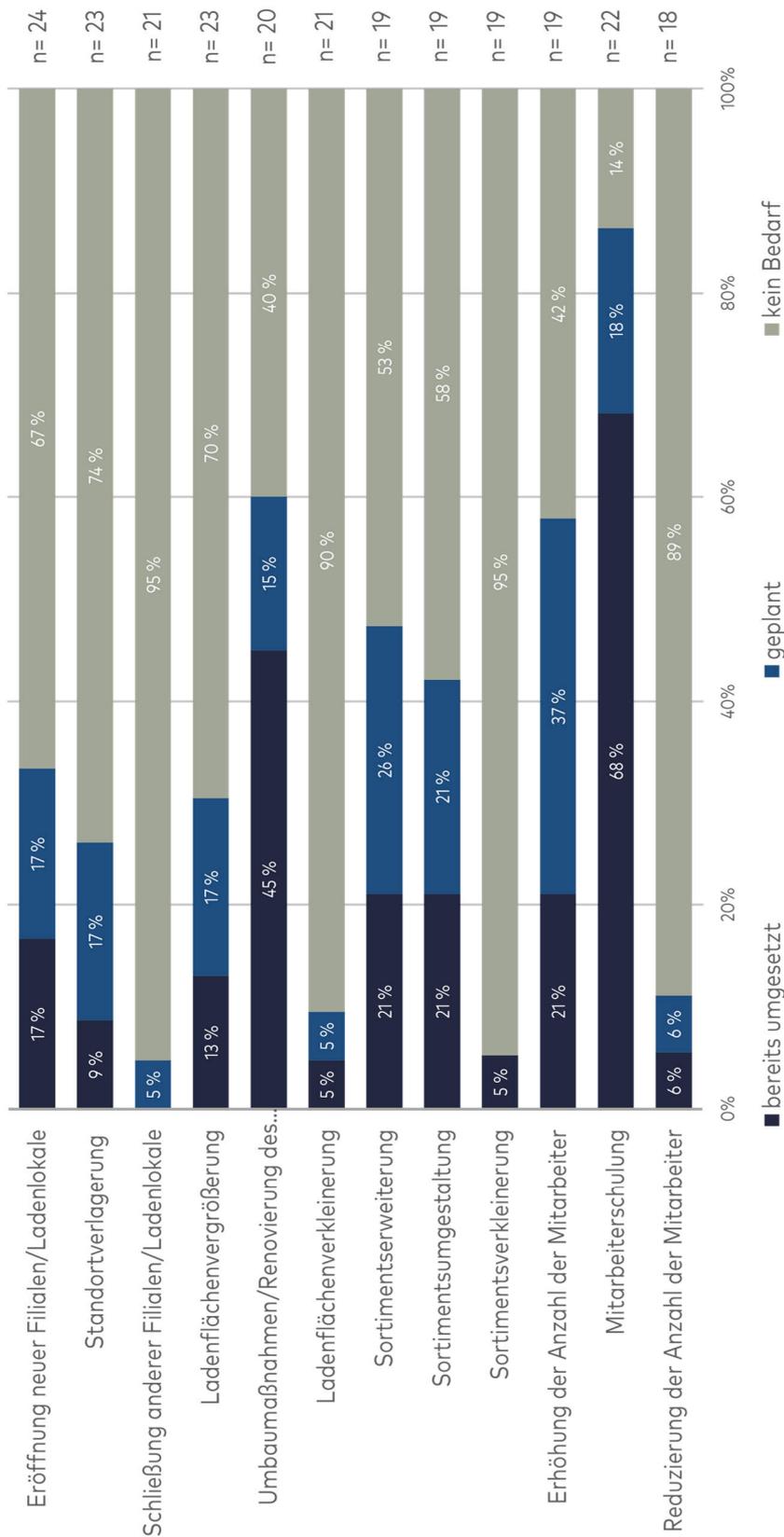
# Abkürzungsverzeichnis

|               |   |              |                                      |
|---------------|---|--------------|--------------------------------------|
| <b>BauGB</b>  | Baugesetzbuch   | <b>MIV</b>   | motorisierter Individualverkehr      |
| <b>BauNVO</b> | Baunutzungsverordnung                                     | <b>niL</b>   | städtebaulich nicht integrierte Lage |
| <b>BBSR</b>   | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung         | <b>NRW</b>   | Nordrhein-Westfalen                  |
| <b>BVerwG</b> | Bundesverwaltungsgericht                                  | <b>ÖPNV</b>  | öffentlicher Personennahverkehr      |
| <b>EHZK</b>   | Einzelhandels- und Zentrenkonzept                         | <b>OVG</b>   | Oberverwaltungsgericht               |
| <b>EuGH</b>   | Europäischer Gerichtshof                                  | <b>siL</b>   | städtebaulich integrierte Lage       |
| <b>EW</b>     | Einwohner   | <b>v.a.</b>  | vor allem                            |
| <b>insb.</b>  | insbesondere  | <b>VKF</b>   | Verkaufsfläche                       |
| <b>IT.NRW</b> | Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen | <b>z. B.</b> | zum Beispiel                         |
| <b>LEP</b>    | Landesentwicklungsplan                                    | <b>ZVB</b>   | Zentraler Versorgungsbereich         |

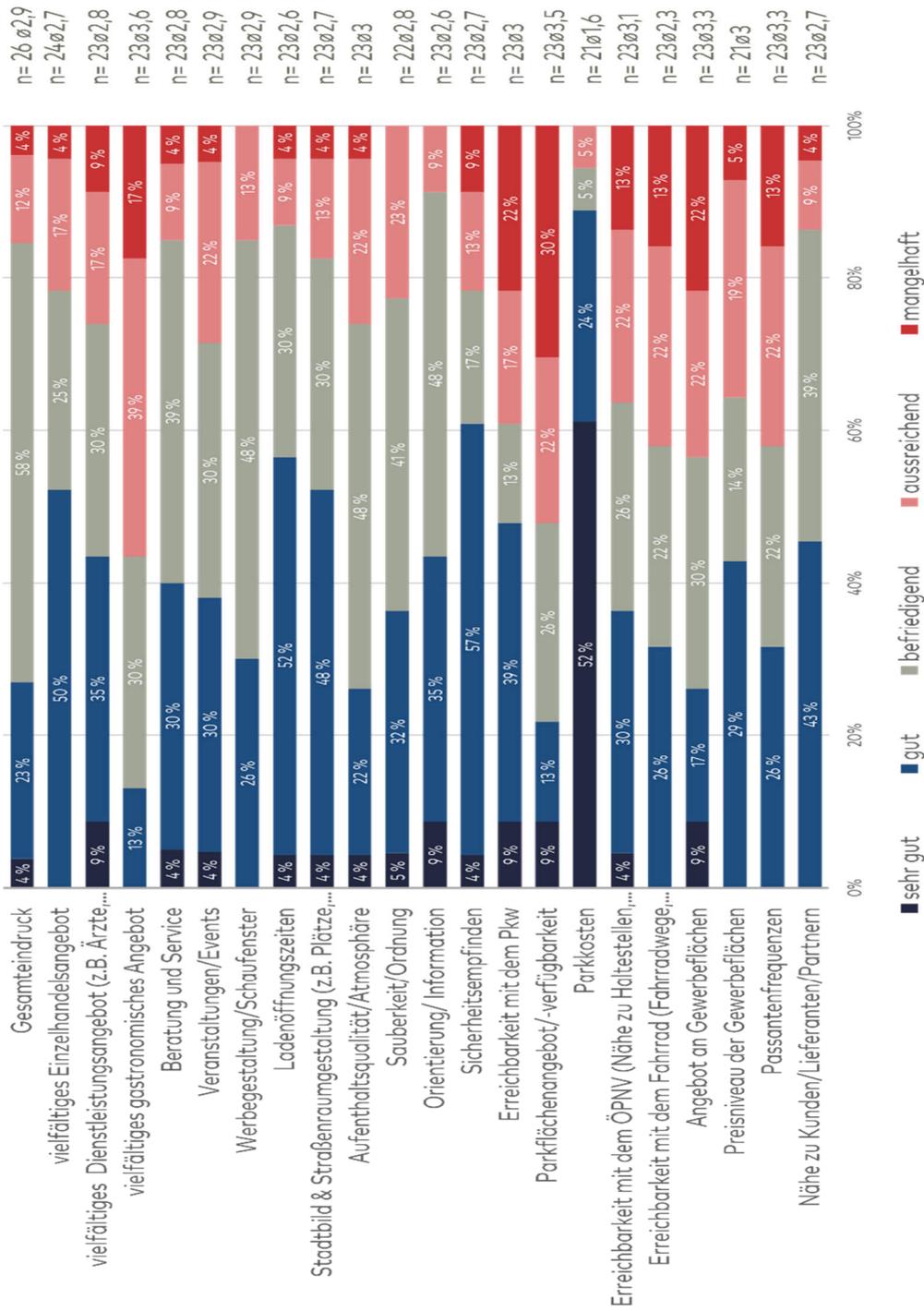
# Anhang

## Abbildungen

Gewerbetreibendenbefragung – Geplante und bereits durchgeführte Betriebsveränderungen



Gewerbetreibendenbefragung - Bewertung der Innenstadt Sendenhorst



# Sortimentsliste Langfassung

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Sendenhorst (Langfassung)

| Kurzbezeichnung Sortiment  | Nr. WZ 2008*                                | Bezeichnung nach WZ 2008*   |
|--|---|---|
| <b>zentrenrelevante Sortimente</b>   |   |   |
| Augenoptik   | 47.78.1                                     | Augenoptiker  |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung)  | aus 47.71                                   | Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung)  |
| Briefmarken und Münzen   | aus 47.78.3                                 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)   |
| Bücher   | 47.61<br>47.79.2                            | Einzelhandel mit Büchern<br>Antiquariate  |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel)   | aus 47.64.2                                 | Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)  |
| Elektrokleingeräte (ohne Elektrogroßgeräte)  | aus 47.54                                   | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräte einschließlich Näh- und Strickmaschinen)  |
| Fahrräder und Zubehör  | 47.64.1                                     | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör   |
| Glas/Porzellan/Keramik   | 47.59.2                                     | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren   |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche  | aus 47.51                                   | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)  |
| Hausrat/Haushaltswaren   | aus 47.59.9                                 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)  |
| Heimtextilien (Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz)  | aus 47.53                                   | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)  |
| Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) | aus 47.51                                   | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)   |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)  | 47.74                                       | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln  |
| Musikinstrumente und Musikalien  | 47.59.3                                     | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien   |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik  | 47.41<br>47.42<br>47.43<br>47.63<br>47.78.2 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software<br>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten<br>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik<br>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern<br>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen  |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf                                 | aus 47.62.2                                 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)   |
| Parfümerieartikel und Kosmetika  | aus 47.75                                   | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)  |
| Schuhe, Lederwaren   | 47.72.1<br>47.72.2                          | Einzelhandel mit Schuhen<br>Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck   |
| Spielwaren   | 47.65                                       | Einzelhandel mit Spielwaren   |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel)  | aus 47.64.2<br>aus 47.71                    | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)<br>Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportbekleidung)  |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände                 | aus 47.78.3<br>aus 47.59.9<br>aus 47.62.2   | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel, Briefmarken und Münzen)<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)<br>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern) |
| Uhren/Schmuck  | 47.77                                       | Einzelhandel mit Uhren und Schmuck  |

**(Fortsetzung von 16)**

| <b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>                                    |   |   |
|---|---|---|
| Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)   | aus 47.75<br>aus 47.78.9  | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)<br>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)  |
| Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)  | aus 47.2  | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)   |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke)  | 47.73   | Apotheken   |
| (Schnitt-)Blumen  | aus 47.76.1   | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)   |
| Tiernahrung   | aus 47.76.2   | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermittel für Haustiere)  |
| Zeitungen/Zeitschriften   | 47.62.1   | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen  |
| <b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b> |   |   |
| Baumarktsortiment i. e. S.***   | aus 47.52.1<br>47.52.3<br>aus 47.53<br>aus 47.59.9<br>aus 47.78.9 | Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)<br>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf<br>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)<br>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz) |
| Bettwaren, Matratzen  | aus 47.51   | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren und Einzelhandel mit Matratzen)   |
| Elektrogroßgeräte   | aus 47.54   | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)   |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)  | aus 47.59.9<br>aus 47.52.1  | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)<br>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)   |
| Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)  | 45.32<br>aus 45.40  | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör<br>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)  |
| Kinderwagen   | aus 47.59.9   | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)   |
| Lampen/Leuchten   | aus 47.59.9   | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)   |
| Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)  | 47.59.1<br>47.79.1<br>aus 47.59.9                                 | Einzelhandel mit Wohnmöbeln<br>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Einzelhandel mit Gartenmöbeln)   |
| Pflanzen/Pflanzartikel  | aus 47.76.1   | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)   |
| Sportgroßgeräte   | aus 47.64.2   | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)   |
| Teppiche (Einzelware)   | aus 47.53   | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)  |
| Jagd- und Angelartikel, Waffen  | aus 47.78.9<br>aus 47.64.2  | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)<br>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)  |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: Tiernahrung)                          | aus 47.76.2   | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermittel für Haustiere)  |

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



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@Stadt-handel.de  
www.Stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43