

# Nahversorgungsentwicklung in Sundern

Potential- und Szenarienbetrachtung sowie Entwicklungsempfehlungen für  
nahversorgungsbezogene Fragestellungen

Entwurf Stand: 22. August 2014

Im Auftrag der Stadt Sundern

---

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62  
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42  
0 341 92 72 39 43

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M.Sc. Torben Döring  
Dipl.-Geogr. Raphael Tombergs

**Dortmund, 22. August 2014**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

## Inhalt

Inhalt	i
<b>1 Ausgangslage und Zielstellung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>4</b>
<b>3 Trends im Einzelhandel und der Nahversorgung</b>	<b>5</b>
<b>4 Nahversorgung in Sundern</b>	<b>10</b>
4.1 Relevante siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	10
4.2 Kurzcheck: Nachfragesituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel	12
4.3 Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Lebensmittelnahversorgung (quantitative Versorgung)	13
4.4 Räumliche Lebensmittelnahversorgungssituation in Sundern	16
4.5 Zwischenfazit	18
<b>5 Bisherige Handlungsprioritäten zur Entwicklung der Nahversorgung in Sundern (gemäß EHZK 2010)</b>	<b>20</b>
<b>6 Entwicklungspotential/ -perspektive für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Sundern</b>	<b>23</b>
6.1 Absatzwirtschaftliche und räumliche Entwicklungsperspektive für die Lebensmittelnaheversorgung im Kernort Sunderns	24
6.2 Absatzwirtschaftliche und räumliche Entwicklungsperspektive der Lebensmittelnaheversorgung für die Ortsteile in Sundern	31
6.3 Abschließende Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Lebensmittelnaheversorgung in Sundern	40
<b>7 Bewertung der in Rede stehenden Vorhabenplanungen</b>	<b>43</b>
<b>8 Fokus ZVB Innenstadtzentrum</b>	<b>46</b>
8.1 Überprüfung der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum	46
8.2 Nahversorgungsentwicklung im ZVB Innenstadtzentrum	47
Anhang	I
Literatur- und Quellenverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV



## 1 Ausgangslage und Zielstellung

Die Stadt Sundern verfolgt seit vielen Jahren eine zentren- und nahversorgungsorientierte Einzelhandelsentwicklungspolitik. Die Entwicklungszielstellungen wurden zuletzt im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Sundern dargelegt, welches im Jahre 2009 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen wurde. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde insbesondere auch die Bedeutung der Lebensmittelanbieter für funktionsfähige und attraktive Zentren- und Nahversorgungsstrukturen herausgestellt: Der Lebensmitteleinzelhandel stellt den bedeutendsten Umsatz- und Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsbesatz. Die Anbieter bilden die Grundlage für ein (zumindest im Kernort) überwiegend fußläufig erreichbares Nahversorgungsnetz. Darüber hinaus generieren sie wichtige Frequenzen und Kopplungskäufe in zentralen Lagen der Stadt. Hier sei bspw. auf die größeren Lebensmittelanbieter Kaufpark, Aldi und LIDL verwiesen, welche sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ befinden.

In Sundern existieren neben den größeren Lebensmittelanbietern noch mehrere kleinere SB-Läden in den kleineren Ortsteilen. Z. T. existieren in räumlicher Nähe noch weitere Versorgungseinrichtungen des Grundbedarfs (Ärzte, Bankschalter, Apotheken, Lebensmittelhandwerk u. w.), welche die Nähe zu frequentierten Nahversorgern suchen. Diese für die entsprechend ausgestatteten kleineren Ortschaften positive Ausgangslage dürfte der noch moderaten Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich und der Konzentration der größeren Lebensmittelanbieter auf zwei Stadtteile (Kernort Sundern und Hachen) „geschuldet“ sein. Die Struktur eröffnet derzeit absatzwirtschaftlichen Spielraum für kleinere Entwicklungen in den kleineren Ortsteilen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die geschilderte Ausgangslage entsprechend gewürdigt und für die kleineren Ortsteile Nahversorgungsentwicklungen bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen (VKF) empfohlen. Diese Empfehlungen sind vor nunmehr rd. vier bis fünf Jahren getroffen worden, so dass aus mehreren Gründen eine Überprüfung der Aussagen und Empfehlungen zur Nahversorgung in Sundern angeraten ist:

**Zuerst ist auf den außerordentlich dynamischen Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel hinzuweisen:**

- Die „Standardkonzepte“ der Discounter beginnen bei rd. 800 m<sup>2</sup> VKF und gehen mittlerweile bis rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF. Vollsortimenter fragen i.d.R. rd. 1.300 bis 1.800 m<sup>2</sup> VKF (je nach Format und Standort auch mehr) nach.
- Gesucht sind verkehrlich gut erschlossene und nach einer anhaltenden Tendenz zur „Grünen Wise“ mittlerweile vermehrt integrierte/zentrale Standorte mit einem hohen Kaufkraftpotential im direkten Umfeld. Zudem werden Kopplungsstandorte (bspw. LM-Discounter + Drogeriemarkt oder LM-Vollsortimenter) bevorzugt.

- Aufgrund ihrer Frequenzerzeugung sind Lebensmittelanbieter insbesondere in kleineren und mittelgroßen Kommunen wesentliche Bausteine innerstädtischer Einkaufs- oder Fachmarktzentrenentwicklungen.
- Kleinflächenkonzepte im ländlichen Raum sind nach wie vor nicht der Standard. Sie benötigen ein hinreichendes absatzwirtschaftliches Potential, um überhaupt am Markt existieren zu können. Komplementärangebote (bspw. Ärzte/ Apotheken/ Lebensmittelhandwerk etc.) sind wiederum von der von SB-Märkten generierten Frequenz abhängig.

## **Der intensive Strukturwandel ist auch in Sundern erkennbar:**

- Seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts 2008/09 ist insbesondere durch die Entwicklungen in Hachen die Lebensmittel-Verkaufsfläche in Sundern weiter angestiegen.

Weitere Planvorhaben werden aktuell diskutiert:

- In Sundern Stockum steht seit längerer Zeit die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes nebst Bäckerei in der Diskussion. Die vom Vorhabenträger gewünschte VKF liegt oberhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sundern benannten Richtgröße von 400 m<sup>2</sup> VKF für die kleineren Ortsbereiche der Flächenstadt Sundern.
- In der Kernstadt streben sowohl ALDI als auch LIDL Verkaufsflächenerweiterungen in den Bereich der Großflächigkeit an.
- Im Zuge einer nach wie vor diskutierten größeren innerstädtischen Handelsstandortentwicklung dürfte realistischerweise ein größerer Lebensmittelmarkt einen wichtigen Baustein für die Funktionsfähigkeit des Gesamtkonzepts darstellen.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen und Strukturveränderungen wird das Nahversorgungskonzept der Stadt Sundern (Bestandteil des EHZK aus 2008/09) überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung werden gesamtstädtische und teilräumliche VKF-Potentiale dargestellt. In unterschiedlichen Szenarien wird ein möglicher Umgang mit entsprechenden Entwicklungspotentialen aufgezeigt. Eine ausgewogene Handlungsstrategie im Spannungsfeld zwischen Zentrenentwicklung, wohnortnaher Versorgung und der Versorgung im ländlichen Raum soll am Ende des Prozesses stehen. Das Gutachten liefert schließlich gesamtstädtisch begründbare und übertragbare Ansätze für aktuelle und künftige Nahversorgungsentwicklungen. Insofern werden auch die aktuellen Ansiedlungs- oder Erweiterungsbegehren hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Konformität zu den formulierten Entwicklungsstrategien bewertet.

Im Rahmen der Untersuchung werden die folgenden Szenarienbetrachtungen (jeweils vor dem Hintergrund der Entwicklungsperspektive für die Gesamtstadt Sundern) aufbereitet:

- a. Marktorientiertes Szenario: Geringere Reglementierung in den Ortsteilen und auch im Kernort zugunsten der Entwicklung und Anpassung von Lebensmittelmärkten entsprechend der aktuellen Betreiberansprüche
- b. Moderates Entwicklungsszenario: Betrachtung eines Szenarios mit dem Ziel einer gesamtstädtisch ausgewogenen Weiterentwicklung der Nahversorgung (Entwicklungsprämissen zwischen Szenario a und c)
- c. Modifiziertes Status-Quo-Szenario: Weiterverfolgung der bisherigen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mit leichter Modifizierung

Die Auswirkungsdarstellung basiert auf absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Kriterien. Zudem wird dargestellt, welche Konsequenzen das jeweilige Szenario für den Umgang mit aktuellen Ansiedlungs- und Erweiterungsbegehren hätte.

1. Lidl (Sundern - Settmeckestraße) – Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF)
2. Aldi (Sundern - Röhre) – Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> GVKF
3. Lebensmittelmarkt (Sundern - Silmecke/ Gräfenbergring) – Neuansiedlung mit rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche
4. Netto-Markendiscouter (Stockum) – Neuansiedlung mit rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche

Das modifizierte Nahversorgungskonzept ist neben dem Nutzen für die stadtplanerische und stadtentwicklungspolitische Entscheidungsfindung insbesondere auch im Hinblick auf die neuen landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel von hoher Bedeutung für künftige Planverfahren.

## 2 Methodik

### Einzelhandelsbestandserhebung

Es werden angesichts des Schwerpunkts des vorliegenden Gutachtens auf der der Entwicklungsperspektive für Lebensmittelmärkte sowie der städtebaulichen und wettbewerblichen Ausgangslage folgende Sortimente für untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk).

Im Rahmen der Erarbeitung des Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Sundern fand eine flächendeckende aktualisierende Vollerhebung des Einzelhandelsbestands der Stadt Sundern durch Stadt + Handel in 08/2012 statt. Außerdem wurden die untersuchungsrelevanten Lebensmittelmärkte in 04/2014 durch Stadt + Handel überprüft. Es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands der Stadt Sundern vor, welche in die Untersuchung einfließt.

### Umsatzschätzung

Aufbauend auf den Bestandsdaten der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte aus der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, laufende Auswertung Lebensmittel-Zeitung) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort. Die tatsächliche Begehung der Betriebe und die sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung ist eine notwendige Voraussetzung, um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern anhand der konkreten örtlichen Situation fundiert bewerten zu können.

### Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2013 (vgl. IFH 2013) für die Stadt Sundern und auf von der Stadt Sundern veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: März 2014).

### 3 Trends im Einzelhandel und der Nahversorgung

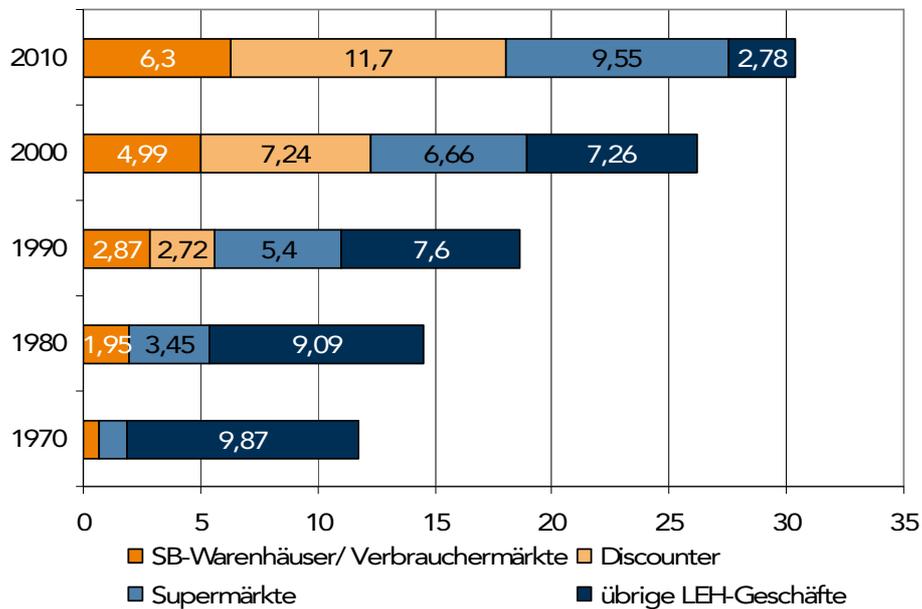
Bevor im Folgenden die konkrete Situation der Nahversorgung in der Stadt Sundern analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung, insbesondere der Nahversorgung, skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots-, als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

#### Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen ging dies viele Jahre mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher; wobei hier in den vergangenen Jahren eine Rückbesinnung auf integrierte oder zentrale Lagen erkennbar ist. Deutlich werden die allgemeinen Entwicklungen insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel widerspiegelt. Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, steigen die Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel seit den 1970er Jahren bis heute anhaltend stetig an. Neben diesem allgemeinen Verkaufsflächenwachstum ist in der Abbildung auch eine Verschiebung des Verkaufsflächenschwerpunkts zwischen den einzelnen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels feststellbar und es ist u.a. die Steigerung des discountorientierten Angebots zu erkennen.

Abbildung 1: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen (in Mio. m<sup>2</sup>)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI 2009/2010 und Website handelsdaten.de.

- Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z. B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels spielt E-Commerce bisher noch eine untergeordnete Rolle. Doch im Hinblick u. a. auf ländliche unterversorgte Gebiete könnte der Online-Handel in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zukünftig stärker mit dem stationären Einzelhandel konkurrieren.
- Betreiberseitige Standortanforderungen:** 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 Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Aspekte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um eine Kopplungsfähigkeit zu ermöglichen.

Der Lebensmittel- und auch der Drogeriewareneinzelhandel ist in den letzten Jahren von starken Konzentrationsprozessen beeinflusst worden, so dass die ehemals engmaschigen Nahversorgungsnetze ausgedünnt sind. Die Betreiber konzentrieren sich

auf weniger, dafür jedoch hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen möglichst optimale Standorte.

- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 172 Mrd. Euro erwirtschaften.<sup>1</sup> Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes verstärkt.
- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>2</sup> Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt der durchschnittliche Ausstattungswert bei rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner.

Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.

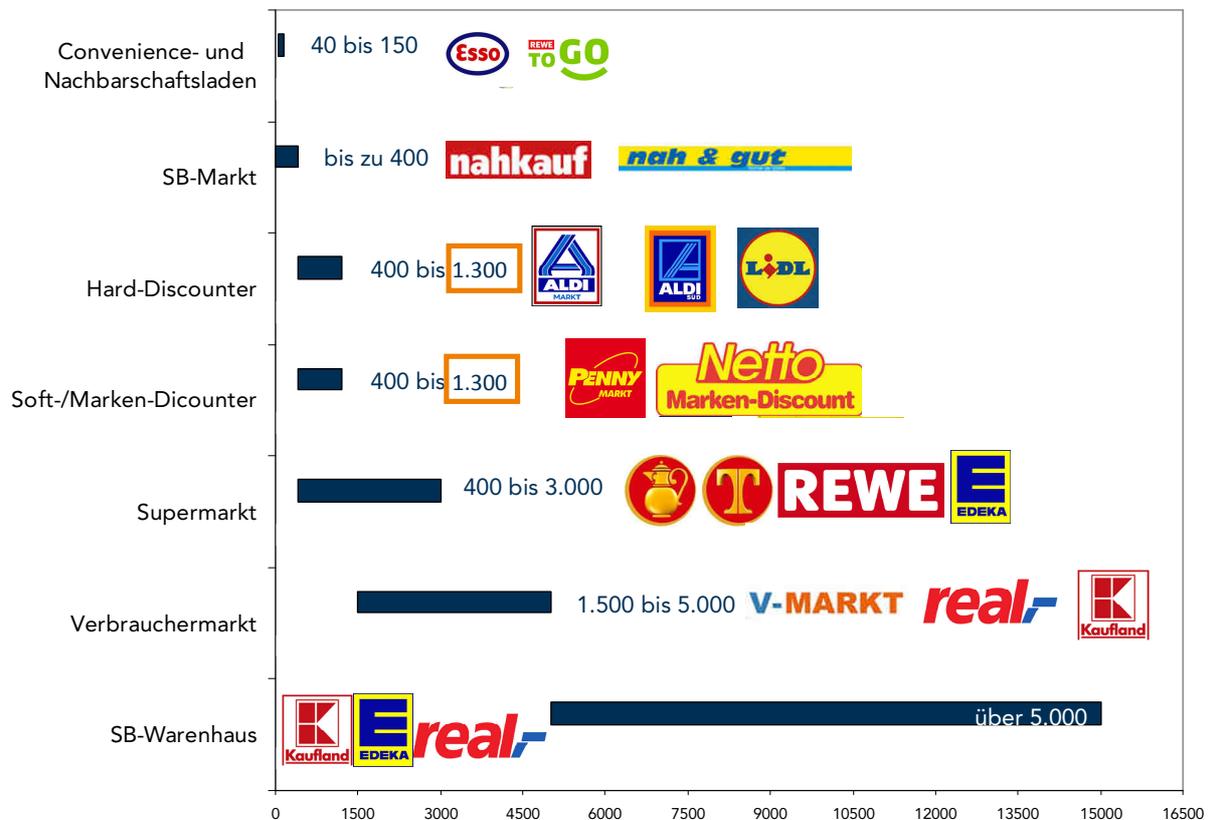
Im Lebensmitteleinzelhandel ist das Verkaufsflächenwachstum nicht nur mit einer steigenden Betriebsanzahl zu begründen, sondern auch Ausdruck der steigenden Verkaufsflächenansprüche der Betriebstypen. Aktuell haben insbesondere die Lebensmitteldiscounter ihre Verkaufsflächenansprüche gesteigert (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Vergrößerung der Verkaufsflächen dient der Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe, der Steigerung der Gesamtattraktivität und damit der Wettbewerbsfähigkeit.

---

<sup>1</sup> Vgl. EHI (2013): online abgerufen am 29.07.2014

<sup>2</sup> Vgl. EHI (2014): online abgerufen am 29.07.2014

Abbildung 2: Verkaufsflächenansprüche der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Kennziffern Statistik-Portal handelsdaten.de sowie ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte = Verkaufsflächenengrößenklassen in m².

## Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Im Jahr 2011 bildeten die Single-Haushalte mit einem Wert von 37,2 % den größten Teil der privaten Haushalte.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Vgl. destatis: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/05/PD14\\_185\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/05/PD14_185_122.html) online abgerufen am 13.08.2014, EHI (2008): S.57

- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Betagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse, Ausgabenstruktur der Konsumenten und Konsumtypen:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben. Lange Zeit waren klassische Konsumtypen in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen klar abgrenzbar. Durch die Ausdifferenzierung verschiedener Lebensstile kam es in den letzten Jahrzehnten jedoch mehr und mehr zu einer Durchmischung dieser klassischen Konsumtypen. So tätigen auch Vielverdiener ihren Einkauf inzwischen preisbewusst, während Niedrigverdiener zum Teil auch im höheren Preissegment (z. B. Bio-Produkte) einkaufen. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Einkommenshöhe und Nachfrageverhalten ist demnach heute nur noch teilweise auszumachen.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

Die Kommunen werden durch die aufgeführten Trends im Einzelhandel und in der Nahversorgung vor neue Herausforderungen gestellt, um der Bevölkerung weiterhin eine funktionierende Nahversorgung gewährleisten zu können.

## 4 Nahversorgung in Sundern

### 4.1 Relevante siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Im Kontext der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen kann auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden. Im Hinblick auf die hier anstehenden Untersuchungsfragen (die Nahversorgung betreffend) sind folgende Veränderungen bzw. spezifischen Rahmenbedingungen darüber hinaus von besonderer Relevanz:

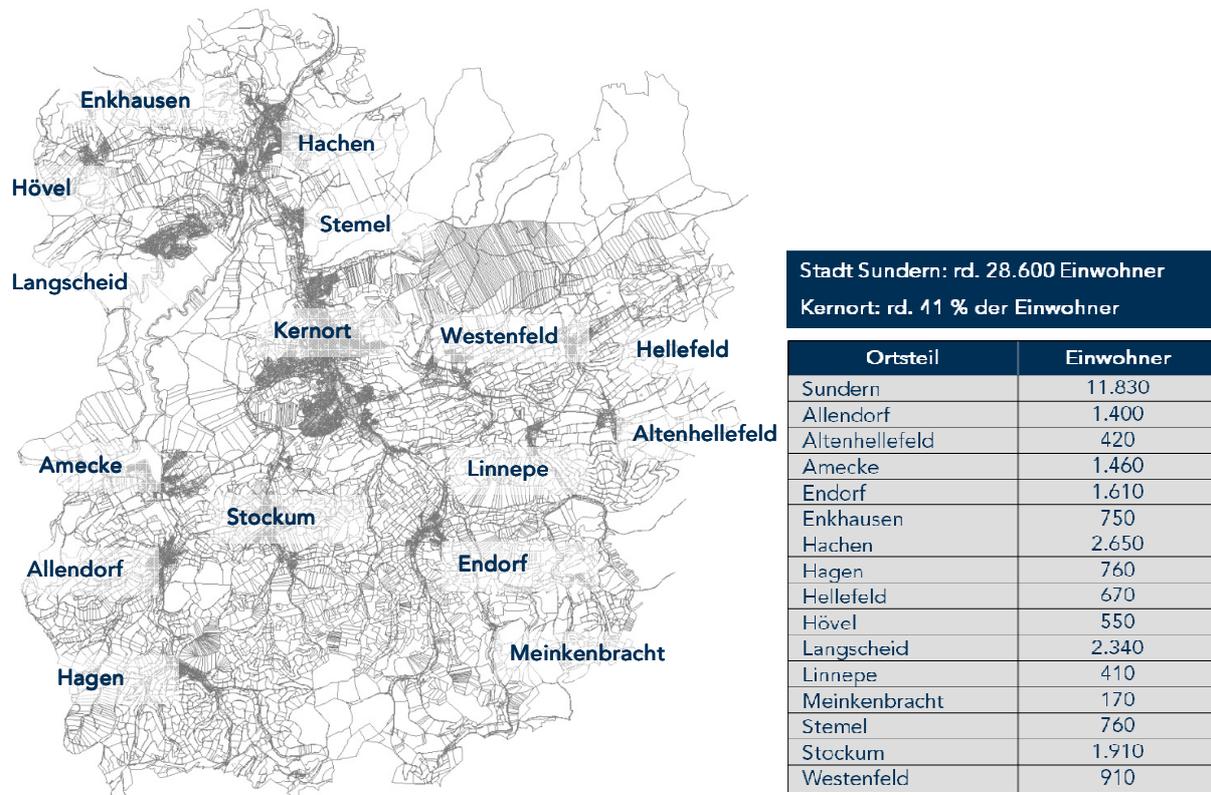
- Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Sunderns rd. 28.600 Einwohner. Im Vergleich zu dem Jahr 2007<sup>4</sup> ist die Bevölkerung um rd. 4 % (Stand: März 2014) gesunken. Auch für die kommenden Jahre wird für die Stadt Sundern eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2019 wird die Einwohnerzahl um weitere rd. 4 % sinken<sup>5</sup>. Der Rückgang der Einwohnerzahlen stellt die Stadt Sundern bzgl. einer leistungsfähigen Nahversorgung insbesondere in abgesetzten Stadt- oder Siedungsbereichen vor Herausforderungen, da bereits heute grenzwertige Kaufkraftpotentiale künftig ggf. weiter rückläufig sind.
- Im Stadtteil Sundern leben rd. 41 % der Bevölkerung (rd. 11.830 Einwohnern). Die übrigen Bevölkerungsanteile verteilen sich dispers auf die weiteren Stadtteile. Die am weitesten vom Innenstadtzentrum entfernten Stadtteile sind Hagen, Meinkenbracht und Hövel und liegen in neun bis zehn Kilometern Distanz. Die siedlungsräumliche Struktur führt zu einem dazu, dass – insbesondere in Randbereichen der Stadt – auch künftig gewisse Kaufkraftabflüsse in Nachbarkommunen nicht zu verhindern sein werden, zum anderen bietet die Situation auch die Chance wohnortnahe Nahversorgungseinrichtungen in kleineren Ortsteilen rentabel betreiben zu können (fehlender Wettbewerb in räumlicher Nähe).
- Die Einwohnerzahlen in den kleineren Ortsteilen bewegen sich z.T. jedoch unterhalb eines Wertes, der für alternative stationäre Versorgungskonzepte interessant ist (bspw. Meinkenbracht, Linnepe, Enkhausen oder Hövel). Hier ist weiterhin zu überprüfen, wie einerseits durch siedlungsräumliche Versorgungsschwerpunkte (bspw. Hagen) oder aber auch alternative Versorgungskonzepte wie Lieferservice eine möglichst optimale Nahversorgungsstruktur erreicht werden kann.

---

<sup>4</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern (2008), S. 16

<sup>5</sup> Bertelsmann Stiftung (2004): Wegweiser Kommune, online abgerufen am 29.04.2014

Abbildung 3: Siedlungsstruktur und Einwohnerzahlen der Stadt Sundern



Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Sundern; Einwohnerzahlen Stadt Sundern (Stand: März 2014); Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

## 4.2 Kurzcheck: Nachfragesituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Sundern ist mit 101,6 (Jahr 2014) im Vergleich zum Bundesschnitt (=100) als leicht überdurchschnittlich zu bewerten. Im Vergleich zu 2008 (101,3) ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer demnach nahezu konstant geblieben. Für die vorliegende Untersuchung ist insb. das verfügbare Kaufkraftvolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel relevant, welches im Jahr 2014 für die Stadt Sundern mit rd. 62,9 Mio. Euro angenommen werden kann. Im Vergleich zum Jahr 2008 ist die Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nominal um rd. 2,6 Mio. Euro gestiegen (+ rd. 4 %). Unter Berücksichtigung der Inflation ergibt sich damit etwa eine Stagnation der real zur Verfügung stehenden Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

**Tabelle 1: Kaufkraftpotential in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Sundern im Jahr 2014**

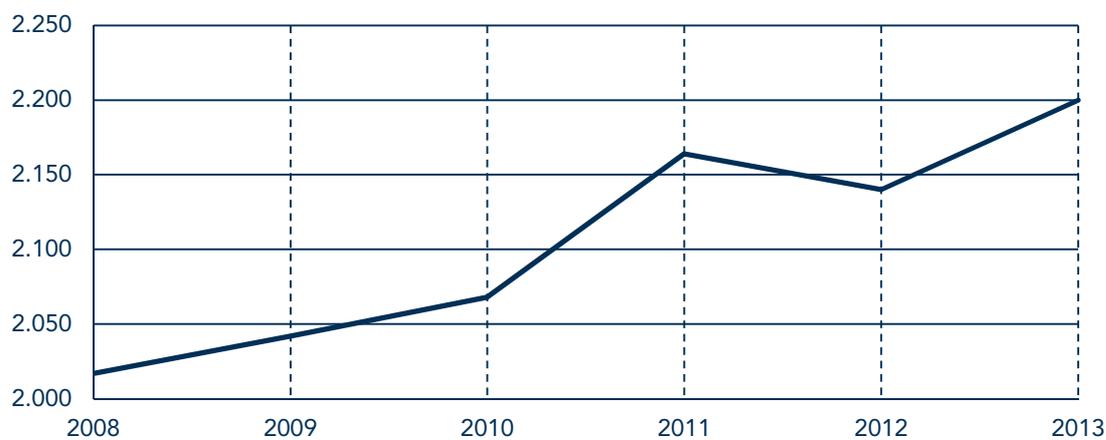
Kaufkraftpotential in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel und Einwohner der Stadt Sundern im Jahr 2014		
Ortsteil	Kaufkraft in Mio. €	Einwohner
Sundern	26,0	11.830
Allendorf	3,1	1.400
Altenhellefeld	0,9	420
Amecke	3,2	1.460
Endorf	3,6	1.610
Enkhausen	1,6	750
Hachen	5,8	2.650
Hagen	1,7	760
Hellefeld	1,5	670
Hövel	1,2	550
Langscheid	5,1	2.340
Linnepe	0,9	410
Meinkenbracht	0,4	170
Stemel	1,7	760
Stockum	4,2	1.910
Westenfeld	2,0	910
<b>GESAMT</b>	<b>62,9</b>	<b>28,600</b>

Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung auf Basis IFH 2013; Einwohnerzahlen Stadt Sundern (Stand: März 2014); Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

In der Abbildung 4 wird die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dargestellt. Im Jahr 2008 lag die Kaufkraft im

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei noch rd. 2.020 Euro pro Einwohner und ist bis zum Jahr 2013 auf rd. 2.200 Euro pro Einwohner angestiegen. Demzufolge ist die Kaufkraft pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 2008 bis 2013 nominal um rd. 9 % in der Stadt Sundern angestiegen. Inflationbedingt muss diese Steigerung jedoch dahingehend eingeschränkt werden, dass die reale Entwicklung allenfalls als stagnierend bewertet werden kann, welches auch durch die konstante Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer verdeutlicht wird.

**Abbildung 4: Nominale Kaufkraftentwicklung pro Sunderaner Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (in Euro)**



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung auf Basis BBE 2008 u. 2010; IBH 2011; IFH 2012 u. 2013.

Für die künftige Kaufkraftentwicklung in Sundern sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten: Die Kaufkraft pro Kopf in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird bis zum Jahr 2019 weiterhin nominal steigen. Zudem wird von einem Bevölkerungsrückgang um rd. 4 % von 2014 bis 2019 ausgegangen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist für das Jahr 2019 indiziert zum Jahr 2014 ein realer Rückgang des Kaufkraftpotentials für Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 60,6 Mio. Euro zu erwarten.

### 4.3 Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Lebensmittelnahverorgung (quantitative Versorgung)

Die Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist von rd. 10.400 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 auf rd. 10.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Jahr 2014 leicht gestiegen (rd. + 1 %) (vgl. Tabelle 2). Die Aufgabe eines Lebensmitteldiscounters (Plus) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sundern, die Schließung dreier Getränkefachmärkte und der Wegfall von weiteren Einzelhandelsbetrieben (z. B. zwei Schlecker-Märkte), die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment führen, wurden hauptsächlich durch die Neueröffnung eines Lebensmitteldiscounters in Hachen, durch die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich

Nebenzentrum Hachen und zuletzt durch die mehrmalige Umstrukturierung des Lebensmitteldiscounters an der Sunderaner Hauptstraße kompensiert.

Sundern verfügt gesamtstädtisch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt nach wie vor über eine leicht unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Lebensmittelversorgung. So ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel seit 2008 gesamtstädtisch um rd. 0,02 m<sup>2</sup>/EW auf rd. 0,37 m<sup>2</sup>/EW gestiegen (Bundeschnitt rd. 0,4 m<sup>2</sup>/EW) (vgl. Tabelle 2).

Im Jahr 2014 beziffert sich der Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 62,6 Mio. Euro und ist somit im Vergleich zu 2008 um rd. 3,8 % gewachsen.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 6.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF (Jahr 2014) für die Stadt Sundern. Im Jahr 2008 lag der Wert bei rd. 5.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, der zwischen 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF und 5.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF liegt, ist die Sunderaner Flächenproduktivität deutlich überdurchschnittlich. An diesen Flächenleistungen der ansässigen Lebensmittelmärkte wird deutlich, dass die bestehenden Märkte von einem gewissen Angebotsdefizit in der Stadt Sundern profitieren.

Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bleibt mit rd. 100 % konstant (vgl. Tabelle 2).

Die Gesamtstadt Sundern verfügt über insgesamt acht strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). In dem Kernort Sundern befinden sich vier Lebensmitteldiscounter (zwei davon im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadtzentrum), ein Lebensmittelsupermarkt (im ZVB Innenstadtzentrum) und ein Verbrauchermarkt (Marktkauf an der Röhre). In dem Ortsteil Hachen haben sich jeweils ein Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelsupermarkt (beide im ZVB Nebenzentrum Hachen) angesiedelt<sup>6</sup>. Darüber hinaus verfügen die Stadtteile Allendorf, Amecke, Hagen, Stockum und Langscheid über kleinteilige Nahversorgungsäden (vgl. Tabelle 2).

---

<sup>6</sup> bei dem Kaufpark handelt es sich um eine Verlagerung innerhalb des Nebenzentrums

**Tabelle 2: Ausstattungskennziffer der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Sundern gesamt**

Ausstattungskennziffer Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Sundern gesamt		
	2008	2014
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 10.400 m <sup>2</sup>	rd. 10.500 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	rd. 0,35 m <sup>2</sup>	rd. 0,37 m <sup>2</sup>
Jahresumsatz NuG in Mio. Euro	rd. 60,3	rd. 62,6
Durchschnittliche Flächenproduktivität (NuG) in Euro pro m <sup>2</sup>	5.800	6.000
Zentralitätskennziffer NuG	100 %	100 %
Lebensmitteldiscounter	5	5
Lebensmittelsupermarkt	1	2
Verbrauchermarkt	1	1
kleinteiliger Lebensmittelmarkt unter 400 m <sup>2</sup> VKF	6	5
Lebensmittelhandwerk (Metzgerei + Bäckerei)	29	32
Sonstige (Getränkemärkte, Kioske, Tankstellen etc.)	44	38

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008, 08/2012 und Überprüfung 04/2014; Einwohnerzahlen Stadt Sundern (Stand: März 2014); Eigene Berechnungen auf Basis IFH 2013; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

Die Verkaufsflächen- und die Umsatzentwicklung für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden, differenziert nach Betriebstypen, in der Tabelle 3 dargestellt. Sowohl bei den Lebensmittelvollsortimentern mit einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup> (von rd. 2.700 m<sup>2</sup> auf rd. 3.200 m<sup>2</sup>), als auch bei den Lebensmitteldiscountern (von rd. 2.300 m<sup>2</sup> auf rd. 3.000 m<sup>2</sup>) sind Zunahmen der Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen.

**Tabelle 3: Verkaufsflächenentwicklung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen von 2008 bis 2014**

Verkaufsflächenentwicklung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen von 2008 und 2014			
Betriebstyp	NuG-VKF in m <sup>2</sup> (2008)	NuG-VKF in m <sup>2</sup> (2014)	Veränderung in %
Lebensvollsortimenter über 400 m <sup>2</sup> VKF	2.700	3.200	+ 20 %
Lebensmitteldiscounter	2.300	3.000	+ 33 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008, 08/2012 und Überprüfung 04/2014.

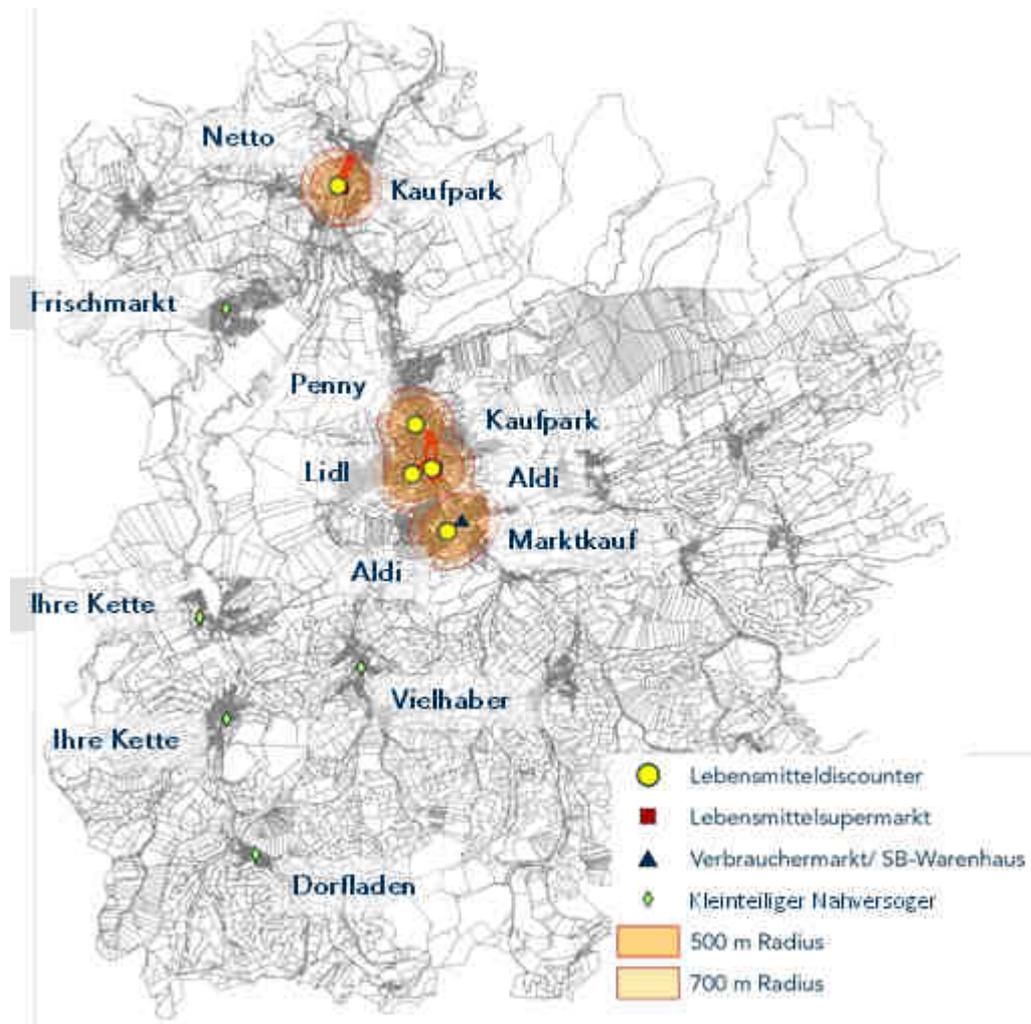
Nachfolgend wird ein genauerer Blick auf die räumliche Nahversorgungssituation in Sundern geworfen.

## 4.4 Räumliche Lebensmittelnahversorgungssituation in Sundern

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden zunächst alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein annähernd ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel einzelhandelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote schematisch zu veranschaulichen, sind die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (> 400m<sup>2</sup> VKF) mit einem Radius von 500 bis 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Bereich liegen, kann dort von einer fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Bereich ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass die Darstellung der Luftlinien nur als vorgeschaltete räumliche Nahversorgungsanalyse dient. Die eigentliche räumliche Nahversorgungsanalyse sowie die Abgrenzung des tatsächlichen Nahbereichs eines Vorhabens beinhaltet weitere Faktoren, wie die topographischen Gegebenheiten vor Ort, die ortsbezogenen Wegebeziehungen und die Wettbewerbsstrukturen angepasst an die entsprechende konkrete Fragestellung.

Abbildung 5: Die räumliche Nahversorgungsstruktur in der Stadt Sundern



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012 und Überprüfung 04/2014; Kartengrundlage Stadt Sundern.

Bei dieser Analyse wird erkennbar, dass neben den Nahversorgungsangeboten in den beiden Zentren Innenstadtzentrum Sundern und Nebenzentrum Hachen nach wie vor eine Vielzahl weiterer Lebensmittelangebote insbesondere im Kernort Sundern vorgehalten wird. Bezüglich der übrigen Stadtteile ist positiv hervorzuheben, dass in den Stadtteilen Allendorf, Amecke, Hagen, Langscheid und Stockum über das Vorhandensein der kleinteiligen Nahversorger ein Grundgerüst an Nahversorgung bereitgehalten wird.

Insbesondere in den östlich des Kernortes gelegenen Ortsteilen existieren entsprechende kleinteilige Nahversorgungsstandorte allerdings nicht.

Als wesentliche Veränderung der räumlichen Nahversorgungssituation seit 2008 kann die Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation im Nebenzentrum Hachen genannt werden, da die Bevölkerung neben einem Vollsortimenter auch einen Lebensmitteldiscounter im Nebenzentrum vorfinden.

## 4.5 Zwischenfazit

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Strukturen ergibt sich folgendes Zwischenfazit zur Nahversorgungsstruktur in der Stadt Sundern:

- Der weiterhin dynamische Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel (hier insb. die weiterhin ansteigenden Verkaufsflächendimensionierungen) stellt auch die Stadt Sundern vor große Herausforderungen und kann an den aktuell diskutierten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben verdeutlicht werden.
- Im Vergleich zu dem Jahr 2007<sup>7</sup> ist die Bevölkerung in Sundern um rd. 4 % (Stand: März 2014) gesunken. Auch für die kommenden Jahre wird für die Stadt Sundern eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2019 wird die Einwohnerzahl um weitere rd. 4 % sinken. Der Rückgang der Einwohnerzahlen stellt die Stadt Sundern bzgl. einer leistungsfähigen Nahversorgung insbesondere in abgesetzten Stadt- oder Siedlungsbereichen vor Herausforderungen.
- Sundern ist eine Flächenstadt. Im Kernort Sundern leben rd. 41 % der Bevölkerung (rd. 11.830 Einwohnern). Die übrigen Bevölkerungsanteile verteilen sich dispers auf die weiteren Ortsteile der Stadt
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Sundern liegt mit 101,6 im Jahr 2013 über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) und ist seit 2008 leicht angestiegen (101,3). Im Vergleich zum Jahr 2008 ist die sortimentspezifische Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Sundern nominal um rd. 2,6 Mio. Euro p.a. (+ rd. 4 %) auf rd. 62,9 Mio. Euro p.a. gestiegen.
- Aus fachgutachterlicher Sicht ist für das Jahr 2019 indiziert zum Jahr 2014 ein realer Rückgang des Kaufkraftpotentials für Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 60,6 Mio. Euro zu erwarten.
- Die Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist von rd. 10.380 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 auf rd. 10.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Jahr 2014 leicht gestiegen (+ rd. 1 %). Die durchschnittliche Verkaufsfläche ist seit 2008 gesamtstädtisch entsprechend um rd. 0,02 m<sup>2</sup>/ EW auf rd. 0,37 m<sup>2</sup>/ EW im Jahr 2014 gestiegen (Bundesschnitt rd. 0,4 m<sup>2</sup> / EW). Die Stadt Sundern verfügt damit gesamtstädtisch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt nach wie vor über eine leicht unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Lebensmittelnahversorgung.
- Als wesentliche angebotsseitige Veränderungen seit dem EHZK 2008/09 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel können die Aufgabe eines Lebensmitteldiscounters im ZVB Innenstadtzentrum Sundern, die Neueröffnung

---

<sup>7</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern (2008), S. 16

eines Lebensmitteldiscounters sowie die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters im ZVB Nebenzentrum Hachen und zuletzt die mehrmalige Umstrukturierung des Lebensmitteldiscounters an der Sunderaner Hauptstraße genannt werden.

- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bleibt mit rd. 100 % im Vergleich zu 2008 konstant und zeigt, dass die Kaufkraft der Sunderaner Bevölkerung überwiegend vor Ort gebunden werden kann bzw. Kaufkraftabflüsse durch die entsprechenden Kaufkraftzuflüsse ausgeglichen werden können.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 6.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF (Jahr 2014) für die Stadt Sundern. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, der zwischen 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF und 5.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF liegt, ist die Sunderaner Flächenproduktivität deutlich überdurchschnittlich. An diesen Flächenleistungen der ansässigen Lebensmittelmärkte wird deutlich, dass die bestehenden Märkte derzeit von einem gewissen Angebotsdefizit in der Stadt Sundern profitieren.
- Bezüglich der räumlichen Nahversorgungsstruktur in der Stadt Sundern ist festzuhalten, dass das Grundgerüst der Nahversorgung durch die Angebote in den beiden zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Sundern und Nebenzentrum Hachen vorgehalten wird. Bezüglich der übrigen Ortsteile ist positiv hervorzuheben, dass in den Stadtteilen Allendorf, Amecke, Hagen, Langscheid und Stockum nach wie vor über das Vorhandensein der kleinteiligen Nahversorger die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung gesichert wird. Insbesondere in den östlich des Kernortes gelegenen Ortsteilen existieren entsprechende kleinteilige Nahversorgungsstandorte jedoch nicht.

## 5 Bisherige Handlungsprioritäten zur Entwicklung der Nahversorgung in Sundern (gemäß EHZK 2008/09)

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sundern aus dem Jahr 2008/09 sind folgende Handlungsprioritäten zu entnehmen (vgl. S. 124ff.):

*„Da das Ansiedlungspotential für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist und da mit zunehmendem Überschreiten dieses rechnerischen Potentials die gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und trading-down-Effekte einhergehen können, sollten weiterhin die Ansiedlungsbemühungen der Stadt Sundern aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:*

1. *Künftige Neuansiedlungen sollten zunächst zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite im Nebenzentrum Hachen genutzt werden.*

[Dieser Handlungspriorität wurde mit der Verlagerung inkl. Erweiterung des Kaufparks sowie der Neuansiedlung des Netto-Markendiscouters in dem Nebenzentrum Hachen gefolgt.]

2. *Das Ansiedlungspotential sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des Innenstadtzentrums stabilisiert wird.*
3. *Letztlich sollten diejenigen Standorte zeitgemäß gesichert und fortentwickelt werden, die zwar nicht in den zentralen Versorgungsbereichen, jedoch in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und die die fußläufige Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche sichern.*
4. *Das Ansiedlungspotential sollte nachrangig zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite im Südwesten des Stadtteiles Sundern genutzt werden.*

*Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.*

[...]

### **Empfehlungen für die übrigen Stadtteile**

*Auf Grund des geringen Bevölkerungsanteiles in den jeweiligen Stadtteilen und aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche für die übrigen Stadtteile, erscheint die Ansiedlung eines gängigen Lebensmittelanbieters (wie z. B. ein Lebensmitteldiscouter oder –*

*supermarkt) hier unrealistisch. Gleichwohl soll in diesen Stadtteilen ein umfassendes fußläufiges Lebensmittelangebot etabliert werden. Hierzu wird empfohlen die in den Stadtteilen Allendorf, Amecke, Endorf, Langscheid und Stockum vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu sog. Nahversorgungsäden mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> auszubauen [...].*

*Ein solches fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot soll auch im Stadtteil Westenfeld, gleichwohl dort derzeit kein Einzelhandelsbetrieb mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel verortet ist, etabliert werden, da der Stadtteil mit rd. 1.000 Einwohnern über ein für einen Nahversorgungsladen ausreichendes Einwohnerpotential verfügt.*

*In den übrigen Stadtteilen, die allesamt ein zu geringes Einwohnerpotential für die Etablierung eines Nahversorgungsladens aufweisen<sup>[8]</sup>, ist die Etablierung eines solchen grundsätzlich nicht auszuschließen. Aber es bedarf hierbei häufig eines gesellschaftlichen Engagements. Alternativ sind nicht stationäre Nahversorgungsangebote für diese Stadtteile zu prüfen.<sup>9</sup>*

Aus den Handlungsprioritäten von 2008/09 geht hervor, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum im besonderen Fokus der Nahversorgung steht. Das zur Verfügung stehende Ansiedlungspotential soll genutzt werden, um zu gewährleisten, dass die Funktionalität des Innenstadtzentrums stabilisiert wird. In dem Kernort Sundern bestehende Nahversorger sollen gesichert und marktgerecht aufgestellt werden. Entwicklungspotential für Neuansiedlungen soll nur nachrangig genutzt werden.

In den umliegenden kleineren Ortsteilen besteht mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze von max. 400 m<sup>2</sup> eine Handlungsempfehlung, welche vorgenannte Kleinflächenkonzepte maßstabsgerecht erlauben soll, jedoch restriktiv für größere Formate aus dem Bereich Lebensmittelsupermarkt oder -discounter wirkt.

Aufgrund der Entwicklung der Lebensmittelmärkte in Sundern und der vorliegenden Vorhabenplanungen sowie der veränderten Standortanforderungen der Betreiber stehen die oben aufgeführten Empfehlungen für die Nahversorgung in der Stadt Sundern auf dem Prüfstand. Die Empfehlungen werden entsprechend einer funktionierenden Nahversorgung für die Gesamtstadt im Zusammenhang mit dem zur Verfügung stehenden Entwicklungspotential sowie den aktuellen Marktanforderungen analysiert und zielgerichtet modifiziert. Hier ist insbesondere zu prüfen:

- Ob oder inwiefern sich die empfohlenen 400 m<sup>2</sup> VKF Obergrenze für die kleineren Ortsteile im Sinne einer ausgewogenen Nahversorgungsentwicklung bewährt haben oder ggf. einer Modifizierung bedürfen

<sup>8</sup> Hier sind gemeint: Stemel, Enkhausen, Hellefeld, Hövel, Linnepe, Altenhellefeld und Meinkenbracht

<sup>9</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern (2008), S. 124 ff.

- Ob oder inwiefern für bestehende integrierte Lebensmittelmärkte eine zentrenverträgliche - Erweiterung auch über 800 m<sup>2</sup> VKF möglich sein kann.
- Welche Entwicklungsoptionen sich für das Innenstadtzentrum und die dortigen Lebensmittelmärkte (bzw. auch zusätzliche Märkte) ergeben.

## 6 Entwicklungspotential/ -perspektive für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Sundern

Im Folgenden werden die Entwicklungspotentiale und -perspektiven für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Sundern aufgezeigt. Folgende Rahmenbedingungen sind für die Ableitung der Entwicklungspotentiale für die Stadt Sundern von besonderem Interesse:

Das Sunderaner Stadtgebiet erstreckt sich auf einer relativ großen Fläche und kann folglich als Flächenstadt bezeichnet werden. Neben dem Kernort und dem Nebenzentrum Hachen, in denen das Lebensmittelangebot als durchaus überdurchschnittlich einzustufen ist, verfügt Sundern über zusätzlich 14 kleinere Ortsteile, in denen z. T. noch ein Grundgerüst an Nahversorgung mit Lebensmitteln bereitgehalten wird.

Allerdings sind die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen eher als negativ einzustufen. Insbesondere die rückläufige Bevölkerungsentwicklung und die geringen Einwohneranzahlen in den kleineren umliegenden Ortschaften erschweren dort die Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln (vgl. Kap. 4).

Es ist daher unstrittig, dass wesentliche Entwicklungen auch im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den Kernort und hier insbesondere auf die Innenstadt fokussiert werden sollen, um ein leistungsstarkes Grundgerüst der Nahversorgung mit Lebensmitteln in Sundern zu gewährleisten. Neben diesem leistungsstarken Grundgerüst der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Kernort soll jedoch auch die Lebensmittelversorgung in der Fläche – also in den kleineren Ortsteilen – unter Beachtung von Ansiedlungsregeln ermöglicht werden.

Daher werden die bestehenden Entwicklungspotentiale für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Sundern in zwei Stufen analysiert.

- **Die erste Stufe stellt die Entwicklungspotentiale für den Kernort insb. für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum dar**, um gewährleisten zu können, dass das Innenstadtzentrum eine vollumfängliche Versorgungsfunktion (insb. der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmittel) für die Gesamtstadt bereithalten kann und diese Versorgungsfunktion auch nachhaltig gesichert wird und nicht durch Entwicklungen außerhalb der Innenstadt eingeschränkt wird.
- **Die zweite Stufe analysiert die Entwicklungspotentiale der Gewährleistung der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Fläche/ den kleineren Ortsteilen.** Den kleineren Ortsteilen soll genügend Potential zugestanden werden, dass auch hier entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung und Fortentwicklung für die Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmittel in den umliegenden Ortsteilen bestehen, ohne jedoch die Entwicklungspotentiale in der Innenstadt einzuschränken.

## 6.1 Absatzwirtschaftliche und räumliche Entwicklungsperspektive für die Lebensmittelnaheversorgung im Kernort Sundern

### Entwicklungsperspektive der Lebensmittelnaheversorgung in der Stadt Sundern

Für die Ableitung einer tragfähigen Entwicklung der Nahversorgung in Sundern ist als wesentliche Eingangsgröße die Kaufkraft bzw. Kaufkraftentwicklung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung. Hierbei wird die prognostizierte sortimentsbezogene Kaufkraft für das Jahr 2019 in die Berechnung aufgenommen, um die zukünftigen Entwicklungspotentiale für Lebensmittelmärkte in Sundern aufzeigen zu können.

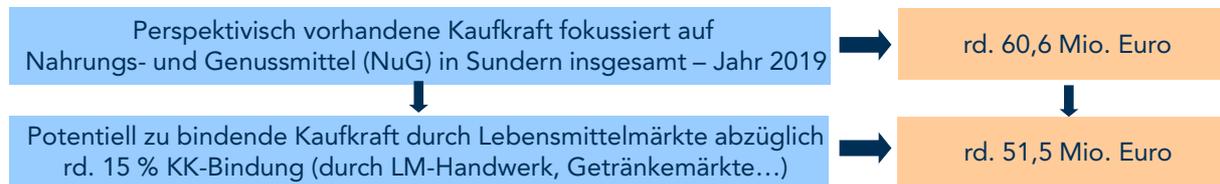
Aktuell verfügen die Sunderaner Bürger über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 62,9 Mio. Euro. p.a. (vgl. Kapitel 4.2). Dieser Wert wird sich unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung (- rd. 4 %) und einer konstant bleibenden sortimentsbezogenen Kaufkraftentwicklung bis 2019 auf rd. 60,6 Mio. Euro. p.a. reduzieren. Aus fachgutachterlicher Sicht ist für das Jahr 2019 indiziert zum Jahr 2014 ein realer Rückgang des Kaufkraftpotentials für Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 60,6 Mio. Euro zu erwarten.

Angesichts der hier im Fokus stehenden Potentiale für - ein umfangreiches Angebot vorhaltende - Lebensmittelmärkte (hierzu zählen bei dieser Berechnung auch die in Sundern in einigen Ortsteilen existierenden Kleinflächenkonzepte) ist es von Relevanz, die potenzielle Kaufkraftbindung dieser Betriebsformate abzuschätzen.

Den größeren Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter und Discounter) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stehen somit bezogen auf das Jahr 2019 rd. 51,5 Mio. Euro Kaufkraft in der Stadt Sundern zur Verfügung (vgl. Abbildung 6). In dieser Summe sind die generierten Umsätze von Getränkemarkten, vom Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), von Tankstellen und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen, von insgesamt rd. 15 % herausgerechnet.

Für die Stadt Sundern wird zudem angenommen, dass die nunmehr seit mehreren Jahren stabile Zentralitätskennziffer von rd. 100 % angesichts des weitläufigen Siedlungsgebietes und der Handelsentwicklungen in Nachbarkommunen kaum mehr steigerbar ist. Angesichts einer Zentralitätskennziffer von rd. 100 % wird demnach als realistischer Indikator für die weiteren Berechnungen herangezogen (vgl. Kap. 4.3).

**Abbildung 6: Kaufkraftpotential im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für Lebensmittelmärkte in der Stadt Sundern im Jahr 2019**



Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 04/2014; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Einwohnerzahlen Stadt Sundern (Stand: März 2014); Bevölkerungsprognose Bertelsmann Stiftung 2014; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

Es kann angenommen werden, dass von dem verbleibenden Kaufkraftvolumen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel jeweils rd. 50 % durch Lebensmittelvollsortimenter (inkl. der kleinteiligen Nahversorger) und Lebensmitteldiscounter gebunden werden können<sup>10</sup>. Die Lebensmitteldiscounter und die Lebensmittelvollsortimenter können demnach jeweils potenziell über rd. 25,8 Mio. Euro Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

**Abbildung 7: Kaufkraftpotential im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter in der Stadt Sundern im Jahr 2019**



Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 04/2014; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Einwohnerzahlen Stadt Sundern (Stand: März 2014); Bevölkerungsprognose Bertelsmann Stiftung 2014; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

Für **Lebensmitteldiscounter** wird die Annahme getroffen, dass diese langfristig etwa eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 bis 5.000 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erwirtschaften sollten, um rentabel betrieben werden zu können. Daraus ergibt sich bei einer zur Verfügung stehenden Kaufkraft von rd. 25,8 Mio. Euro eine potentielle Verkaufsfläche von rd. 5.200 bis 5.700 m<sup>2</sup> für Nahrungs- und Genussmittel in Lebensmitteldiscountern im Jahr 2019.

Hinzukommen können i.d.R. rd. 10 bis 15 % Verkaufsfläche für Neben-/ Randsortimente.

<sup>10</sup> Vgl. Website Handelsdaten.de

Im Ergebnis ergibt sich für die Gesamtstadt Sundern eine potentielle Verkaufsflächengrößenordnung, welche rd. fünf bis sechs modern aufgestellten Lebensmitteldiscountern entspricht. Aufgrund der modellhaften Berechnungsmethode stellt dieses Ergebnis jedoch lediglich einen groben Anhaltswert dar. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sollte dieses Potential daher insb. den bestehenden Lebensmitteldiscountern vorgehalten werden, um sich marktgerecht aufstellen zu können und letztlich die jeweiligen Standorte für die Lebensmittelnahversorgung zu sichern.

Für **Lebensmittelvollsortimenter** wird die Annahme getroffen, dass langfristig etwa eine Flächenproduktivität von rd. 3.800 bis 4.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF erwirtschaftet werden sollte, um rentabel betrieben werden zu können. Daraus ergibt sich bei einer potentiell zur Verfügung stehenden Kaufkraft von rd. 25,8 Mio. Euro eine potentielle Verkaufsfläche von rd. 6.000 bis 6.800 m<sup>2</sup> für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Lebensmittelvollsortimentern in der Stadt Sundern im Jahr 2019.

Hinzukommen können i.d.R. rd. 20 bis 25 % Verkaufsfläche für Neben-/ Randsortimente. Im Ergebnis ergibt sich für die Gesamtstadt Sundern eine potentielle Verkaufsflächengrößenordnung, welche rd. vier bis fünf modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimentern entspricht. Der Verbrauchermarkt Marktkauf entspricht mit seiner Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 1.800 m<sup>2</sup> nach diesem Berechnungsmodell in etwa zwei Lebensmittelvollsortimentern. Aufgrund der modellhaften Berechnungsmethode stellt dieses Ergebnis jedoch lediglich einen groben Anhaltswert dar. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sollte dieses Potential daher insb. den bestehenden Lebensmittelvollsortimentern vorgehalten werden, um sich marktgerecht aufstellen zu können und letztlich die jeweiligen Standorte für die Lebensmittelnahversorgung zu sichern. Zudem könnte sich ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter in dem Innenstadtzentrum ansiedeln.

Ergänzend sei darauf verwiesen, dass die oben stehenden Ableitungen absatzwirtschaftlich tragfähige potentielle Größenordnungen darstellen und auf den oben stehenden Annahmen beruhen. Im Rahmen von konkreten Ansiedlungs- und/ oder Erweiterungsvorhaben ist die städtebaulich und raumordnerische Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens nachzuweisen. Innerhalb dieser Prüfungen sollte dann regelmäßig auch die Kongruenz des Vorhabens mit den entsprechenden Zielstellungen der vorliegenden Untersuchung zur Nahversorgungsentwicklung in Sundern bewertet werden.

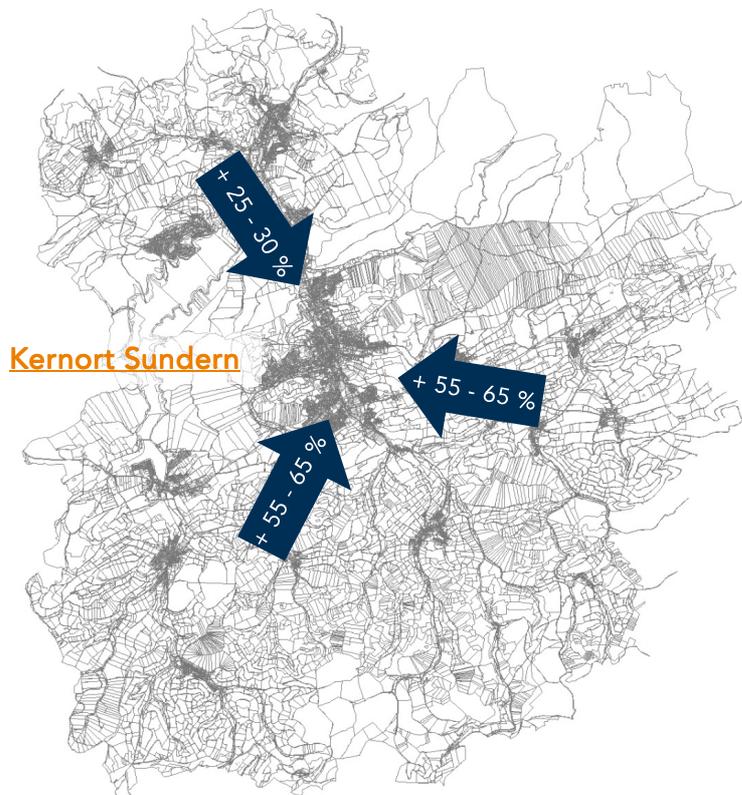
### **Entwicklungsperspektive der Lebensmittelnahversorgung Kernort Sundern**

Aufgrund der bestehenden stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen (u.a. gemäß Einzelhandles- und Zentrenkonzept und ISEK Innenstadt Sundern) und zur Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums sollen sich wesentliche Entwicklungen auf den Kernort Sundern – und hier insb. auf das Innenstadtzentrum – fokussieren. Darüber hinaus soll jedoch auch die Nahversorgung in der Fläche – also in den kleinen Ortsteilen – gesichert

werden, so dass nachfolgend Kaufkraftabschöpfungswerte für den Kernort, aber auch für die weiteren Ortsteile definiert werden, um beide Ziele erreichen zu können:

- Die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Kernort soll weitestgehend vollumfänglich im Kernort – insb. im Innenstadtzentrum – gebunden werden: rd. 27,0 Mio. Euro p.a.
- Das Nebenzentrum Hachen soll – wie bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008/09 vorgesehen - eine Grundversorgungsfunktion für den Ortsteil Hachen und angrenzende Bereiche (insg. rd. 6.420 EW) gewährleisten, so dass in diesen Ortsteilen rd. 70 – 75 % der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch Angebote im Nebenzentrum Hachen gebunden werden sollen. Für die Nahversorgungsangebote im Kernort – insb. im Innenstadtzentrum – verbleiben demnach potenziell rd. 25 – 30 % der in Hachen und angrenzenden Bereiche für Lebensmittelmärkte zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Für die Entwicklungsperspektive der Nahversorgung im Kernort stehen somit rd. 3,0 bis 3,6 Mio. Euro p.a. an Kaufkraft aus Hachen und angrenzenden Bereichen potentiell zur Verfügung.
- In den weiteren kleineren Ortsteilen ist eine wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Für die Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung – bspw. durch kleinteilige Nahversorger – sind aus fachgutachterlicher Sicht in den Ortsteilen rd. 35 – 45 % der untersuchungsrelevanten Kaufkraft in den Ortsteilen vorzuhalten. Für die Entwicklungsperspektive der Nahversorgung im Kernort stehen somit rd. 7,0 bis 8,3 Mio. Euro p.a. an Kaufkraft aus den weiteren kleineren Ortsteilen potentiell zur Verfügung.

Abbildung 8: Kaufkraftabschöpfung (Zielperspektive) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Kernort Sundern



Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 04/2014; Basis Kartengrundlage der Stadt Sundern.

Daraus ergibt sich für den Kernort Sundern eine potenziell für Lebensmittelmärkte verfügbare Kaufkraft in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 37,0 bis 39,0 Mio. Euro p.a.. Die übrigen rd. 12,5 bis 14,5 Mio. Euro p.a. von den insgesamt rd. 51,5 Mio. Euro p.a. der potentiell für Lebensmittelmärkte in der Stadt Sundern in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügbaren Kaufkraft stehen für die Bereithaltung von Nahversorgungsangeboten in den umliegenden Ortsteilen der Stadt Sundern zur Verfügung.

Unter Zugrundelegung der zuvor zur Ableitung der Größenordnungen für eine tragfähige Entwicklung der Nahversorgung in Sundern dargestellten Annahmen und Berechnungen des potentiellen Verkaufsflächenpotentials (vgl. Abbildung 6; Abbildung 7)) und unter Beachtung der dargestellten stadtentwicklungspolitisch gewünschten Kaufkraftbindungen des Kernorts Sundern, ergeben sich die folgenden potentiellen Verkaufsflächengrößenordnungen für eine tragfähige Entwicklung der Nahversorgung im Kernort mit der Perspektive 2019:

- **Lebensmitteldiscount:** Bei einer potentiell dem Kernort zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für das Discountsegment von rd. 16,5 bis 19,5 Mio. Euro p.a. und unter Berücksichtigung von rd. 10 bis 15 % Verkaufsfläche für Neben- und Randsortimente ergibt sich für den Kernort Sundern ein ausreichendes Entwicklungspotential für die marktgerechte Umstrukturierung der bestehenden Lebensmitteldiscounter.
- **Lebensmittelvollsortiment:** Bei einer potentiell dem Kernort zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für Lebensmittelvollsortimenter von rd. 16,5 bis 19,5 Mio. Euro p.a. und unter Berücksichtigung von rd. 20 bis 25 % Verkaufsfläche für Neben- und Randsortimente ergibt sich für den Kernort Sundern ein ausreichendes Entwicklungspotential für die marktgerechte Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters im Bremkes Center sowie für die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters im Innenstadtzentrum.

Die angenommenen Größenordnungen für Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter bieten den bestehenden Betrieben im Kernort somit Entwicklungspotential, um sich marktgerecht aufstellen zu können und letztlich die jeweiligen Standorte für die Lebensmittelnaheversorgung zu sichern. Weiterhin ist das Potential für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters gegeben.

Es sei darauf verwiesen, dass diese Spannweiten aufgrund der modellhaften Berechnungsmethode einen groben Anhaltswert darstellen. Im Rahmen von konkreten Ansiedlungs- und/ oder Erweiterungsvorhaben ist die städtebaulich und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Innerhalb dieser Prüfungen sollte dann regelmäßig auch die Kongruenz des Vorhabens mit den entsprechenden Zielstellungen der vorliegenden Untersuchung zur Nahversorgungsentwicklung in Sundern bewertet werden.

### **Entwicklungszielstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Kernort Sundern:**

Vor dem Hintergrund der bestehenden Zielstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sundern:

- Sicherung und Fortentwicklung des Lebensmittelangebots im Innenstadtzentrum
- Nachrangig: Sicherung des Lebensmittelangebots in sonstiger integrierter Lage, insb. der bestehenden Nahversorger

und unter Berücksichtigung weiterer stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen (u.a. ISEK Innenstadt Sundern) werden folgende nahversorgungsrelevante Entwicklungszielstellungen für den Kernort Sundern empfohlen:

Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten sind auf zentrale und integrierte Standortbereiche zu fokussieren. Dem Schutz des bestehenden Nahversorgungsnetzes kommt dabei eine hohe Priorität zu. Angesichts des ermittelten Entwicklungsspielraums und der räumlichen Nahversorgung werden die Empfehlungen für den Kernort wie folgt konkretisiert:

Ansiedlung und Erweiterungen von **Lebensmittelvollsortimentern (Supermärkte/ Verbrauchermärkte)** sind **nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum** zu empfehlen, um die Bedeutung des Innenstadtzentrums als gesamtstädtischer Versorgungsstandort langfristig zu stärken und zu sichern und den weiteren Angeboten im Innenstadtzentrum eine möglichst hohe Frequenz zu sichern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Entwicklungspotenzial für (nur) einen zusätzlichen vollsortimentierten Markt in Sundern erkennbar ist (siehe Kapitel 6.1).

Ansiedlungen und Erweiterungen von **Lebensmitteldiscountern** sollen **möglichst innerhalb des Innenstadtzentrums** erfolgen, können jedoch zur Optimierung der Nahversorgung im Kernort auch in städtebaulich integrierter Lage hier insb. an bereits bestehenden Nahversorgungsstandorten unter Beachtung der möglichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und der weiteren Nahversorgungsangebote zugelassen werden. Angesichts der guten Ausgangslage der räumlichen Nahversorgung empfiehlt sich primär die Sicherung der vorhandenen Standorte.

Die gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 leicht modifizierten Entwicklungsempfehlungen bestärken nochmals die Entwicklungsperspektive des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrums. In dem bestehenden Konzept wurde nicht explizit empfohlen, dass das Entwicklungspotenzial für **Lebensmittelvollsortimenter** ausschließlich auf das Innenstadtzentrum zu fokussieren ist, sondern es hat auch Entwicklungen in sonstiger städtebaulich integrierter Lage ermöglicht.

Weiterhin wird darauf verzichtet, in städtebaulich integrierten Lagen eine feste Verkaufsflächenobergrenze (bisher 800 m<sup>2</sup> VKF; dies betrifft in Sundern die Lebensmitteldiscounter) vorzugeben. Übergeordnetes Ziel ist es hier, die fußläufige Nahversorgung im Kernort zu optimieren ohne die Versorgungsfunktion und Entwicklungsperspektive des Innenstadtzentrums zu beeinträchtigen. Angesichts der aufgezeigten Entwicklungspotenziale und der überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum verorteten Strukturen im Discountbereich erscheint es im Sinne einer langfristig leistungsfähigen und attraktiven Nahversorgung gerechtfertigt, auch eine maßvolle Erweiterung über 800 m<sup>2</sup> VKF hinaus zuzugestehen. Die konkrete Verkaufsflächendimensionierung der Nahversorgungsvorhaben im Kernort ist im Einzelfall im Rahmen einer gesonderten Betrachtung herzuleiten.

## 6.2 Absatzwirtschaftliche und räumliche Entwicklungsperspektive der Lebensmittelnahverversorgung für die Ortsteile in Sundern

Neben den Entwicklungspotentialen zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Kernstadt ist es vorrangige Fragestellung des vorliegenden Gutachtens, die Entwicklungspotentiale der Lebensmittelnahverversorgung in den kleineren Ortsteilen der Stadt Sundern aufzuzeigen.

Im Folgenden werden vor dem Hintergrund des oben aufgeführten Entwicklungspotentials der Ortsteile (unter Beachtung der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums) drei Szenarien skizziert, wie die wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln der Bevölkerung in den kleineren Ortsteilen der Stadt Sundern gesichert, bzw. weiterentwickelt werden kann. In diesen Szenarien werden zudem die aus fachgutachterlicher Sicht zu erwartenden Konsequenzen für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen dargestellt, so dass am Ende ein Szenario empfohlen wird, welches aus fachgutachterlicher Sicht am geeignetsten erscheint, um eine wohnortnahe Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in den kleineren Ortsteilen der Stadt Sundern langfristig zu sichern.

Folgende mit unterschiedlichen Annahmen hinterlegten Entwicklungsszenarien werden nachfolgend skizziert:

- a. **Marktorientiertes Szenario:** Geringere Reglementierung in den Ortsteilen und auch im Kernort zugunsten der Entwicklung und Anpassung von Lebensmittelmärkten entsprechend der aktuellen Betreiberansprüche.
- b. **Moderates Entwicklungsszenario:** Betrachtung eines Szenarios mit dem Ziel einer gesamtstädtisch ausgewogenen Weiterentwicklung der Nahversorgung (Entwicklungsprämissen zwischen Szenario a und c).
- c. **Modifiziertes Status-Quo-Szenario:** Weiterverfolgung der bisherigen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2008/09) mit einer differenzierten Regelung zu den Verkaufsflächenobergrenzen in den Ortsteilen.

### 6.2.1 Marktorientiertes Szenario

Das marktorientierte Szenario soll die Auswirkungen einer laissez-faire Steuerung des Einzelhandels in den kleineren Ortsteilen der Stadt Sundern verdeutlichen. Als Ansiedlungsregel für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb der Kernstadt soll innerhalb dieses marktorientierten Szenarios lediglich die Begrenzung auf städtebaulich integrierte Standorte und bis zur Schwelle der Großflächigkeit (zur Gewährleistung der Nahversorgung) gelten.

Annahmen für das marktorientierte Szenario:

- Das Innenstadtzentrum übernimmt einen Versorgungsauftrag für die Gesamtstadt. Hierzu ist das Lebensmittelangebot im Innenstadtzentrum zu sichern und fortzuentwickeln.
- Das Nebenzentrum Hachen übernimmt die Nahversorgungsfunktion für Hachen und z. T. für die angrenzenden Bereiche. Hierzu ist das Lebensmittelangebot im Nebenzentrum langfristig zu sichern.
- Das verbleibende Kaufkraftpotential kann für Vorhabenplanungen in den umliegenden Ortsteilen genutzt werden.

Folgende Entwicklungen sind zu erwarten:

- Ansiedlung des in Rede stehenden Lebensmitteldiscounters in Stockum (rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche)
- Aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotentials und/oder der guten verkehrlichen Anbindung wird die Ansiedlung je eines Lebensmittelmarkts in Langscheid und in Westenfeld mit rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche angenommen.

Für die oben aufgeführten Entwicklungen würde nach Abzug der Neben- und Randsortimente eine Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 1.900 bis 2.000 m<sup>2</sup> angenommen. Zudem wird die durchschnittliche branchentypische Verkaufsflächenproduktivität von rd. 4.500 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen. Neben der Kaufkraftabschöpfung in den Ortsteilen selbst ist zu erwarten, dass rd. 9 bis 11 % der für den Kernort potentiell zur Verfügung stehenden Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – gemäß der in Kapitel 6.1 dargestellten Zielwerte – aus dem Kernort abfließen könnten<sup>11</sup>. Dadurch würde das Entwicklungspotential für Neuansiedlungen im Innenstadtzentrum sowie das Potential für Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Betriebe im Innenstadtzentrum hin zu marktgängigen Verkaufsflächendimensionierungen deutlich reduziert werden. Zudem sind Betriebsaufgaben einiger kleinflächiger Nahversorger in den umliegenden Ortsteilen aus fachgutachterlicher Sicht zu erwarten.

Bei dem marktorientierten Entwicklungsszenario der Nahversorgung in den Ortsteilen Sundern würde demnach zugunsten einiger weniger neuer Standorte in den Ortsteilen sowohl das Entwicklungspotential des Innenstadtzentrums der Stadt Sundern deutlich eingeschränkt werden und es sind Betriebsaufgaben der bestehenden kleinflächigen Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen zu erwarten.

---

<sup>11</sup> Es sei darauf verwiesen, dass diese Spannweiten aufgrund modellhafter Berechnungsmethode lediglich einen groben Anhaltswert darstellen.

## 6.2.2 Moderates Entwicklungsszenario

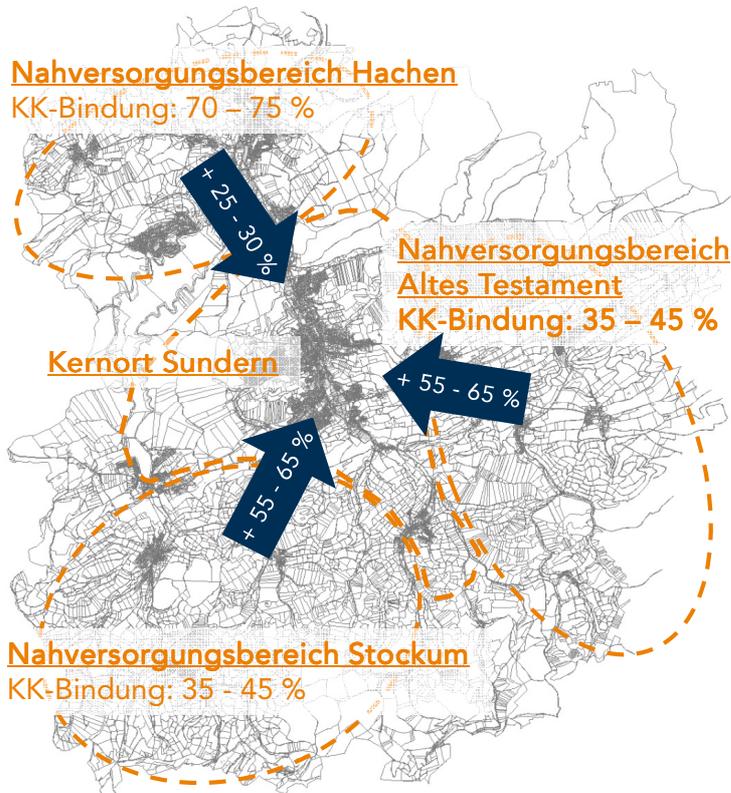
Im Rahmen des moderaten Entwicklungsszenarios werden die zuvor bereits dargestellten zwei Ebenen der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmittel in Sundern berücksichtigt: Nahversorgung im Kernort sowie Nahversorgung in der Fläche mit dem Ziel einer ausgewogenen Nahversorgungsentwicklung.

Das Szenario setzt demnach die folgenden Prämissen voraus:

- Das Innenstadtzentrum übernimmt einen Versorgungsauftrag für die Gesamtstadt. Hierzu ist das Lebensmittelangebot im Innenstadtzentrum zu sichern und fortzuentwickeln.
- Das Nebenzentrum Hachen übernimmt die Nahversorgungsfunktion für Hachen und z. T. für die angrenzenden Bereiche. Hierzu ist das Lebensmittelangebot im Nebenzentrum langfristig zu sichern.
- In den übrigen Ortsteilen der Stadt Sundern ist die Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln über ein möglichst wohnortnahes Angebot zu gewährleisten.

Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in den einzelnen Ortsteilen der Stadt Sundern und folglich einer geringen lokalen Kaufkraft in den einzelnen Ortsteilen werden im Rahmen des moderaten Entwicklungsszenarios außerhalb des Kernorts drei Nahversorgungsbereiche innerhalb der Stadt Sundern abgegrenzt, welche jeweils siedlungsstrukturell naheliegende Ortsteile zusammenfasst. Diese sind die Nahversorgungsbereiche Altes Testament, Hachen und Stockum. Unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Nahversorgung bezüglich Nahrungs- und Genussmittel im Kernort werden für diese Nahversorgungsbereiche die zuvor definierten Kaufkraftbindungsquoten angenommen (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Nahversorgungsbereiche der Stadt Sundern inkl. Abschöpfungsquoten (Zielperspektive)



Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 04/2014; Kartengrundlage der Stadt Sundern.

Unter Berücksichtigung der Kaufkraftbindungen innerhalb des Kernorts Sundern zur Sicherung und Stärkung des dortigen Nahversorgungsangebots verbleiben die folgenden Kaufkraftpotentiale in den zuvor dargestellten Nahversorgungsbereichen, welche für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Gewährleistung der Grundversorgung (max. 800 m<sup>2</sup> VKF) zu Grunde gelegt werden können (vgl. Tabelle 4):

- Nahversorgungsbereich Hachen (hier insb. NZ Hachen): rd. 8,4 – 9,0 Mio. Euro
- Nahversorgungsbereich Stockum: rd. 3,1 – 4,0 Mio. Euro
- Nahversorgungsbereich Altes Testament: rd. 1,3 – 1,7 Mio. Euro

**Tabelle 4: Kaufkraftpotential für Lebensmittelmärkte in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Nahversorgungsbereichen inkl. Abschöpfungsquoten im Jahr 2019**

Kaufkraftpotential für Lebensmittelmärkte in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Nahversorgungsbereichen inkl. Abschöpfungsquoten im Jahr 2019					
Nahversorgungsbereich	Dazugehörige OT	EW	KK in Mio. € f. Lebensmittelmärkte	Abschöpfungsquote	KK Potentiel f. Lebensmittelmärkte in Mio. €
Sundern	Sundern, anteilig: Endorf, Hachen, Stemel, Westenfeld	14.310	27,0	100 % +Zufluss aus den umliegenden OT	37,0 – 39,0
Hachen	Enkhausen, Hachen, Hövel, Langscheid, anteilig: Stemel	6.420	12,0	70 – 75 %	8,4 – 9,0
Stockum	Allendorf, Hagen, Stockum, anteilig: Amecke, Endorf	4.780	8,9	35 – 45 %	3,1 – 4,0
Altes Testament	Altenhellefeld, Hellefeld, Linnepe, Meinkenbracht, anteilig: Westenfeld	2.030	3,8	35 – 45 %	1,3 – 1,7
<b>Gesamt</b>	-	<b>27.540</b>	<b>51,5</b>	<b>100 %</b>	<b>51,5</b>

Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 04/2014; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Einwohnerzahlen Stadt Sundern (Stand: März 2014); Bevölkerungsprognose Bertelsmann Stiftung 2014; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet; Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

### Entwicklungspotential Nahversorgungsbereich Hachen

Im Nahversorgungsbereich Hachen wird die Nahversorgung der Bevölkerung überwiegend durch das Nebenzentrum Hachen gewährleistet, welches einen Kopplungsstandort von einem Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter ergänzt um mehrere weiterer Lebensmittelfachgeschäfte darbietet. Darüber hinaus ist im Ortsteil Langscheid ein kleinteiliger Nahversorger ansässig. Das im Rahmen dieses Entwicklungsszenarios ermittelte Kaufkraftpotential im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt kein nennenswertes Potential für Neuansiedlungen im Nahversorgungsbereich Hachen. Folglich ist das bestehende Angebot im Nebenzentrum Hachen zu sichern als auch die Sicherung des bestehenden Nahversorgungs Ladens in Langscheid zu gewährleisten.

## Entwicklungspotential Nahversorgungsbereich Stockum

Im Nahversorgungsbereich Stockum ist unter Berücksichtigung der o.g. Prämissen ein Kaufkraftpotential der Nahversorgung von rd. 3,1 – 4,0 Mio. Euro für die Gewährleistung der Grundversorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügbar. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen branchen- und betriebstypischen Verkaufsflächenproduktivitäten ergäbe sich für den Nahversorgungsbereich Stockum ein Verkaufsflächenpotential von insgesamt rd. 600 bis 1.000 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Neben den Verkaufsflächen in den bestehenden kleinflächigen Nahversorgern im Nahversorgungsbereich Stockum (derzeit insgesamt rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel) würde demnach noch ein Verkaufsflächenpotential für Neuansiedlungen/ Erweiterungen von max. 200 bis 600 m<sup>2</sup> VKF für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel „verbleiben“.

Wenn somit die derzeit in Rede stehende Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> (davon rd. 80 bis 90 % Nahrungs- und Genussmittel) erfolgen sollte, sind aus fachgutachterlicher Sicht die folgenden Konsequenzen zu erwarten:

- Der Lebensmitteldiscounter würde dem Ortsteil Stockum eine moderne sowie wohnortnahe Nahversorgung gewährleisten und zudem die in Rede stehende Schließung des Nahversorgungs Ladens „Vielhaber“ in Stockum kompensieren.
- Aufgrund dieser Entwicklung ist jedoch ein Kaufkraftabzug insb. von den Nahversorgern aus den Ortschaften Allendorf, Amecke und/oder Hagen zu erwarten. Die Aufgabe einzelner kleinflächiger Nahversorger in den dortigen Ortsteilen ist wahrscheinlich.
- Auch sind Kaufkraftabzüge von Betrieben aus der Kernstadt zu erwarten: Aufgrund der abgeleiteten Kaufkraftzuflüsse aus dem Nahversorgungsbereich hin zur Kernstadt sind hier jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven der Nahversorgung im Kernort zu erwarten.

## Entwicklungspotential Nahversorgungsbereich Altes Testament

Im Nahversorgungsbereich Altes Testament ist unter Berücksichtigung der o.g. Prämissen ein Kaufkraftpotential für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,3 – 1,7 Mio. Euro p.a. für die Gewährleistung der Grundversorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügbar. Demnach besteht ein Verkaufsflächenpotential von maximal rd. 250 – 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel. Dieses Entwicklungspotential ist lediglich für die Ansiedlung von kleineren Nahversorgungs Läden ausreichend, so dass sich das Entwicklungspotential für den Nahversorgungsbereich im Vergleich zu den bestehenden Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2008/09 nicht erhöhen.

Bei dem moderaten Entwicklungsszenario der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in den Ortsteilen Sundern wäre die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungsbereich Stockum und damit die Gewährleistung einer modernen Nahversorgung möglich. Diese Ansiedlung wäre jedoch mit nicht auszuschließenden Betriebsaufgaben einzelner Nahversorgungsbetriebe in Allendorf, Amecke und/ oder Hagen verbunden. Für den Nahversorgungsbereich Hachen besteht durch das moderate Entwicklungsszenario kein nennenswertes Potential für Neuansiedlungen. Im Nahversorgungsbereich Altes Testament wäre lediglich – wie bisher – das Potential für die Ansiedlung kleinflächiger Nahversorgungsflächen gegeben.

Dieses Szenario kann eine Lebensmittelmarktsiedlung (800 m<sup>2</sup> VKF) in Stockum städtebaulich und versorgungsstrukturell zwar begründen. Als deutliches Risiko ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Kennwerte zu betonen, dass gleichzeitig die wohnortnahe Versorgung insbesondere in den zu Stockum umliegenden Ortsteilen (Allendorf, Amecke und Hagen) gefährdet wird.

### 6.2.3 Modifiziertes Status-Quo-Szenario

Das modifizierte Status-Quo-Szenario verfolgt die bereits innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Sundern abgeleiteten Entwicklungsziele zur Nahversorgung, jedoch mit Auflösung der starren 400-m<sup>2</sup>-Verkaufsflächen-Regelung für Nahversorgungsentwicklung in den Ortsteilen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sundern 2008/09, Kapitel 3).

Die übergeordneten Ziele des modifizierten Status-Quo-Szenarios sind – ähnlich wie bei dem moderaten Entwicklungsszenario – die Stärkung und Sicherung des Nahversorgungsangebots mit Lebensmitteln im Kernort – hier insbesondere im Innenstadtzentrum – mit der Bereithaltung eines möglichst hohen Entwicklungspotentials. Daneben soll jedoch noch genügend Kaufkraftpotential für Nahrungs- und Genussmittel in den Ortsteilen verbleiben, die die Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln ermöglicht. Hierzu wird im modifizierten Status-Quo-Szenario keine feste Verkaufsflächenobergrenze definiert, sondern es erfolgt eine Ableitung der möglichen Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Hierbei wird angenommen, dass ein Nahversorger bzw. die Nahversorgungsangebote im Ortsteil in der Lage sein sollte(n), rd. 35 bis 45 % der für Nahrungs- und Genussmittel im jeweiligen Ortsteil vorhandenen Kaufkraft binden zu können. Somit verbleibt dem Sunderaner Kernort ausreichend Entwicklungspotential, um die bestehenden Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum und an bereits bestehenden Nahversorgungsstandorten nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, bzw. um weitere Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum anzusiedeln. Der Ortsteil Hachen wird aus dem Berechnungsmodell herausgenommen, da in diesem durch das Angebot im Nebenzentrum Hachen bereits heute eine gute Nahversorgungsstruktur gegeben ist.

Durch die definierte Kaufkraftabschöpfungsquote von rd. 35 – 45 % verbleibt jedoch auch den Ortsteilen in Sundern ein Entwicklungspotential zur Gewährleistung der Grundversorgung mit Lebensmitteln. Diese Grundversorgung soll dann wie bisher über die Ansiedlung von Nahversorgungsläden mit Verkaufsflächenspannweiten, die sich an dem Verkaufsflächenpotential vor Ort ableiten (siehe nachfolgende Tabelle), gewährleistet werden.

**Tabelle 5: Ortsteilbezogene Verkaufsflächenspannweiten für die Nahversorgung in den Sunderaner Ortsteilen**

Ortsteil	Einwohner	Kaufkraft NuG in Mio Euro p.a.*	35 – 45 % KK Abschöpfung*	VKF-Potential NuG in m <sup>2</sup> *
Allendorf	1.400	3,1	1,1 – 1,4	250 - 400
Altenhellefeld	420	0,9	0,3 – 0,4	~ 100
Amecke	1.460	3,2	1,1 – 1,4	300 - 400
Endorf	1.610	3,5	1,2 – 1,6	300 - 450
Enkhausen	750	1,7	0,6 – 0,7	150 - 200
Hagen	760	1,7	0,6 – 0,8	150 - 200
Hellefeld	670	1,5	0,5 - 0,7	150 - 200
Hövel	550	1,2	0,4 – 0,5	100 - 150
Langscheid	2.340	5,1	1,8 – 2,3	500 - 650
Linnepe	410	0,9	0,3 – 0,4	~ 100
Meinkenbracht	170	0,4	0,1 – 0,2	~ 50
Stemel	760	1,7	0,6 – 0,8	150 - 200
Stockum	1.910	4,2	1,5 – 1,9	450 – 550
Westenfeld	910	2,0	0,7 – 0,9	200 – 250

Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 04/2014; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Einwohnerzahlen Stadt Sundern (Stand: März 2014); Bevölkerungsprognose Bertelsmann Stiftung 2014; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet; Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Insbesondere den Ortsteilen mit einer größeren Mantelbevölkerung (u.a. Endorf, Langscheid und Stockum) wird somit ein größeres Entwicklungspotential als bisher zugestanden. Für die Ortsteile mit einer sehr geringen Bevölkerung bedeutet die Modifizierung der bisherigen Regelung rechnerisch, dass hier nur noch sehr kleine Nahversorgungsläden konform zu diesem Entwicklungsszenario entwickelt werden könnten. Gleichwohl sind entsprechende Entwicklungen für die Ortsteile mit < 1.000 Einwohnern ohnehin sehr unwahrscheinlich. Die existierenden Nahversorgungsläden sind aktuell deutlich kleiner als die rechnerisch ermittelten Spannweiten, so dass auch hier keine Konflikte erkennbar sind.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird durch das modifizierte Status Quo Szenario demnach gewährleistet, dass die bestehenden Nahversorger in den Ortsteilen langfristig gesichert werden und sich ggf. darüber hinaus noch gewisse Erweiterungspotentiale für die größeren Ortsteile zur Weiterentwicklung der Nahversorgung ergeben.

Das bereits erwähnte in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmitteldiscounters in Stockum mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> ist in diesem Entwicklungsszenario wie folgt zu bewerten:

- Der Lebensmitteldiscounter würde dem Ortsteil Stockum eine moderne sowie wohnortnahe Nahversorgung gewährleisten und zudem die in Rede stehende Schließung des Nahversorgungsladen „Vielhaber“ in Stockum kompensieren.
- In der derzeit avisierten Größendimensionierung ist der Lebensmitteldiscounter jedoch nicht kongruent mit den Zielstellungen des modifizierten Status-Quo-Szenarios, da durch diesen Markt rd. 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel realisiert werden würden, welches die aufgezeigte Spannweite gemäß Entwicklungsszenario deutlich überschreiten und somit nicht nur auf die Grundversorgung der im Ortsteil Stockum lebenden Einwohner ausgerichtet ist. Die Aufgabe bestehender kleinflächiger Nahversorger in den benachbarten Ortsteilen von Stockum ist demnach aufgrund der o.g. Größenordnung wahrscheinlich.
- Im Sinne des modifizierten Status-Quo-Szenarios ist demnach zu empfehlen, die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters in Stockum entsprechend zu begrenzen, so dass die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf max. 550 m<sup>2</sup> reduziert wird (entspricht einer Gesamt-VKF von rd. 600 bis 650 m<sup>2</sup>) und somit den Zielstellungen des Entwicklungsszenarios entspricht. Unter dieser Voraussetzung würde den kleinflächigen Nahversorgern in den umliegenden Ortsteilen genügend Kaufkraft verbleiben, so dass die Wahrscheinlichkeit vorhabenbedingter Betriebsaufgaben deutlich verringert würde.

Das modifizierte Status-Quo-Szenario hält an dem bisherigen Ansatz zur Gewährleistung einer ortsteilbezogenen wohnortnahen Nahversorgung mit Lebensmitteln fest, löst jedoch die starre 400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenobergrenze zu Gunsten einer an der lokalen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im jeweiligen Ortsteil orientierten Größenordnung ab.

Diese Prämisse stellt einen Ansatz dar, um die bestehenden kleinflächigen Nahversorgungsläden in den Ortsteilen weiterhin zu schützen und ggf. Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, ohne dabei Entwicklungspotentiale in der Kernstadt oder in den anderen Ortsteilen einzuschränken. Den größeren Ortsteilen Sunderns werden durch dieses Szenario demnach Verkaufsflächen oberhalb der 400 m<sup>2</sup> Grenze ermöglicht, wohingegen in den kleineren Ortsteilen nur noch kleinere Nahversorgungsläden empfohlen werden können.

Folglich werden durch dieses Szenario die Entwicklungspotentiale des Kernorts – hier insb. des Innenstadtzentrums – geschützt und gleichzeitig kann die Nahversorgung mit Lebensmitteln in der Fläche über einen an der lokalen Kaufkraft für den Sortimentsbereich

Nahrungs- und Genussmittel ortsteilbezogenen orientierten Ansatz in der derzeitigen Form geschützt und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

## 6.3 Abschließende Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Lebensmittelnahversorgung in Sundern

Die nachfolgenden Entwicklungszielstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Sundern sollen die bestehenden Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2008/09 ersetzen und sollen demnach vom Rat der Stadt Sundern als Teilergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beschlossen werden (als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB).

### Entwicklungszielstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Kernort Sundern:

Vor dem Hintergrund der bestehenden Zielstellungen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sundern:

- Sicherung und Fortentwicklung des Lebensmittelangebots im Innenstadtzentrum
- Nachrangig: Sicherung des Lebensmittelangebots in sonstiger integrierter Lage, insb. der bestehenden Nahversorger

werden folgende nahversorgungsrelevante Entwicklungszielstellungen für den Kernort Sundern empfohlen:

Ansiedlung und Erweiterungen von **Lebensmittelvollsortimentern (Supermärkte/Verbrauchermärkte)** sind **nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum** zu empfehlen, um die Bedeutung des Innenstadtzentrums als gesamtstädtischer Versorgungsstandort langfristig zu stärken und zu sichern und den weiteren Angeboten im Innenstadtzentrum eine möglichst hohe Frequenz zu sichern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Entwicklungspotenzial für (nur) einen zusätzlichen vollsortimentierten Markt in Sundern erkennbar ist (siehe Kapitel 6.1).

Ansiedlungen und Erweiterungen von **Lebensmitteldiscountern** sollen **möglichst innerhalb des Innenstadtzentrums** erfolgen, können jedoch zur Optimierung der Nahversorgung im Kernort auch in städtebaulich integrierter Lage hier insb. an bereits bestehenden Nahversorgungsstandorten unter Beachtung der möglichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und der weiteren Nahversorgungsangebote zugelassen werden. Angesichts der guten Ausgangslage der räumlichen Nahversorgung empfiehlt sich primär die Sicherung der vorhandenen Standorte.

## Entwicklungszielstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für die Ortsteile der Stadt Sundern:

Die drei Entwicklungsszenarien haben unterschiedliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Sundern:

- Marktorientiertes Entwicklungsszenario der Nahversorgung in den Ortsteilen:  
Zugunsten einiger weniger neuer Standorte in den Ortsteilen und möglichen Verkaufsflächenerweiterungen würde sowohl das Entwicklungspotential des Innenstadtzentrums der Stadt Sundern deutlich eingeschränkt und es sind zudem Betriebsaufgaben der bestehenden kleinflächigen Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen zu erwarten.
- Moderates Entwicklungsszenario der Nahversorgung in den Ortsteilen:  
Bei dem moderaten Entwicklungsszenario der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in den Ortsteilen Sundern wäre die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungsbereich Stockum und damit die Gewährleistung einer modernen Nahversorgung möglich. Diese Ansiedlung wäre jedoch mit nicht auszuschließenden Betriebsaufgaben einzelner Nahversorgungsbetriebe in Allendorf, Amecke und/ oder Hagen verbunden. Für den Nahversorgungsbereich Hachen besteht durch das moderate Entwicklungsszenario kein nennenswertes Potential für Neuansiedlungen. Im Nahversorgungsbereich Altes Testament wäre lediglich – wie bisher – das Potential für die Ansiedlung kleinflächiger Nahversorgungsäden gegeben.
- Modifiziertes Status-Quo Entwicklungsszenario der Nahversorgung in den Ortsteilen:  
Das modifizierte Status-Quo-Szenario hält an dem bisherigen Ansatz zur Gewährleistung einer ortsteilbezogenen wohnortnahen Nahversorgung fest, löst jedoch die starre 400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenobergrenze (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008/09) zu Gunsten einer an der lokalen Kaufkraft im jeweiligen Ortsteil orientierten Größenordnung ab. Folglich werden durch dieses Szenario die Entwicklungspotentiale des Kernorts – hier insb. des Innenstadtzentrums – geschützt und gleichzeitig kann die Nahversorgung in der Fläche über einen an der lokalen Kaufkraft in den Ortsteilen orientierten Ansatz in der derzeitigen Form geschützt und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Aufgrund der geringen Regulierungen und der dargestellten zu erwartenden Konsequenzen kann das marktorientierte Szenario aus fachgutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden.

Das moderate Entwicklungsszenario und das modifizierte Status-Quo-Szenario unterscheiden sich in ihrem Detaillierungsgrad. Auf der einen Seite verfolgt das moderate

Entwicklungsszenario einen flächenbezogenen Ansatz auf Ebene der abgegrenzten Nahversorgungsbereiche und auf der anderen Seite verfolgt das modifizierte Status-Quo-Szenario einen ortsteilbezogenen Ansatz. Der flächenbezogene Ansatz unterteilt die Gesamtstadt Sundern in Nahversorgungsbereiche, für die jeweils das Entwicklungspotential der dazugehörigen Ortsteile zusammengefasst wird unter der Berücksichtigung, dass dem Kernort noch ausreichend Entwicklungspotential zur Verfügung steht. Es hat sich jedoch gezeigt, dass lediglich für den Nahversorgungsbereich Stockum ein nennenswertes Entwicklungspotential bestehen würde, welche die Ansiedlung des in Rede stehenden Lebensmittelmarkts begründen könnte. Bei Ansiedlung dieses Lebensmitteldiscounters in der derzeit diskutierten Größenordnung sind Betriebsaufgaben der kleinflächigen Nahversorgungsläden in den benachbarten Ortsteilen Stockum nicht auszuschließen. Letztlich würde durch das moderate Entwicklungsszenario die bisherige ortsteilbezogene Nahversorgung zugunsten eines strukturprägenden Lebensmittelmarkts aufgegeben werden, ohne in den beiden weiteren Nahversorgungsbereiche der Stadt Sundern nennenswerte Entwicklungspotentiale aufzeigen zu können. Aus fachgutachterlicher Sicht wird demnach auch von dem moderaten Entwicklungsszenario abgeraten.

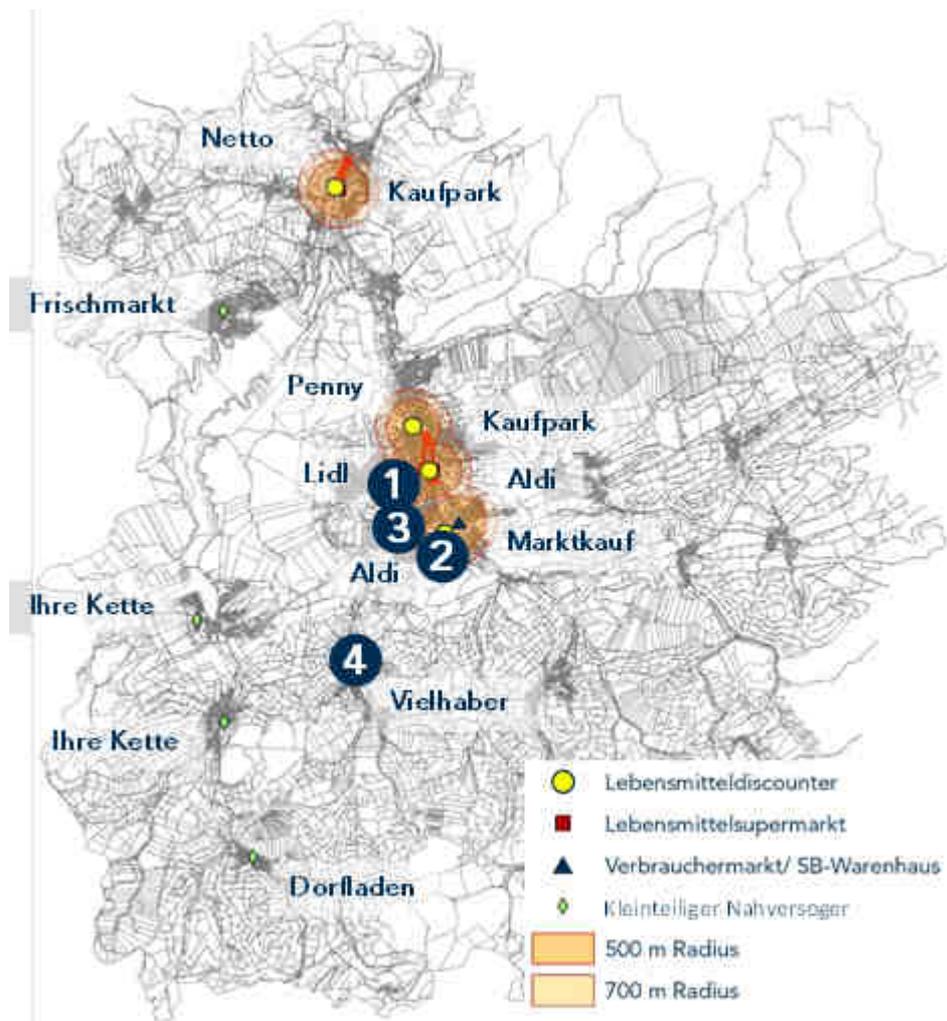
Der ortsteilbezogene Ansatz des modifizierten Status-Quo-Szenarios bietet dem Kernort und den einzelnen Ortsteilen genügend Entwicklungspotential für die Nahversorgung. Die ortsteilgenaue Darstellung der Entwicklungspotentiale i. V. m. der Auflösung der festen 400 m<sup>2</sup>-Verkaufsflächenbegrenzung für Nahversorgungsläden in den umliegenden Ortsteilen lässt ein zielgerichtetes und flexibles Handeln für die Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgung in den Ortsteilen der Stadt Sundern zu.

**Aus fachgutachterlicher Sicht wird daher das modifizierte Status-Quo-Szenario als Modifizierung der bestehenden Zielsetzungen zur Nahversorgung in den Ortsteilen in der Stadt Sundern empfohlen und sollte demnach vom Rat der Stadt Sundern als Teilergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen werden (als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB).**

## 7 Bewertung der in Rede stehenden Vorhabenplanungen

In diesem Kapitel werden die derzeit in Rede stehenden Vorhabenplanungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gemäß den Prämissen des modifizierten Status-Quo-Szenarios (vgl. Kapitel 6.2.3) bewertet. Die derzeit in Rede stehenden Vorhabenplanungen sind in der Abbildung 10 dargestellt und durchnummeriert.

Abbildung 10: Die Nahversorgungsstruktur in der Stadt Sundern inkl. der derzeit diskutierten Vorhabenplanungen



Quelle: Eigene Darstellung auf der Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012 und Überprüfung 04/2014; Kartengrundlage Stadt Sundern; Nummerierung der Vorhaben gem. nachfolgender Auflistung.

Derzeit in Rede stehende Vorhabenplanungen in der Kernstadt:

1. Lidl (Sundern – Settmeckestraße) – Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF)

Der Lebensmitteldiscounter Lidl liegt im westlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadtzentrum Sundern. Der Lidl-Markt sichert und stärkt somit die Versorgungsfunktion des ZVBs und ist wesentlicher Bestandteil der Nahversorgungsstruktur des Innenstadtzentrums.

Eine marktgerechte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zur langfristigen Standortsicherung des Marktes ist unter dem Vorbehalt der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit gemäß den Zielstellungen zur Nahversorgung zu empfehlen.

2. Aldi (Sundern – Röhre) – Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> GVKF

Der Lebensmitteldiscounter Aldi liegt in städtebaulich integrierter Lage und erfüllt für das süd-/ südwestliche Gebiet des Kernorts eine wichtige Nahversorgungsfunktion, so dass er innerhalb des EHZK als „Nahversorgungsstandort“ (vgl. EHZK 2009, S. 126) ausgewiesen wurde.

Es ist zu empfehlen, dem Lebensmitteldiscounter diese um 200 m<sup>2</sup> dimensionierte und somit als maßvolle Verkaufsflächenerweiterung zu bewertende Umstrukturierung vorbehaltlich der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit zu ermöglichen. Durch die Erweiterung kann dieser Nahversorgungsstandort langfristig gesichert werden und somit die Nahversorgung der im süd-/ südwestlichen Gebiet des Kernorts lebenden Bevölkerung für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln. Der im EHZK dargestellte Suchbereich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im südwestlichen Siedlungsgebiet sollte demnach nicht mehr dargestellt werden, da die Nahversorgung durch den Lebensmitteldiscounter für die dort lebende Bevölkerung gewährleistet wird.

Da es sich um einen bestehenden und etablierten Nahversorgungsstandort handelt, ist nicht zu erwarten, dass das Entwicklungspotential des Innenstadtzentrums in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel durch diese Erweiterung mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird.

3. Lebensmittelmarkt (Sundern – Silmecke/ Gräfenbergring) – Neuansiedlung mit rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche

Unter Berücksichtigung des insgesamt eingeschränkten Entwicklungspotentials im Bereich der Nahversorgung sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auch in städtebaulich integrierten Lagen kritisch zu prüfen. Die im vorliegenden Gutachten dargestellten Entwicklungspotentiale in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Kernort sollen primär für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und sekundär für die bestehenden Nahversorger bereitgestellt

werden, um die Angebote in der Innenstadt sowie an den bestehenden Nahversorgungsstandorte langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln.

Aus fachgutachterlicher Sicht würde die Neuansiedlung dieses Lebensmittelmarktes das Entwicklungspotential für Nahversorgungsentwicklungen innerhalb des Innenstadtzentrums einschränken. Darüber hinaus wird durch die in Rede stehenden Erweiterung des Aldi Marktes An der Röhre der Bevölkerung im südlichen/südwestlichen Siedlungsbereichs des Kernorts langfristig eine wohnortnahe Versorgung bereitgestellt. Dieses Vorhaben ist demnach – vor dem Hintergrund der dargestellten Zielstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung im Kernort der Stadt Sundern – nicht zu empfehlen.

Derzeit in Rede stehende Vorhabenplanungen in den Ortsteilen Sundern:

4. Netto-Markendiscouter (Stockum) – Neuansiedlung mit rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche

Dieser Vorhabenstandort liegt in städtebaulich integrierter Lage an der Esperantostraße im Ortsteil Stockum. Der Lebensmitteldiscouter würde dem Ortsteil Stockum eine moderne sowie wohnortnahe Nahversorgung gewährleisten und zudem die in Rede stehende Schließung des Nahversorgungsladen „Vielhaber“ in Stockum kompensieren.

In der derzeit avisierten Größendimensionierung ist der Lebensmitteldiscouter jedoch nicht kongruent mit den Zielstellungen des gutachterlich empfohlenen modifizierten Status-Quo-Szenarios. Im Sinne des modifizierten Status-Quo-Szenarios ist demnach zu empfehlen, die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscouters in Stockum entsprechend zu begrenzen, so dass die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 550 m<sup>2</sup> reduziert wird und somit den Zielstellungen des Entwicklungsszenarios entspricht (max. Gesamt-VKF somit rd. 650 m<sup>2</sup>). Unter dieser Voraussetzung würde den kleinflächigen Nahversorgern in den umliegenden Ortsteilen genügend Kaufkraft verbleiben, so dass die Wahrscheinlichkeit vorhabenbedingter Betriebsaufgaben verringert wird.

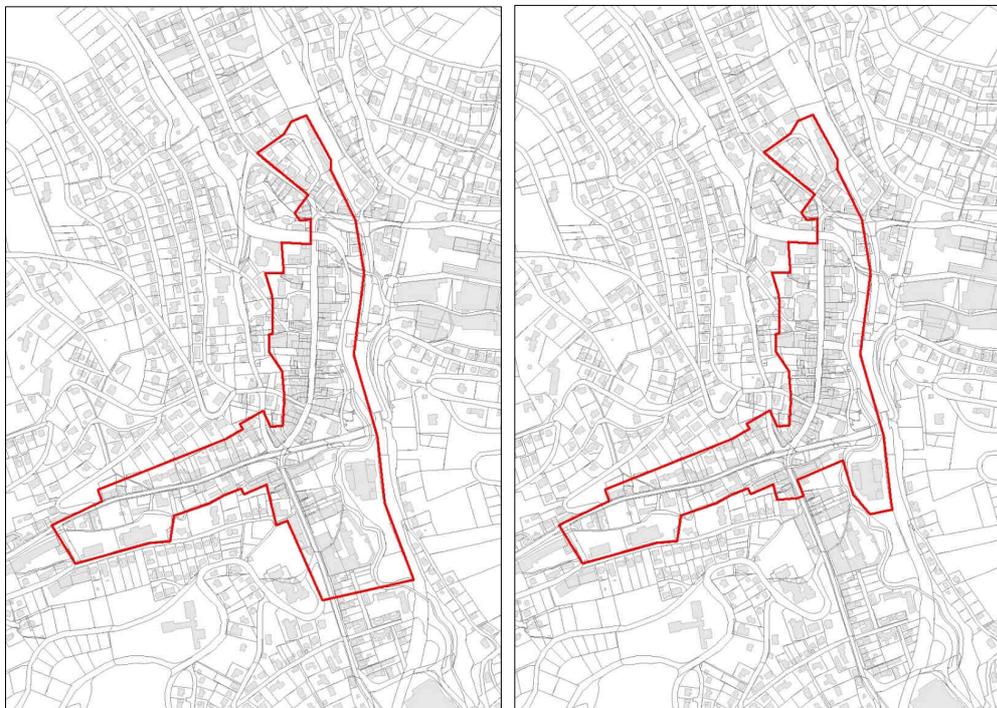
## 8 Fokus ZVB Innenstadtzentrum

### 8.1 Überprüfung der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum

Aufgrund der in der Expertise „Städtebauliche Chancen-Risiken-Betrachtung für die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen an drei Standortbereichen in der Sunderaner Innenstadt“ genannten Gründen ist der Standortbereich Schulte-Ufer für eine fachmarktorientierte Entwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr zu empfehlen. Die Möglichkeiten einer besseren städtebaulichen Anbindung sind derzeit als gering einzuschätzen. Der derzeitige Fokus der in Rede stehenden Vorhabenplanung zur Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben liegt auf dem östlichen rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone.

Diese Entwicklung und zudem die Zielstellungen der vorliegenden Betrachtung der Nahversorgungsentwicklung in Sundern, stellen die momentane Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrums in Frage. Demzufolge wird empfohlen den Standortbereich Schulte-Ufer aus der Abgrenzung des ZVB auszugrenzen, um insbesondere neue Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die benachbarte Lage der Fußgängerzone zu lenken und somit diesen Lagebereich zu sichern und zu stärken und die Weiterentwicklung der Innenstadt auf diesen Kernbereich zu fokussieren.

**Abbildung 11: Vorschlag zur Änderung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (links: Stand 2008/09, rechts: Stand 2014)**



Quelle: Eigene Darstellung auf der Kartengrundlage Stadt Sundern.

## 8.2 Nahversorgungsentwicklung im ZVB Innenstadtzentrum

Wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben soll die höchste Entwicklungsperspektive der Nahversorgung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum gesichert werden. Folglich ist auch die avisierte Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters – vorbehaltlich der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit – als positiv zu bewerten. Nachfolgend sollen nun die Entwicklungsperspektiven der weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum skizziert werden. Dies sind namentlich der Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi, welche beide im Bremkes Center im Süden des Innenstadtzentrums verortet sind. Darüber hinaus werden Empfehlungen für evtl. Neuansiedlungen innerhalb des Innenstadtzentrums skizziert.

Beide Lebensmittelmärkte innerhalb des Bremkes Centers stellen sich derzeit als nicht vollumfänglich den derzeitigen Betreiberanforderungen entsprechend dar, so dass für beide Märkte ein kurzfristiger Umstrukturierungsbedarf festzustellen ist. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sind beide Lebensmittelmärkte mit hoher Priorität im Innenstadtzentrum zu halten, um die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs langfristig zu sichern. Aus fachgutachterlicher Sicht sollte es oberste Priorität sein, die bestehenden Märkte am Standort Bremkes Center zu sichern, welches jedoch wahrscheinlich nur durch eine grundlegende Umstrukturierung des Bestandsgebäudes möglich erscheint.

Im Rahmen der derzeit in Rede stehenden Einzelhandelsentwicklung östlich der Fußgängerzone könnte somit ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter im Innenstadtzentrum angesiedelt werden und somit die Versorgungsfunktion und Attraktivität des Innenstadtzentrums langfristig sichern und weiter stärken. Alternativ wäre es zudem aus fachgutachterlicher Sicht vorstellbar, den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter an den Standort östlich der Fußgängerzone zu verlagern und somit dem Lebensmitteldiscounter am Standort Bremkes Center Erweiterungsperspektiven zu eröffnen und zudem weitere Fachmärkte dort anzusiedeln.



## Anhang

### Literatur- und Quellenverzeichnis

#### Literatur und Handelsfachdaten

BBE Unternehmensberatung GmbH (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraftdaten 2008. Köln.

BBE Unternehmensberatung GmbH (2010): Einzelhandelsrelevante Kaufkraftdaten 2009. Köln.

BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen. BMBVS-Online-Publikation 02/2013.

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

destatis:

[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/05/PD14\\_185\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/05/PD14_185_122.html), online abgerufen am 13.08.2014

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2009/2010. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IBH Retail Consultants (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraftdaten 2011. Köln.

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

IFH Institut für Handelsforschung GmbH (2012): Einzelhandelsrelevante Kaufkraftdaten 2012. Köln.

IFH Institut für Handelsforschung GmbH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraftdaten 2013. Köln.

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13. Ohne Ort.

Stadt Sundern (2014): Einwohnerzahlen. Sundern.

Stadt + Handel (2008/09): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern. Dortmund.

Stadt + Handel (2012): Städtebauliche Chancen-Risiken-Betrachtung für die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen an drei Standortbereichen in der Sunderner Innenstadt. Dortmund

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

## **Sonstige Quellen**

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

EHI Retail Institute, abgerufen fortlaufende Auswertung: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel _____ nach Betriebsformen (in Mio. m <sup>2</sup> ) _____	6
Abbildung 2:	Verkaufsflächenansprüche der Betriebstypen _____ im Lebensmitteleinzelhandel _____	8
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur und Einwohnerzahlen der Stadt Sundern _____	11
Abbildung 4:	Nominale Kaufkraftentwicklung pro Sunderaner _____ Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel _____ (in Euro) _____	13
Abbildung 5:	Die räumliche Nahversorgungsstruktur in der Stadt Sundern _____	17
Abbildung 6:	Kaufkraftpotential im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel für Lebensmittelmärkte in der Stadt Sundern _____ im Jahr 2019 _____	25
Abbildung 7:	Kaufkraftpotential im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel für Lebensmitteldiscounter und _____ Lebensmittelvollsortimenter in der Stadt Sundern im Jahr 2019 _____	25
Abbildung 8:	Kaufkraftabschöpfung (Zielperspektive) in der Warengruppe _____ Nahrungs- und Genussmittel im Kernort Sundern _____	28
Abbildung 9:	Nahversorgungsbereiche der Stadt Sundern inkl. _____ Abschöpfungsquoten (Zielperspektive) _____	34
Abbildung 10:	Die Nahversorgungsstruktur in der Stadt Sundern inkl. _____ der derzeit diskutierten Vorhabenplanungen _____	43
Abbildung 11:	Vorschlag zur Änderung des zentralen _____ Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum _____ (links: Stand 2008/09, rechts: Stand 2014) _____	46

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kaufkraftpotential in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und _____ Genussmittel in der Stadt Sundern im Jahr 2014 _____	12
Tabelle 2:	Ausstattungskennziffer der Warengruppe Nahrungs- und _____ Genussmittel in Sundern gesamt _____	15
Tabelle 3:	Verkaufsflächenentwicklung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- ____ und Genussmittel nach Betriebstypen von 2008 bis 2014 _____	16
Tabelle 4:	Kaufkraftpotential für Lebensmittelmärkte _____ in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und _____ Genussmittel nach Nahversorgungsbereichen _____ inkl. Abschöpfungsquoten im Jahr 2019 _____	35
Tabelle 5:	Ortsteilbezogene Verkaufsflächenspannweiten für _____ die Nahversorgung in den Sunderaner Ortsteilen _____	38