

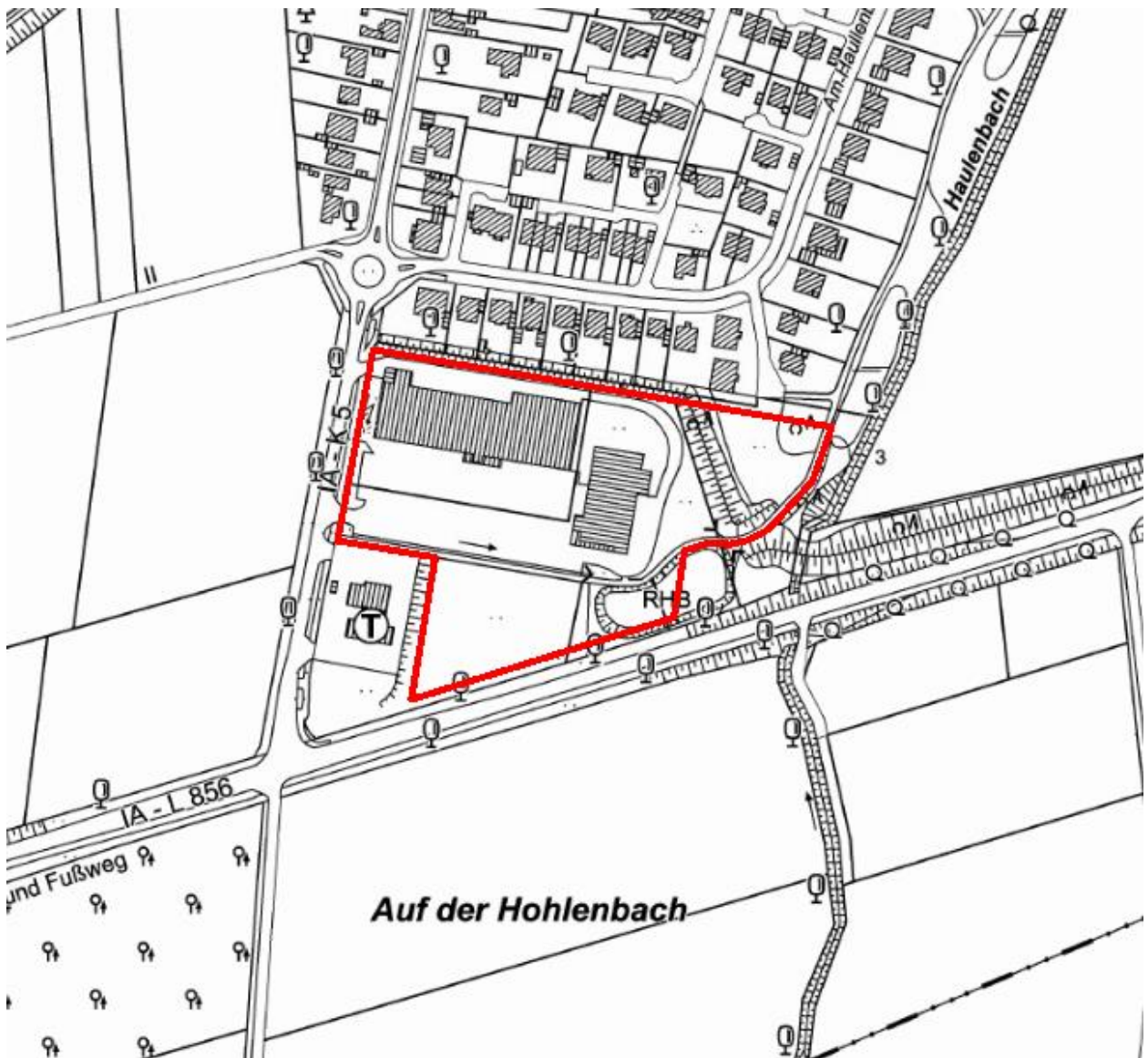
Gemeinde Bad Sassendorf

88. Änderung des Flächennutzungsplans

"Großflächiger Einzelhandel", Standort Edeka/Aldi – Schützenstraße 63/65

Begründung

Stand 24.06.2025



(Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2023)

Planungsbüro

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau +
Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel: 0231 / 55 71 14 -0

Auftraggeber

Gemeinde Bad Sassendorf
Eichendorffstraße 1
59505 Bad Sassendorf
Tel: 02921 505-0

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2. Verfahren	1
3. Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplans	2
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.1. Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	3
4.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf	3
4.3. Nahversorgungskonzept der Gemeinde Bad Sassendorf	3
4.4. Wirkungsanalyse und Nahversorgungsausnahme	3
5. Änderung Nr. 88 des Flächennutzungsplans	4
6. Prüfung von Planungsalternativen	5
7. Auswirkungen der Planung	5
7.1. Belange des Verkehrs	5
7.2. Natur und Landschaft	6
7.3. Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I	6
7.4. Klimaschutz und Klimaanpassung	6
7.5. Schallschutz	7
7.6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
8. Verwendete Gutachten	7

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Bad Sassendorf verfolgt das Ziel, bereits vorhandene Einzelhandelsstandorte, hier den Nahversorgungsstandort Edeka/Aldi an der Schützenstraße 63/65, dauerhaft zu erhalten. Einzelhandelsbetriebe benötigen, um wettbewerbsfähig zu bleiben, Möglichkeiten zur bedarfsge- rechten Modernisierung und Neuorganisation. Ein Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer maßvollen baulichen Erweiterung des vorhande- nen Lebensmitteldiscounters Aldi zu schaffen und das Grundstück neu zu ordnen.

Die derzeitige Einzelhandelsstruktur in Bad Sassendorf beinhaltet die vier Einzelhandelsbetriebe Rewe-Stolper im Schulzenhof, Penny-Markt an der Schützenhalle und Edeka/Aldi an der Schüt- zenstraße. Durch die Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel wurde dahingehend das Ein- zelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben und am 13.12.2023 durch den Gemein- derat beschlossen. Nach den Untersuchungen der Fortschreibung (Bulwiengesa, 2023) kann festgestellt werden, dass sich die Verkaufsfläche in Bad Sassendorf bis 2022 um 1.115 m² deut- lich verringert hat, wobei der Rückgang der Verkaufsfläche auf verschiedene Geschäftsschlie- ßungen zurückzuführen ist. Umgekehrt bedeutet dies, dass sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 1.110 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel ergibt, um die örtliche Kaufkraft zu bin- den.

Baurechtlich sind diese o.g. Betriebe Edeka und Aldi mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO großflächig. Entsprechende Betriebe sind nur in Sondergebieten „großflä- chiger Einzelhandel" oder in Kerngebieten (MK) zulässig. Weiter sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO „die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucherna- hen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen". Auf- grund dieser Analysen wurde im Zuge der Erstplanung im Jahr 2008 die Verkaufsfläche des Aldi- Markts auf 900 m² festgeschrieben. Bekanntlich gibt es inzwischen allgemeine Tendenzen im Einzelhandel, die Verkaufsflächen zu erhöhen, auch, um die Waren attraktiver präsentieren zu können. Konkret wünscht Aldi, die Verkaufsfläche um 250 m² zu erhöhen, was nach den vorlie- genden Untersuchungen möglich ist. Die Erhöhung der Verkaufsfläche setzt die entsprechende 88. Änderung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich voraus.

Im Plangebiet ist außerdem der Neubau einer dringend benötigten Rettungswache an der Bun- desstraße (L856) geplant. Die 88. Änderung schafft daher neben der Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Markts ebenfalls die Voraussetzungen für die Realisierung der Rettungswache.

2. Verfahren

Die 88. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Vollverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als Teil II der Begründung dargestellt werden. Im Zusammenhang mit der 88. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 17. Änderung/Erweiterung des beste- henden Bebauungsplans Nr. 24 "Viktoriastraße" und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" der Gemeinde Bad Sassendorf.

3. Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich der 88. Flächennutzungsplanänderung liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Sassendorf an der Schützenstraße Ecke Bundesstraße (L856), etwa 1,4 km östlich der Stadt Soest. Er umfasst den Bereich des Edekas und Aldis sowie angrenzende Grünflächen im Osten einschließlich des dort bestehenden Fuß- und Radwegs am Haulenbach.



Abb. 1: Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplans (rot) (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2023)

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1. Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der rechtswirksame Regionalplan Arnsberg stellt im Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie im Süden entlang der Bundesstraße (L856) eine allgemeine Freiraum- und Agrarfläche dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Bereich der 88. Änderung (schwarz) (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Arnsberg 2011)

4.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf ist im Änderungsbereich eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsflächen von maximal 2.300 m² für einen Lebensmittelnahversorger und von maximal 900 m² für einen Lebensmitteldiscounter dargestellt. Darüber hinaus sind eine Sonderbaufläche „Tankstelle“ (40. Änderung des Flächennutzungsplans) sowie Grünflächen dargestellt (67. Änderung des Flächennutzungsplans), siehe unten 5. Änderung Nr. 88 des Flächennutzungsplans.

4.3. Nahversorgungskonzept der Gemeinde Bad Sassendorf

Die Bulwiengesa AG, Frankfurt am Main hat im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf ein Nahversorgungskonzept für den Ort erstellt, welches bereits fortgeschrieben und am 13.12.2023 durch den Gemeinderat beschlossen wurde (Bulwiengesa, 2023). Hier wurde bereits bei Erstrealisierung des Standorts Schützenstraße 63/65 als Nahversorgungszentrum dessen Fläche als besonders geeignet identifiziert. Die Fläche verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und ihre Randlage verhindert eine verkehrliche Beeinträchtigung des Kurorts, speziell der besonders sensiblen Bahnhofstraße. Zudem war der Standort Schützenstraße 63/65 im Rahmen des gemeindlichen Parkraum- und Verkehrslenkungskonzepts bereits als Ausweichparkplatz ausgewiesen, sodass eine Inanspruchnahme dieser Fläche sich positiv auf den Flächenverbrauch der Gemeinde auswirkte.

4.4. Wirkungsanalyse und Nahversorgungsausnahme

Es liegt eine Wirkungsanalyse und Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf vor (Bulwiengesa, 2022). Darin wurde die Verträglichkeit des Vorhabens Schützenstraße 63/65 (Änderungsbereich 2) mit dem Ziel 6.5-2 „Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf drei Voraussetzungen im Rahmen der im LEP NRW verankerten Ausnahmeregelung geprüft. Diese Ausnahmevoraussetzungen werden alle erfüllt. Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde aufgrund städtebaulicher oder siedlungs-

struktureller Aspekte ist nicht möglich. Darüber hinaus dient die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auch werden zentrale Versorgungsbereiche anderer benachbarter Gemeinden nicht beeinträchtigt.

Als verträgliche Erweiterung der Verkaufsflächen wurden für Bad Sassendorf rd. 610 bis 640 m² ermittelt. Geplant ist am Standort Schützenstraße 63/65 lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Markts um 250 m². Der Penny-Markt an der Schützenstraße 15/17 setzt eine Verkaufsflächenerweiterung von 200 m² um. Insgesamt sind an der Schützenstraße dementsprechend Verkaufsflächenerweiterungen von 450 m², verteilt auf zwei Standorte, geplant. Diese Verkaufsflächenerweiterung kann als verträglich eingestuft werden.

5. Änderung Nr. 88 des Flächennutzungsplans

Im Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsflächen von maximal 2.300 m² für einen Lebensmittelnahversorger und von maximal 900 m² für einen Lebensmitteldiscounter dargestellt. Darüber hinaus sind eine Sonderbaufläche „Tankstelle“ sowie Grünflächen im Osten dargestellt.

Mit der 88. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ um den südwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Teil der bestehenden Sonderbaufläche „Tankstelle“ an der Schützenstraße bis zur Bundesstraße (L856) erweitert. Die Sonderbaufläche „Tankstelle“ wird somit verkleinert und ein Teil dessen mit in den Geltungsbereich der 88. Änderung und die Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ eingeschlossen.

Außerdem wird die Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ im Osten bis einschließlich dem dort bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg in der Nähe des Haulenbachs erweitert. Grund dafür ist die Festsetzung eines zum Nahversorgungsgebiet gehörenden Regenwasserrückhaltebeckens in der parallel zur FNP-Änderung stattfindenden 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Viktoriastraße“ in diesem Bereich der neuen Sonderbaufläche.

Die bisherige Zweckbestimmung der Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ wird um die Zweckbestimmung „Rettungswache“ ergänzt. Ebenfalls wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf 1.150 m² erhöht. Mit diesen geänderten Darstellungen werden die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Markts um 250 m² sowie der Bau einer neu geplanten Rettungswache ermöglicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Änderungsbereichs der 88. Änderung außerdem eine anbaufreie Zone gemäß FStrG bzw. StrWG NRW entlang der Bundesstraße (L856) dar. Während diese den Namen ‚Bundesstraße‘ beibehält, wird sie nicht mehr als Bundesstraße eingestuft (fortan Landstraße (L856)). Somit entfällt im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung die Darstellung der anbaufreien Zone innerhalb des Änderungsbereichs.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP Bad Sassendorf im Änderungsbereich der 88. Änderung (schwarz) – Darstellungen der 67. Änderung (violett) (Eigene Darstellung nach Gemeinde Bad Sassendorf 2017)



Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP Bad Sassendorf im Änderungsbereich der 88. Änderung (schwarz) - Darstellungen der 88. Änderung (Eigene Darstellung nach Gemeinde Bad Sassendorf 2017)

6. Prüfung von Planungsalternativen

Im Rahmen der erarbeiteten Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme (Bulwien-gesa, August 2022) wurden vier potenzielle Flächen für Einzelhandel an den Siedlungsrändern Bad Sassendorfs geprüft und aufgrund ihrer Größe, Lage, ungünstiger Erschließung, fehlender Verfügbarkeit oder der Ausweisung als Wohnbaulandreserve ausgeschlossen.

Im Ortskern stehen keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung. Auch soll im Ortskern der Charakter eines Kurorts weiterhin bewahrt werden, sodass hier die Ansiedlung großflächiger Einkaufsmärkte einschließlich ihrer Stellplatzanlagen zu vermeiden ist. Das attraktive städtebauliche Bild und verkehrsberuhigte Bereiche sollen erhalten bleiben. Zudem gibt es im Ortskern bereits kleinflächigere Nahversorgungsangebote, die zur Belebung beitragen und gestärkt werden sollen. Daher scheidet der Ortskern als Planfläche für einen Neubau von Lebensmittelmärkten aus.

Insgesamt stehen damit im Ortskern und im übrigen Gemeindegebiet keine vergleichbar der Lage Schützenstraße geeigneten Standorte zur Ansiedlung von Nahversorgungsanbietern zur Verfügung. Die aktuellen Nahversorgungsstandorte an der Schützenstraße 15/17 (Penny-Markt) und 63/65 (Edeka/Aldi) sind weiterhin als die Flächen einzuordnen, die am besten zur Nahversorgung der Bevölkerung geeignet sind, sodass auch eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen hier Sinn macht.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Belange des Verkehrs

Die zu erwartenden Auswirkungen des durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ausgelösten Zusatzverkehrs auf die umliegenden Straßen werden als nicht erheblich gewertet. Der Standort weist eine leistungsfähige Verkehrsanbindung auf. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung von 250 m² beim Aldi-Markt erzeugt keinen nennenswerten Zusatzverkehr. Eine Verkehrsuntersuchung wird deshalb nicht für erforderlich erachtet.

7.2. Natur und Landschaft

Die Sonderbaufläche wird um einen Teil der Grünfläche im Osten bis zum Haulenbach hin erweitert. Dadurch wird das in der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Viktoriastraße“ hier festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken als Teil des Nahversorgungsgebiets mit in die Sonderbaufläche der 88. Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Das Vorhaben stärkt vorhandene Nahversorgungsbereiche, dient damit dem Ziel der Innenentwicklung und entspricht der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB.

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB durchgeführt, welche die Veränderungen von Natur und Landschaft durch die Planung im Vergleich zur bestehenden Situation ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht beschreibt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die 88. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter vereinbar ist.

Der Umweltbericht bildet den gesonderten Teil II der Begründung zur 88. Flächennutzungsplanänderung. Der Umweltbericht wurde vom Büro Wittenborg - Büro für Landschaftsökologie & Umweltplanung – Hamm erstellt. Er gilt sowohl für die 88. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für die 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24/1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

7.3. Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I

Für den Änderungsbereich wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24/1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28) eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I erstellt, um mögliche Auswirkungen der Planung auf hier vorkommende Arten zu ermitteln und zu bewerten. Die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I wurde ebenfalls vom Büro Wittenborg - Büro für Landschaftsökologie & Umweltplanung – Hamm erstellt und gilt sowohl für die 88. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für die 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24/1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28.

7.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird durch eine sinnvoll geänderte Nutzung bereits bebauter Flächen innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrums nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben. Die 88. Änderung des Flächennutzungsplans leistet mit der damit verbundenen Innenentwicklung einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Festsetzungen, die dem Klimaschutz dienen, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Änderungen der Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 28 getroffen.

Mit Blick auf das steigende Hochwasserrisiko sind in diesem Zusammenhang auch die Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind.

Östlich des Geltungsbereichs der 88. Änderung des Flächennutzungsplans liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Haulenbachs, welches in der 88. Änderung nachrichtlich dargestellt ist. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet an, liegt jedoch außerhalb dessen. Die Planung bleibt somit von Hochwasserbelangen unberührt.

Im Falle eines Starkregenereignisses kommt es nordöstlich der bestehenden Edeka- und Aldi-Märkte bei einem seltenen Ereignis zu einer Überschwemmung mit Tiefen von 0,1 bis hin zu 2 m. Im südöstlichen Teil der Fläche existiert ein Regenrückhaltebecken, welches Wassertiefen von bis zu 1 m aufnimmt. Auf dem bestehenden Parkplatz kommt es zu einer leichten Überschwemmung von bis zu 0,5 m.

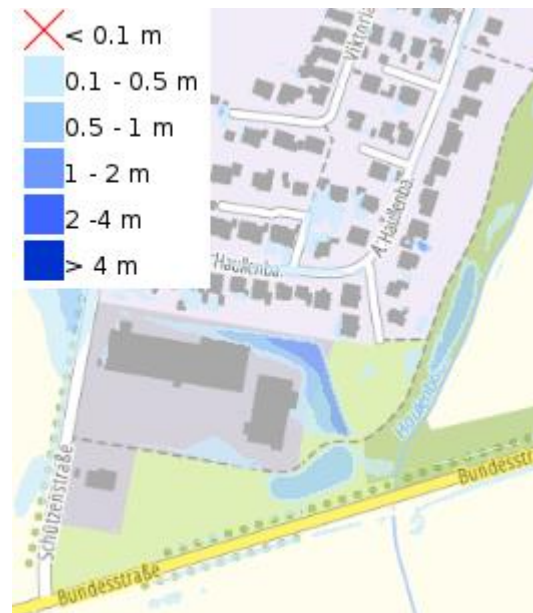


Abb. 5: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte (extremes Ereignis) (Eigene Darstellung nach Flussgebiete NRW 2023)

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auf der Ebene der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24/1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 muss geklärt werden, ob und welche Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung bei Starkregen getroffen werden.

7.5. Schallschutz

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Geräuschemissionen und -immissionen sowie zur Ermittlung der Art der Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 Geräuschimmissionsuntersuchungen durchgeführt. Ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

7.6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

In den Änderungsbereichen befinden sich keine Baudenkmäler. Nach bisherigem Kenntnisstand der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe werden bodendenkmalpflegerische Belange durch die Planung nicht berührt.

8. Verwendete Gutachten

1. Bulwiengesa AG (2022): Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf
2. Bulwiengesa AG (2023): Nahversorgungskonzept – Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf
3. Landschaftsökologie & Umweltplanung (2025): Artenschutzrechtliche Prüfung Zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großflächiger Einzelhandel“ der Gemeinde Bad Sassendorf und 17. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 „Viktoriastraße“ sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ Ot. Bad Sassendorf

Dortmund, den 24.06.2025

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 0 - 📠 (0231) 55 71 14 99
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de