



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse für zwei Lebensmittelmärkte am Standort „Scheunenviertel“ in Bad Sülze

Untersuchungsbericht

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T (0451) 389 680
cima.luebeck@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)
M.SC. Kilian Evers (Projektassistent)

Berlin, 19. Juli 2023

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Stadt Bad Sülze als Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggeberin im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Auftraggeberin

- Stadt Bad Sülze c/o Amt Recknitz-Trebetal
Karl-Marx-Straße 18, 18465 Tribsees

Untersuchungszeitraum

- Juni / Juli 2023

Vorbemerkungen zur Methodik

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum durch cima-Analysten im Juni 2023

Inhalt

- 1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes..... 4**
- 2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb 8**
 - 2.1 Einzugsgebiet der geplanten Lebensmittelmärkte 8**
 - 2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet 10**
 - 2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose 11**
 - 2.4 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum 12**
 - 2.4.1 Bad Sülze, Ortskern..... 12
 - 2.4.2 Bad Sülze, übriges Stadtgebiet..... 13
 - 2.4.3 Stadt Marlow..... 14
 - 2.4.4 Wettbewerbsstrukturen der Stadt Tribsees 14
 - 2.4.5 Gemeinde Dettmamsdorf 15
 - 2.4.5 Übriger Untersuchungsraum 15
- 3 Wirkungsprognose..... 17**
 - 3.1 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes..... 17**
 - 3.2 Ökonomische Wirkungsprognose 19**
 - 3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote 19
 - 3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte..... 21
- 4 Einzelhandelskonzeptionelle & raumordnerische Einordnung 24**
 - 4.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow 2022..... 24**
 - 4.2 Einordnung in das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016..... 26**
- 5 Zusammenfassung und Empfehlungen 28**
- 6 Methodik..... 30**

Abbildungen

- Abb. 1: Zufahrt zur Straße Müllerberg von der L 19..... 5
- Abb. 2: Blick auf den Vorhabenstandort von der L 19..... 5
- Abb. 3: Lage des Vorhabenstandortes mit städtebaulicher Einbindung 6
- Abb. 4: Fußläufige Erreichbarkeit und Fahrrad-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes..... 6
- Abb. 5: Lageplan des Vorhabens 7
- Abb. 6: Einzugsgebiet und PKW-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes..... 9
- Abb. 7: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose..... 11
- Abb. 9: Ortskern Bad Sülze: Blick vom Marktplatz in Richtung Gänsemarkt 12
- Abb. 8 Eingangsbereich des NETTO-Marktes am Müllerberg 13
- Abb. 10: Eingangsbereich des Netto-Marktes in Marlow..... 14
- Abb. 11: LIDL-Markt in Tribsees..... 14
- Abb. 12: EDEKA-Markt in Tribsees..... 15
- Abb. 13: Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum..... 16
- Abb. 14: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten EDEKA-Marktes 18
- Abb. 15: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten ALDI-Marktes..... 18
- Abb. 16: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabenstandortes „Scheunenviertel“ gesamt..... 18
- Abb. 17: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) ..21
- Abb. 18: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Nebensortiment Drogeriewaren)22
- Abb. 19: Die 31 cima-Sortimente.....30
- Abb. 20: Die von der cima differenzierten Betriebstypen.....31

1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes

Bad Sülze ist eine Landstadt mit rd. 1.735 Ew.¹ im Landkreis Vorpommern-Rügen. Als Grundzentrum soll Bad Sülze neben dem eigenen Stadtgebiet außerdem für die Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz mit zusammen 2.448 Einwohner:innen „Einrichtungen der Grundversorgung“ vorhalten².

Bad Sülze liegt im Schnittpunkt der Landesstraßen L19 und L23 und befindet sich etwa 6 km nördlich der A20-Abfahrt „Bad Sülze“, die sich ungefähr auf halbem Weg zwischen den Oberzentren Rostock und Stralsund befindet. Den Straßen kommt eine gewisse Bedeutung als touristische Nebenstrecken in Richtung Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und Boddenlandschaft zu. Sie verzeichnen eine dementsprechende Frequenz an touristischen Durchgangsverkehren.

Für Bad Sülze selbst spielt der Tourismus nur eine untergeordnete Rolle. Abgesehen von einer Reha-Klinik sind in der Stadt keine gewerblichen Beherbergungsbetriebe vorhanden. Da die Reha-Klinik für ihre Gäste eine Vollversorgung bietet, sind auch bei den gastronomischen Angeboten sowie im Einzelhandel keine touristisch ausgerichteten Betriebe wahrnehmbar.

Bereits im Jahr 2021 hat die cima ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze erstellt. Darin wurde unter anderem festgestellt, dass der Ortskern von Bad Sülze aufgrund seines geringen Einzelhandelsbesatzes und der kaum vorhandenen baulichen Entwicklungsperspektive nicht als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert werden kann.

Als einziger Nahversorgungsstandort des Stadtgebietes befindet sich südlich des Kernstadtgebietes, östlich der Einmündung der Straße Müllerberg in die L19 derzeit ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter mit rd. 600 m² Verkaufsfläche. Dieser ist allein nicht in der Lage, für die

rd. 4.200 Ew. des raumordnerischen Nahbereichs eine qualifizierte Lebensmittelnahversorgung sicherzustellen.

Daher ist nunmehr geplant, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Müllerberg einen zusätzlichen Nahversorgungsstandort zu realisieren. Konkret ist dort die Errichtung eines modernen Koppelstandortes aus einem EDEKA Supermarkt und einem ALDI Lebensmitteldiscounter geplant. Die Betriebe sollen zusammen maximal rd. 2.800 m² Verkaufsfläche aufweisen, davon rd. 1.500 m² für den EDEKA Lebensmittelvollsortimenter und rd. 1.300 m² für den ALDI Lebensmitteldiscounter.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der L19 und nahe der L23 (August-Bebel-Straße) verfügt der Vorhabenstandort über eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet und aus den Gemeinden des Nahbereichs. Ebenso ist der Standort sehr gut mit dem Fahrrad zu erreichen: Die Bewohner:innen des gesamten Kernsiedlungsbereich von Bad Sülze (ohne Ortsteil Redderstorf) erreichen den Standort innerhalb von maximal fünf 5 Minuten mit dem Fahrrad.

Außerdem ist der Standort aus nahezu dem gesamten Kernsiedlungsbereich fußläufig innerhalb von maximal 10 Minuten Gehzeit zu erreichen. Somit ist auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes als positiv zu bewerten.

Da sich in räumlicher Nähe zum Projektstandort bereits ein NETTO Lebensmitteldiscounter befindet, würde die Realisierung des Vorhabens in räumlicher Hinsicht zu keiner Verbesserung im Nahversorgungsnetz führen. In qualitativer Hinsicht würde die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines großflächigen Lebensmitteldiscounters jedoch eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation im Vergleich zum Ist-Zustand darstellen.

¹ Stand 30.06.2022; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2023

² vgl. hierzu Abschnitt 3.2 (2) LEP M-V 2016 und Abschnitt 3.2.2 RREP MM/R 2011

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Bad Sülze Scheunenviertel“. Hier hält der Regionalbus 120 zwischen Bad Sülze und Rostock. In westliche Richtung (Gemeinde Dettmannsdorf) ist der Vorhabenstandort also an das regionale ÖPNV-Netz angebunden. Insgesamt spielt der ÖPNV für die Nahversorgung in Bad Sülze allerdings kaum eine Rolle, da es keine Buslinien gibt, die den Standort mit weiteren Gemeinden in der näheren Umgebung anbinden könnten.

Mit der Zielgröße von maximal rd. 2.800 m² Verkaufsfläche handelt es sich zweifelsfrei um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse müssen daher die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Bad Sülze sowie in benachbarten Wettbewerbsorten untersucht werden. Hierbei geht es um die Frage, welche Auswirkungen von den geplanten Lebensmittelmärkten auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Betrachtungsraum zu erwarten wären.



Foto: cima 2021

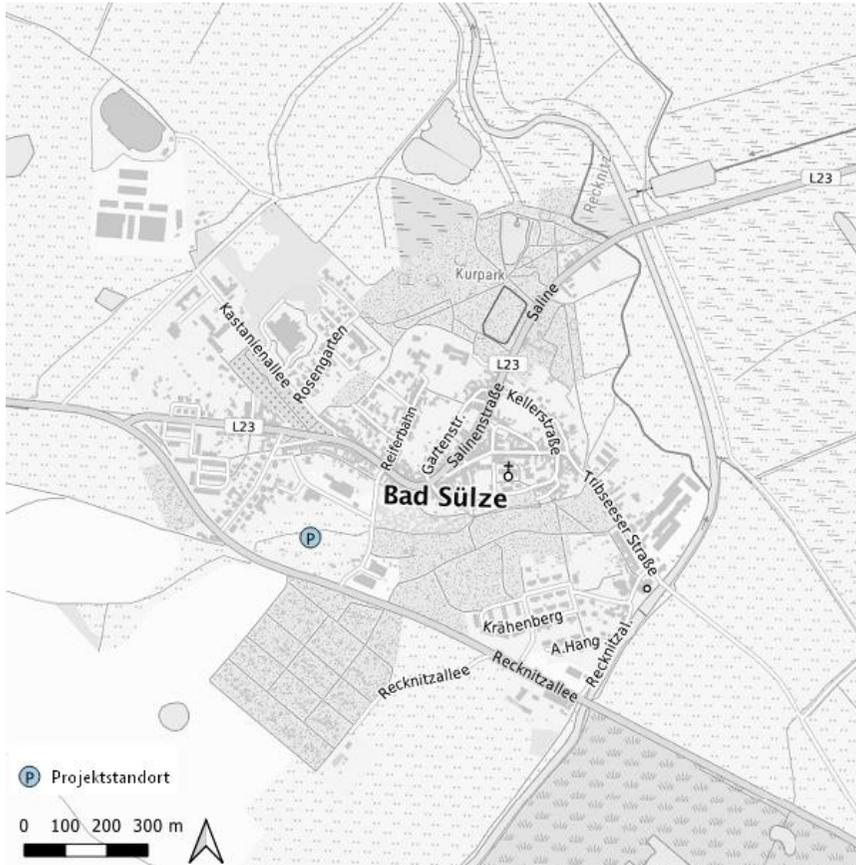
Abb. 1: Zufahrt zur Straße Müllerberg von der L 19



Foto: cima 2021

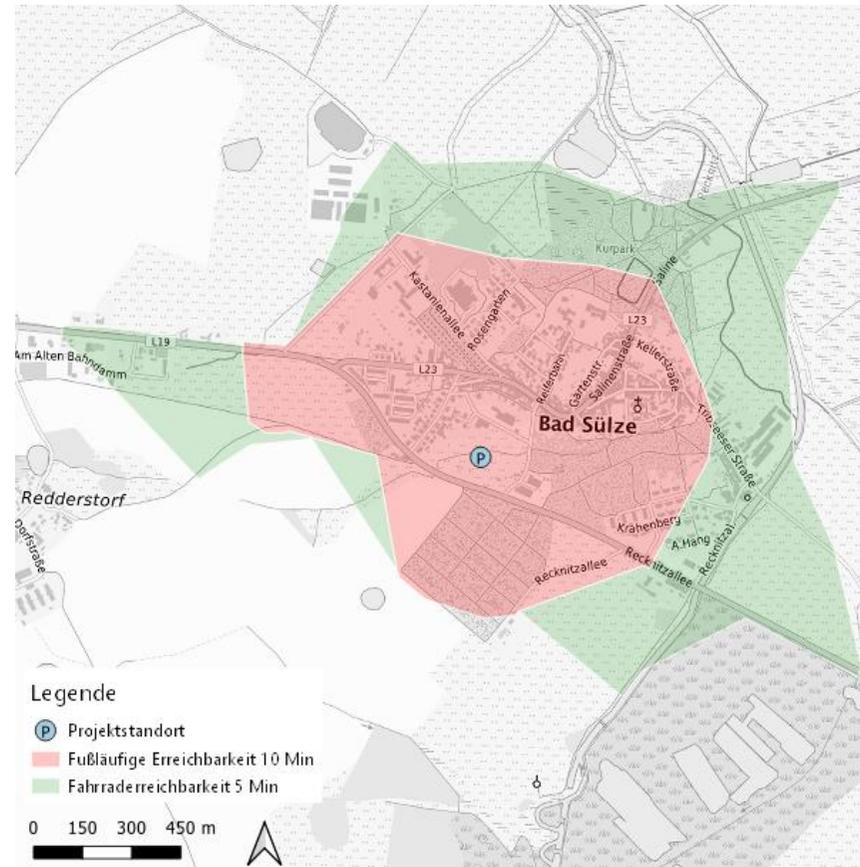
Abb. 2: Blick auf den Vorhabenstandort von der L 19

Abb. 3: Lage des Vorhabenstandortes mit städtebaulicher Einbindung



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 4: Fußläufige Erreichbarkeit und Fahrrad-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023
 Zeitzonen: auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 5: Lageplan des Vorhabens



Quelle: GROTH Ingenieure, Stand 19.03.2021

2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

2.1 Einzugsgebiet der geplanten Lebensmittelmärkte

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Straße Müllerberg in Bad Sülze statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima abgeschätzt.

Einzugsgebiet

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des geplanten Koppelstandortes aus EDEKA Supermarkt und ALDI Lebensmitteldiscounters dürfte sich im Kern auf die Stadt Bad Sülze selbst (Zone I) sowie darüber hinaus auf die Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz (Zone II) beschränken.

Hier gilt, dass mit zunehmender Entfernung auch die Einkaufsorientierung auf Bad Sülze sinkt bzw. die Orientierung auf Wettbewerbsstandorte steigt. So können bspw. die Bewohner:innen des Ortsteils Langsdorf (Gemeinde Lindholz) mit Tribsees einen Wettbewerbsort in vergleichbarer Fahrzeit erreichen. Aus Dettmannsdorf-Kölzow (Gemeinde Dettmannsdorf) ist die Fahrzeit nach Marlow sogar etwas kürzer als die Fahrzeit nach Bad Sülze, allerdings sind die Wettbewerbsstrukturen in Marlow schwächer ausgeprägt (kein Lebensmittelvollsortimenter), sodass davon ausgegangen werden kann, dass ein Teil der Verbraucher:innen dennoch den etwas weiteren Weg in Kauf nimmt, um am Vorhabenstandort ein umfassenderes Nahversorgungsangebot zu bekommen.

Somit wohnen in dem ermittelten Einzugsgebiet des Vorhabens insgesamt 4.183 Personen³, davon

- 1.735 Personen in der Zone I (= Stadt Bad Sülze) und
- 2.448 Personen in der Zone II (= Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz).

³ Stand 30.06.2021; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022

2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials im definierten Einzugsgebiet der geplanten Lebensmittelmärkte erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen und der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet (=Bad Sülze, Dettmannsdorf, Eixen, Lindholz) liegt bei 85,6⁴. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (= 100), sowie unter dem landesweiten Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern (90,5) und dem Landkreis Vorpommern-Rügen (88,6).

Es wird ein statistischer Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 6.377 € für das Jahr 2023 zugrunde gelegt. Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer wird dieser an das örtliche Niveau im Einzugsgebiet angepasst. Es ergibt sich somit ein lokaler Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 5.461 € pro Person und Jahr.

Für die 4.183 Einwohner:innen im Einzugsgebiet ergibt sich somit in der Summe ein Nachfragepotenzial im stationären Einzelhandel von rd. 22,8 Mio. € jährlich.

Von dieser Kaufkraft der Bevölkerung im betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet entfallen rd. 9,5 Mio. € auf das vorhabenrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weitere rd. 1,8 Mio. € auf das ebenfalls vorhabenrelevante Nebensortiment Drogeriewaren.

Die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel steht als Kernsortiment der geplanten Lebensmittelmärkte im Betrachtungsmittelpunkt der vorliegenden Auswirkungsanalyse. Ebenso wird das das Sortiment Drogeriewaren als bedeutsames Nebensortiment des Supermarktes und des Lebensmitteldiscounters in die Auswirkungsanalyse einbezogen.

Selbstverständlich wird der geplante Standort auch in gewissem Umfang Kaufkraft mit weiteren Randsortimenten des Non-Food-Sektors binden (bspw. Haushaltswaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen usw. sowie wöchentlich wechselnde Aktionswaren im Lebensmitteldiscounter). Der Umsatz mit solchen Sortimenten erreicht in vergleichbaren Märkten nach Erfahrungswerten der cima einen Anteil von weniger als 10 %.

⁴ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinden; eigene Berechnungen
Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023, basierend auf Statistisches Bundesamt

2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes (vgl. Kap. 2.1) mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen in der Prognose abbilden zu können, wird für die vorliegende Analyse ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

Der Untersuchungsraum des Planvorhabens beschreibt den Bereich, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Im Kern der Betrachtung steht die Frage, wo diejenigen Kund:innen, welche zukünftig ihre Lebensmitteleinkäufe am Vorhabenstandort tätigen würden, bisher ihre Einkäufe tätigen. Beim Untersuchungsraum geht es also um den Einkaufsort der Verbraucher:innen, während das Einzugsgebiet den Wohnort der Verbraucher:innen abbildet. Somit umfasst der relevante Untersuchungsraum regelmäßig eine größere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet.

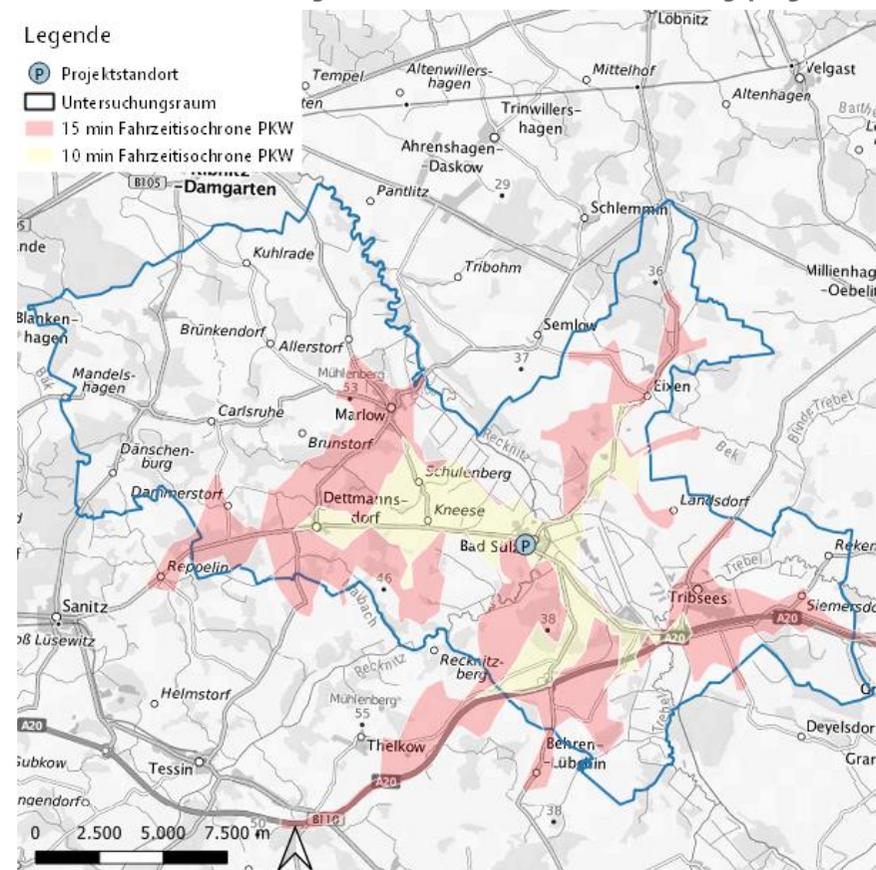
Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 10-Minuten- sowie 15-Min-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes bzw. der Wettbewerbsstandorte haben.

In der so definierten Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Gemeinden in den Untersuchungsraum aufgenommen. Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsraums wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Als relevanter Untersuchungsraum wird für die vorliegende Auswirkungsanalyse im Ergebnis ein Gebiet definiert, das neben den **Gemeinden des Einzugsgebietes** (Bad Sülze, Dettmannsdorf, Eixen, Lindholz) auch die **Gemeinde Marlow und die Stadt Tribsees** umfasst.

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus im **Analogieschlussverfahren** gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Orte keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abb. 7: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



2.4 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

In den nachfolgenden Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.5 werden kurz die Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum beschrieben, wobei sich die Beschreibung schwerpunktmäßig auf die untersuchungsrelevanten Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bezieht.

Die Wettbewerbsstrukturen wurden im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung durch die CIMA im Juni 2023 erfasst. Dabei wurden vor Ort alle Lebensmittelbetriebe (u.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, sonstige Lebensmittelgeschäfte, Lebensmittelhandwerk) und weitere Geschäfte mit relevanter Lebensmittelverkaufsfläche erfasst. Ebenso wurden Geschäfte mit relevanten Drogeriewaren-Verkaufsflächen erfasst.

Erhoben wurde bei allen Betrieben jeweils die Lage, die Firmierung, die Branche, der Betriebstyp und die Verkaufsfläche (gesamt und gegliedert nach Sortimenten). Die Größe der Verkaufsräume war dann Ausgangspunkt für eine qualifizierte Umsatzschätzung auf Basis realistischer Flächenproduktivitäten, die – in Abhängigkeit von der jeweiligen Leistungsfähigkeit der Betriebe und der beobachteten Kundenfrequenz – schließlich an die individuelle Standortsituation angepasst wurden.

2.4.1 Bad Sülze, Ortskern

Der Ortskern Bad Sülze befindet sich im Bereich um die Straßen Am Markt und der Salinenstraße bis zur Kurzen Straße und Pferdemarkt im Osten und entlang der August-Bebel-Straße bis zur Kreuzung Müllerberg/ Reiferbahn im Westen. Es handelt sich um den historischen Stadtkern von Bad Sülze und somit um eine „gewachsene“ Versorgungslage, die den Identifikationskern der Stadt bildet.

Obwohl der Ortskern nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden kann⁵, übernimmt er wichtige Grundversorgungsfunktionen vor allem in Bezug auf die ergänzenden Nutzungen (kundenorientierte Dienstleistungen, Gastronomie). „In dieser kleinteiligen Zentralität ist der Ortskern

von Bad Sülze auch zukünftig zu erhalten und weiter zu qualifizieren“ (EHK 2021, S. 12), weshalb in der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose die Auswirkungen auf diesen Standort separat vom übrigen Stadtgebiet untersucht werden.

Im Ortskern von Bad Sülze existieren zwei Einzelhandelsbetriebe mit dem untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, nämlich eine Fleischerei sowie ein Backshop mit Post-/Paketshop und Lottoannahme).

Abb. 8: Ortskern Bad Sülze: Blick vom Marktplatz in Richtung Gänsemarkt



Foto: CIMA 2021

⁵ vgl. hierzu Ausführungen im Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021, S. 11

2.4.2 Bad Sülze, übriges Stadtgebiet

Nahversorgungsstandort an der L19 / Müllerberg

Wie oben beschrieben befindet sich der einzige Nahversorgungsstandort von Bad Sülze südlich des Kernstadtgebietes, östlich der Einmündung der Straße Müllerberg in die L19. Direkt westlich des Nahversorgungsstandortes, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Müllerberg, befindet sich der Projektstandort.

Der Standort besteht aus zwei Handelsimmobilien, die um einen gemeinsamen Parkplatz angeordnet sind. In der nördlichen Immobilie befindet sich ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter, welcher derzeit der einzige Lebensmittelnahversorger von Bad Sülze ist. Im Vorkassenbereich des NETTO-Marktes ist zudem eine Bäckerei ansässig.

Der NETTO-Markt weist eine Größe von gut 600 m² Vkfl. auf und entspricht damit nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Lebensmitteldiscounter. Es bestehen daher Absichten, den NETTO-Markt in die südliche, derzeit leerstehende Immobilie zu verlagern, da dort eine Verkaufsflächengröße von voraussichtlich rd. 800 m² realisiert werden könnte. Da diese Planungen jedoch noch nicht weiter konkretisiert sind, wird der NETTO-Markt für die vorliegende Wirkungsprognose in dem Bestandsobjekt betrachtet, also mit rd. 600 m² Verkaufsfläche.

Weitere Wettbewerbsrelevante Betriebe

Neben einer Tankstelle, die im üblichen Maße das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel verkauft, existiert im Stadtgebiet von Bad Sülze ein Getränkemarkt.

Abb. 9 Eingangsbereich des NETTO-Marktes am Müllerberg



Foto: cima 2023

2.4.3 Stadt Marlow

In der Stadt Marlow ist ein Netto Marken-Discount Lebensmittel-discounter inklusive Bäckerei im Vorkassenbereich ansässig. Der Netto-Markt weist mit rd. 800 m² eine noch marktgängige Dimensionierung auf, Der Lebensmittelmarkt präsentiert sich zwar nicht top-modern, aber dennoch hinreichend ansprechend und wettbewerbsfähig. Es handelt sich hierbei um eine siedlungsstrukturelle Randlage an der L 18.

Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Marlow drei weitere Bäckereien, ein Tankstellenshop und Sonderpostenmarkt mit Lebensmittel- und Drogeriewaren-Randsortiment ansässig.

Der Ortskern von Marlow befindet sich im Bereich der Straße Am Markt. Hier sind aber, von einer Apotheke und einem Augenoptikgeschäft abgesehen, keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden, sodass es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt.

Abb. 10: Eingangsbereich des Netto-Marktes in Marlow



Foto: cima 2023

2.4.4 Wettbewerbsstrukturen der Stadt Tribsees

In der Stadt Tribsees sind ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter und LIDL Lebensmitteldiscounter (zzgl. Bäckerei im Vorkassenbereich) als Wettbewerber ansässig.

Beide Märkte präsentieren sich weitgehend zeitgemäß. Während sich der EDEKA-Markt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche eher im unteren Größenbereich für Lebensmittelvollsortimenter befindet, wurde der LIDL-Markt bereits auf eine zeitgemäße Dimensionierung von rd. 1.100 m² Verkaufsfläche erweitert.

Darüber hinaus bietet im Stadtgebiet von Tribsees lediglich ein Tankstellenshop untersuchungsrelevante Sortimente an. Somit existiert in Tribsees auch kein zentraler Versorgungsbereich. Das gewachsene Ortszentrum, das sich entlang der Karl-Marx-Straße erstreckt, übernimmt nahezu keine Einzelhandelsfunktion.

Abb. 11: LIDL-Markt in Tribsees



Foto: cima 2023

Abb. 12: EDEKA-Markt in Tribsees



Foto: cima 2023

2.4.5 Gemeinde Dettmannsdorf

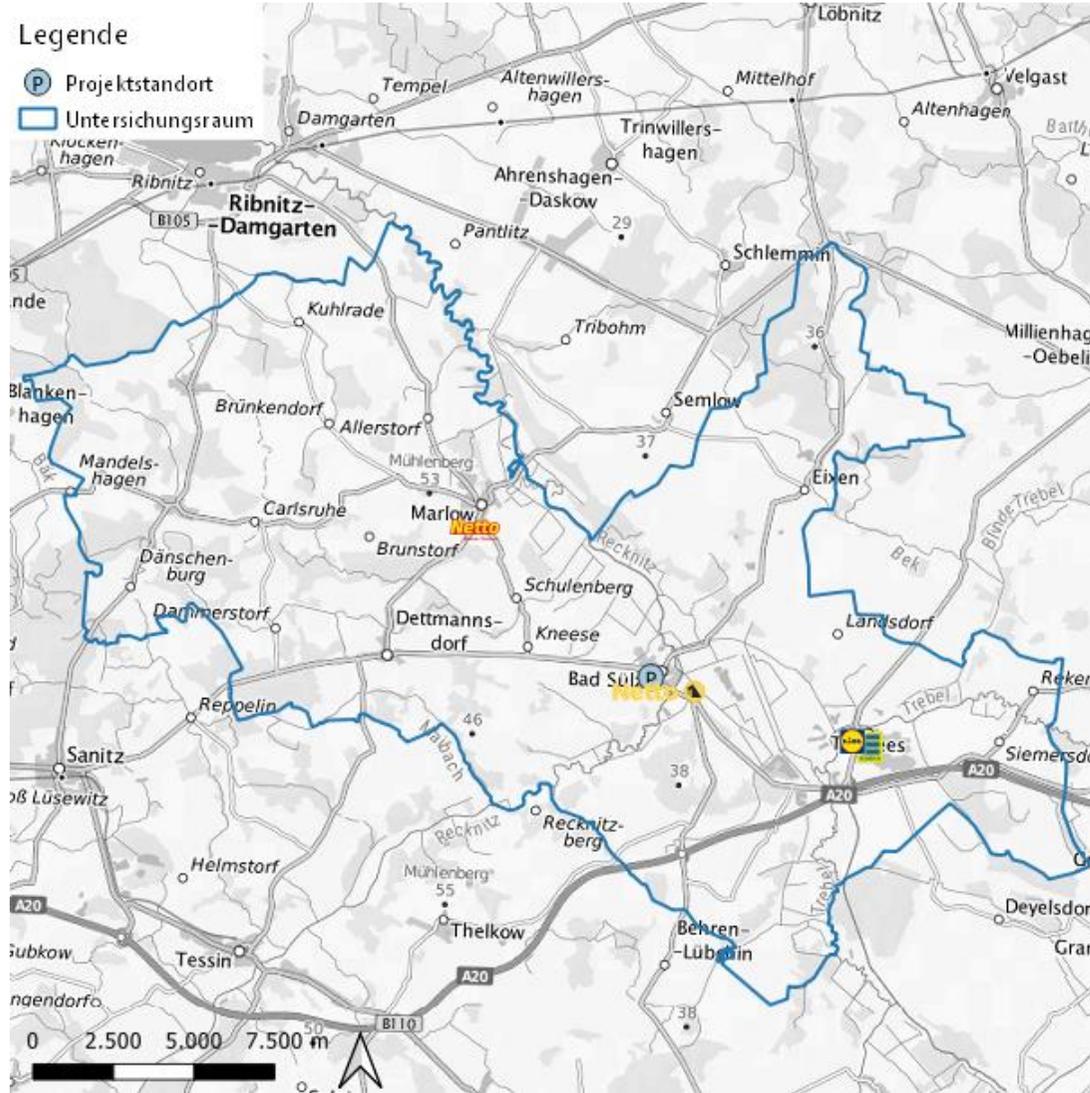
In der Gemeinde Dettmannsdorf sind im Ortsteil Dettmannsdorf-Kölzow ein Tankstellenshop sowie Lebensmittel-Spezialitätengeschäft ansässig. In dem kleinen Lebensmittelladen gibt es Wildfleisch und -wurstwaren sowie regionale Spezialitäten (Honig, Liköre, Sanddornprodukte usw.). Damit ist der Laden eher auf eine touristische Versorgung als auf eine wohnortnahe Grundversorgung ausgerichtet. Er kann dementsprechend auch nicht als direkter Wettbewerber der beiden geplanten Lebensmittelmärkte betrachtet werden.

Gemeindegebiet ist an der L19 eine Tankstelle sowie ein Lebensmittelgeschäft ansässig, die das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in geringem Umfang anbieten.

2.4.5 Übriger Untersuchungsraum

In den übrigen Gemeinden des definierten Untersuchungsraums, also in Eixen und Lindholz, sind keine untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen vorhanden.

Abb. 13: Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023
Bearbeitung: cima 2023

3 Wirkungsprognose

3.1 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes

In der Stadt Bad Sülze wird derzeit die Neuansiedlung eines modernen Koppelstandortes für zwei Lebensmittelmärkte geplant. An der L19, westlich der Straße Müllerberg, sollen ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter mit maximal rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und ein ALDI Lebensmittelcounter mit rd. 1.300 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Damit handelt es sich um ein großflächiges Planvorhaben (> 800 m² Vkfl.) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In der ökonomischen Wirkungsprognose soll daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte. Da innerhalb des definierten Untersuchungsraums keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind (vgl. Kap. 2.4) kommt vorliegend vor allem eine wesentliche Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung in Frage.

Der Angebotsschwerpunkt der beiden geplanten Lebensmittelmärkte würde sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs liegen: Basierend auf den Angaben des Auftraggebers sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit vergleichbaren Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass rd. 85 % (2.370 m²) der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen und rd. 7 % (195 m²) auf das Nebensortiment Drogeriewaren. Auf sonstige Randsortimente entfallen somit in der Summe nur rd. 8 % (235 m²), davon 110 m² für die üblichen Randsortimente im EDEKA-Markt (u.a. Haushaltswaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften) und 125 m² für die Randsortimente im Aldi-Markt (Tiernahrung, Zeitschriften, Schnittblumen sowie wöchentlich wechselnde Aktionswaren).

Aufgrund des sehr geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der einzelnen Randsortimente ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. In

der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel sowie des bedeutsamen Nebensortiments Drogeriewaren ermittelt. Das bedeutet, dass die Warengruppen Zeitschriften, Schnittblumen und die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs nicht gesondert betrachtet werden.

Zur Ermittlung der Umsatzleistung des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Bad Sülze und in der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Für den ALDI-Markt mit 1.300 m² Verkaufsfläche geht die CIMA von einer Umsatzleistung von maximal rd. 6,9 Mio. € aus (brutto, p.a.), was einer Flächenleistung von rd. 5.340 €/m² Vkfl. entspricht. Für den EDEKA-Markt mit 1.500 m² Verkaufsfläche wird ein Umsatz von maximal rd. 5,7 Mio. € prognostiziert, also eine Flächenleistung von rd. 3.820 €/m².

Abb. 14: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten EDEKA-Marktes

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.300	4,9
Drogeriewaren	90	0,3
<i>sonstige Randsortimente (kumuliert)</i>	<i>110</i>	<i>0,4</i>
Summe	1.500	5,7

Quelle: cima 2023

Abb. 15: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten ALDI-Marktes

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.070	5,7
Drogeriewaren	105	0,6
<i>sonstige Randsortimente (kumuliert)</i>	<i>125</i>	<i>0,7</i>
Summe	1.300	6,9

Quelle: cima 2023

Abb. 16: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabenstandortes „Scheunenviertel“ gesamt

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.370	10,7
Drogeriewaren	195	0,9
<i>sonstige Randsortimente</i>	<i>235</i>	<i>1,1</i>
Summe	2.800	12,7

Quelle: cima 2023

3.2 Ökonomische Wirkungsprognose

3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant⁶ – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d.h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.⁷

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{8 9}

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Es gilt somit in die Abwägung einzustellen, ob die Einzelhandelsneuan siedlung zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche führen würde. Bezüglich dieser Beeinträch-

tigung kann auf die Grundsätze zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden.¹⁰ Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – hier das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021 – zu berücksichtigen.

Städtebaulich relevant sind danach Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.¹¹ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Ein tauglicher Maßstab sind hierbei die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse.¹²

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.¹³ Auch

⁶ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁷ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

⁸ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

⁹ OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

¹⁰ OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rdnr. 74 (zitiert nach juris); OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rdnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

¹¹ BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 –, Rdnr. 14 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rdnr. 13 (zitiert nach juris).

¹² OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rdnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

¹³ OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013 – 2 A 1510/12 –, Rdnr. 94 (zitiert nach juris); OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rdnr. 75 (zitiert nach juris); VGH Mannheim, Beschl. v. 09.12.2010 – 3 S 2190/10 –, Rdnr. 6 (zitiert nach juris).

nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandels-großprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹⁴ Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.¹⁵

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.¹⁶ Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite¹⁷, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.¹⁸ Relevant ist dabei vor allem die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.¹⁹

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne der Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen

sind. Im Rahmen der Abwägung sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche einzustellen und zu betrachten, zumindest dann, wenn sie in den Einzelhandelskonzepten (nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) vorgesehen sind. Mit Blick auf die zu schützende verbraucher-nahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie wesentliche negative Folgen insbesondere für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

¹⁴ Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁵ gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

¹⁶ Vgl. nur VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 22.09.2020 – 13 K 3129/19 –, Rdnr. 90 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bishopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 192.

¹⁷ BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rdnr. 16 (zitiert nach juris).

¹⁸ BVerwG, Beschl. v. 12.01.2012 – 4 B 39/11 –, Rdnr. 12 (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43/16 –, Rdnr. 4 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bishopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

¹⁹ Zum Ganzen: gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 97 ff., 171; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rdnr. 15 (zitiert nach juris).

3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Der geplante Nahversorgungsstandort „Scheunenviertel“ in Bad Sülze, bestehend aus einem EDEKA-Supermarkt und einem ALDI-Lebensmitteldiscounter, würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.3) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO insbesondere auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden würden.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff²⁰ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Bad Sülze spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Raums (bspw. in Ribnitz-Damgarten, Sanitz oder Rostock).

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kund:innen), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kund:innen).

Abb. 17: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)

	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung	
		in Mio. €	in %
Bad Sülze, Ortskern	0,4	***	***
Bad Sülze, übriges Stadtgebiet	3,0	1,6	53 %
Marlow	4,6	1,1	23 %
Tribsees	12,5	2,1	17 %
Dettmannsdorf	0,4	***	***
<i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i>		5,7	

Quelle: cima 2023

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

²⁰ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in

ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Abb. 18: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Nebensortiment Drogeriewaren)

	Umsatz aktuell	Umsatz- umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Bad Sülze, Ortskern	-	-	-
Bad Sülze, übriges Stadtgebiet	0,1	***	***
Marlow	0,4	***	***
Tribsees	0,9	0,2	18 %
Dettmannsdorf	-	-	-
<i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i>		0,6	

Quelle: cima 2023

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Neuansiedlung zweier Lebensmittelmärkte mit bis zu 2.800 m² Verkaufsfläche in Bad Sülze messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die zum Teil deutlich über dem Abwägungsschwellenwert (> rd. 10 % Umsatzumverteilung) liegen würden.

Nachfolgend wird daher in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Vorhaben eine Verkaufsfläche von 2.370 m² und einen Umsatz von rd. 10,7 Mio. €.

Bedingt durch den nur schwach ausgeprägten Wettbewerbsbesatz im Untersuchungsraum würde das Planvorhaben hier sehr hohe Umverteilungseffekte auslösen. Die höchste Umsatzumverteilungsquote wurde mit rd. 53 % für das **übrige Stadtgebiet von Bad Sülze** prognostiziert. Hier ist als direkter Wettbewerber derzeit ein NETTO (dansk) Lebensmittel-discounter ansässig. In Anbetracht der relativen und absoluten Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte muss davon ausgegangen

werden, dass der NETTO-Markt nach der Ansiedlung des Planvorhabens auf dem Nachbargrundstück nicht mehr wirtschaftlich tragfähig agieren könnte. Eine Schließung des NETTO-Marktes ist daher wahrscheinlich. Dies hätte jedoch keine städtebaulich relevanten Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, da die neu entstehenden Lebensmittelmärkte die Versorgungssituation in Bad Sülze nicht nur aufrechterhalten, sondern auch in qualitativer wie quantitativer Hinsicht verbessern würden. Da beide Standorte (NETTO-Markt und Planvorhaben) benachbart zueinander liegen, hätte eine Schließung des NETTO-Marktes auch keine Auswirkungen auf die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen in Bad Sülze.

Das Bauplanungsrecht kennt keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz, sondern es geht in der Beurteilung allein um städtebaulich relevante Folgen, hier maßgeblich um die wohnortnahe Versorgung der Bad Sülzer Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Vor diesem Hintergrund hätte das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Folgen für das übrige Stadtgebiet von Bad Sülze.

Die Wettbewerbsstrukturen in **Marlow** wären mit einer Umsatzumverteilung von rd. 23 % durch das Planvorhaben tangiert. Hier geht die cima allerdings von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus, die keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden. Der in Marlow ansässige Netto-Markt als Hauptwettbewerber des Planvorhabens könnte auch weiterhin wirtschaftlich agieren. Denn er ist der einzige Lebensmittelnahversorger im Stadtgebiet und dürfte auch weiterhin von den rd. 4.700 Einwohner:innen der Stadt Marlow (sowie von Besucher:innen des benachbarten Vogelparks) frequentiert werden. Für die Nahversorgungsstrukturen in Marlow sind daher keine negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten.

Für die Wettbewerbsstrukturen in **Tribsees** wurde eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 17 % prognostiziert. Die dort ansässigen Wettbewerber (EDEKA und LIDL) sind insgesamt hinreichend zeitgemäß aufgestellt und generieren eine zufriedenstellende Umsatzleistung. Die cima geht hier von messbaren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus, die jedoch

nicht so hoch ausfallen würden, dass sie die Existenzfähigkeit der Lebensmittelnahversorger in Bedrängnis bringen würden; sie würden also keine negativen städtebaulichen Effekte nach sich ziehen.

Im Ortskern von Bad Sülze sowie in der Gemeinde Dettmannsdorf liegen die Auswirkungen des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel unterhalb der Grenze zur rechnerischen Nachweisbarkeit.

Drogeriewaren:

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Vorhaben rd. 195 m² Verkaufsfläche und rd. 0,9 Mio. € Umsatz.

Im Ortskern von Bad Sülze sowie in der Gemeinde Dettmannsdorf sind keine wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen im Sortiment Drogeriewaren vorhanden. Hier hätte das Planvorhaben daher keinerlei Auswirkungen.

Im übrigen Stadtgebiet von Bad Sülze sowie in Marlow liegen die Umverteilungswirkungen des Planvorhabens im Sortiment Drogeriewaren unterhalb der Grenze zur rechnerischen Nachweisbarkeit.

Die Wettbewerbsstrukturen in Tribsees wären in einer Höhe von rd. 18 % durch die Auswirkungen des Planvorhabens im Sortiment Drogeriewaren tangiert. Da in Tribsees kein Drogeriemarkt ansässig ist, betreffen die Umverteilungseffekte ausschließlich die entsprechenden Randsortimente der dort ansässigen Lebensmittelmärkte. Wie bereits für das Hauptsortiment ausgeführt ist auch für das Randsortiment Drogeriewaren festzustellen, dass es bei den Lebensmittelmärkten in Tribsees zwar zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen würde, die sich jedoch auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe nicht in dem Maße auswirken würden, dass eine Schließung wahrscheinlich wäre. Somit sind für die Wettbewerbsstrukturen in Tribsees keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Ansiedlung eines Koppelstandortes mit EDEKA Lebensmittelvollsortimenter und ALDI Lebensmitteldiscounter in Bad Sülze erhebliche Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums auslösen würde. In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Da es im Untersuchungsraum keine zentralen Versorgungsbereiche gibt, bedeutet das im vorliegenden Fall, dass die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden würden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat auch gezeigt, dass infolge der Vorhabenrealisierung eine Schließung des benachbarten NETTO-Marktes am Müllerberg nicht unwahrscheinlich wäre. Dies hätte jedoch keine städtebaulich relevanten Folgen für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Bad Sülze, da die beiden neu entstehenden Lebensmittelmärkte die Versorgungssituation nicht nur aufrechterhalten, sondern auch in qualitativer wie quantitativer Hinsicht verbessern würden.

Aus den Ergebnissen der ökonomischen Wirkungsprognose kann auch gefolgert werden, dass es durch das Vorhaben gelingen würde, die derzeit aus Bad Sülze und dem Nahbereich abfließende Kaufkraft in wesentlichem Umfang an das Stadtgebiet zu binden: Nach den Prognosen der cima liegt die Kaufkraftbindung im Nahbereich aktuell bei rd. 30 %, d.h. rd. 70 % der örtlichen Kaufkraft fließen aus dem Nahbereich ab. Durch die Realisierung des Vorhabens könnten rd. 75 % vor Ort gebunden werden (+ 45 %-Punkte) und nur noch rd. 25 % würden abfließen.

4 Einzelhandelskonzeptionelle & raumordnerische Einordnung

4.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow 2022

Da es bereits im Jahr 2021 in der Stadt Bad Sülze Überlegungen gab, ob und wie die (Nah-) Versorgungssituation in dem Grundzentrum verbessert werden könnte, wurde zur allgemeinen Beurteilung des Ist-Zustands sowie zur Formulierung von städtebaulichen Entwicklungszielen bereits ein kommunales Einzelhandelskonzept²¹ (EHK) erarbeitet.

Im Rahmen des EHK wurde zunächst untersucht, ob und wo im Bereich des Ortskerns Potenzialflächen zur Verfügung stehen, um durch Neuanordnungen unter Umständen eine Belegung des gewachsenen Ortszentrums am Markt erreichen zu können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass „es im Ortskern keinerlei Potenzialflächen für größere Neuentwicklungen“ gäbe. Um Flächenpotenziale in nennenswertem Umfang zu aktivieren, müsste – theoretisch – in größerem Umfang Bausubstanz abgerissen werden“ (a.a.O., S. 12). Die südlich an den Ortskern angrenzenden Freiflächen können zudem nicht überbaut werden, da es sich um Feuchtgebietsflächen des Pötterbachs handelt. „Somit erscheint gesichert, dass auch zukünftig im Bereich des Ortskerns von Bad Sülze kein maßgeblicher Zuwachs der Einzelhandelsfunktion zu erwarten ist“ (ebd.).

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes (Kap. 3 des EHK 2021) wurde festgestellt, dass das Grundzentrum Bad Sülze bezogen auf den gesamten Nahbereich „eine Einzelhandelszentralität von 37 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel“ erreiche und „die Verkaufsflächendichte [...] bei 0,24 m² Vkf./Ew.“ liege (a.a.O., S. 17). Aus qualitativer Sicht wäre zudem eine „Aufwertung des Nahversorgungsangebotes durch einen Lebensmittelvollsortimenter wünschenswert“ (ebd.).

In Bezug auf den ansässigen NETTO-Markt wird dort festgestellt, dass dieser „mit rd. 600 m² Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß dimensioniert ist.

Dies führt zu dem, dass der Lebensmittelmarkt von der Kundenschaft nur einen geringen Zuspruch erfährt und die Kaufkraftabflüsse aus dem Nahbereich dementsprechend hoch sind. Zum anderen resultiert daraus die Annahme, dass der Markt mittelfristig nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sein wird, weshalb der Wunsch nach einer Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung (oder anderenfalls einer Standortaufgabe) absehbar ist“ (a.a.O., S. 17f).

In räumlicher Hinsicht bewertet das EHK den Nahversorgungsstandort an der Straße Müllerberg als ideal, „da er einerseits aus dem gesamten Kernstadtgebiet fußläufig zu erreichen ist, andererseits aber auch über eine gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem peripheren Ortsteil Redderstorf und aus den Gemeinden des Nahbereichs verfügt“ (a.a.O., S. 18).

Abschließend konstatiert das Nahversorgungskonzept, „dass im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel derzeit eine Differenz von rd. 5,2 Mio. € zwischen der Nachfrage im gesamten Nahbereich (8,2 Mio. €) und dem derzeit in Bad Sülze generierten Umsatz (rd. 3,0 Mio. €) besteht“ (ebd.). Das offene Kaufkraftpotenzial entspreche rechnerisch einem Lebensmittelvollsortimenter oder einem leistungsfähigen Lebensmitteldiscounter, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit könne aber im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht abschließend geklärt werden. Die detaillierte vorhabenbezogene Betrachtung liefert daher die vorliegende Auswirkungsanalyse.

Schließlich formuliert das Einzelhandelskonzept zwei übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele. Neben der „Stärkung und Aufwertung des Ortskerns“ ist das Ziel die „Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Nahbereich“ (a.a.O. S. 19). Von den beiden

²¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze, cima 2021

hierfür aufgezeigten Optionen würde das Vorhaben jedoch nur einer gerecht werden: Zum „Erhalt des Nahversorgungsstandortes an der L 19 / östlich Müllerberg (NETTO)“ würde das Vorhaben nicht beitragen, sondern nur zur „Ergänzung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes in qualitativer wie quantitativer Hinsicht, möglichst durch einen Lebensmittelvollsortimenter“ (ebd.). Die geplante Ansiedlung eines ALDI Lebensmittel-discounter würde vorliegend den Erhalt des NETTO-Marktes ersetzen. Dies ist aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht unproblematisch, würde allerdings eine städtebauliche Überplanung des Standortbereichs östlich des Müllerbergs erforderlich machen, um hier einen langfristigen Leerstand zu verhindern und stattdessen sinnvollere Entwicklungen (bspw. Wohnbebauung) zu ermöglichen.

Als Steuerungsgrundsatz formuliert das EHK 2021 schließlich: „Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist zukünftig nur noch im Bereich des Nahversorgungsstandortes an der L 19 / Müllerberg zulässig (einschließlich Westseite Müllerberg), da dieser der etablierte Nahversorgungsstandort für den gesamten Nahbereich ist und auch zukünftig bleiben soll“ (a.a.O., S. 20). Das Planvorhaben wird diesem Steuerungsgrundsatz zweifelsfrei gerecht.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass das Vorhaben insgesamt den konzeptionellen Zielvorstellungen wie auch den städtebaulichen Entwicklungszielen und den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Sülze entspricht.

4.2 Einordnung in das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant. Diese ergeben sich aus dem LEP M-V 2016 in Verbindung mit dem RREP MM/R 2011.

Laut § 8 Abs. 2 ROG sollen Regionalpläne aus dem Landesraumordnungsplan entwickelt werden. Daher wird vorliegend das Planvorhaben – soweit möglich – nach den Zielen des LEP M-V 2016 beurteilt.

Die raumordnerische Einordnung durch die cima stellt lediglich eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Z 4.3.2 Nr. 1 LEP M-V 2016)

Der Stadt Bad Sülze ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen²².

Das Vorhaben erfüllt das Konzentrationsgebot.

Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Neuansiedlung zweier Lebensmittelnahversorger. Die geplanten Verkaufsflächengrößen von rd. 1.500 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter und rd. 1.300 m² für einen Lebensmitteldiscounter sind als branchenübliche Dimensionierungen bei Erweiterungs- und Neubauprojekten für die entsprechenden Betriebstypen zu sehen.

Als Grundzentrum hat Bad Sülze einen Grundversorgungsauftrag für rd. 4.200 Ew. im raumordnerischen Nahbereich. Diese haben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Kaufkraft von rd. 9,5 Mio. €, im Sortiment Drogeriewaren von rd. 1,8 Mio. € (vgl. Kap. 2.2). Dem steht ein prognostizierter Umsatz von maximal rd. 10,7 Mio. € („Worst Case“) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,9 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren gegenüber (vgl. Abb. 16). Somit ist offensichtlich, dass die geplanten Lebensmittelmärkte ihren Umsatz nicht allein mit Kaufkraft aus dem Nahbereich des Grundzentrums Bad Sülze erzielen würden, sondern zu einem gewissen Anteil auch mit externen Kaufkraftzuflüssen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der L 19 ist klar, dass der Standort zu einem gewissen Anteil auch Kaufkraft von regelmäßig durchreisenden Berufspendler:innen sowie sporadisch durchreisenden Tourist:innen binden würde. Nach den Prognosen der cima liegt dieser Anteil bei rd. 33 %, während rd. 67 %, also der überwiegende Anteil des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet erzielt werden würden.

Aufgrund der naturräumlichen Lage und den verkehrlichen Erreichbarkeiten mit langen Fahrzeitdistanzen in der Region ist davon auszugehen, dass Bewohner:innen aus weiter entfernt liegenden Gemeinden den Standort nicht regelmäßig aufsuchen würden, wenn sie nicht als Berufspendler:innen ohnehin an dem Standort vorbeikommen würden. Daher ist davon auszugehen, dass das Vorhaben den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Grundzentrums nicht wesentlich überschreiten würde.

²² LEP MV 2016, Anhang 1

Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da innerhalb des Untersuchungsraums keine zentralen Versorgungsbereiche existieren. Vielmehr ist von dem Vorhaben ein positiver Impuls für die Stadtentwicklung der Stadt Bad Sülze zu erwarten, der langfristig zur Weiterentwicklung des Ortskerns hin zu einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich führen könnte.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit dem Kongruenzgebot in Einklang gebracht werden kann.

Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

– eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,

– das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und

– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Der Vorhabenstandort ist nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs, weil innerhalb der Stadt Bad Sülze kein zentraler Versorgungsbereich existiert. Bei dem Vorhabenstandort „Scheunenviertel“ handelt es sich jedoch um einen Teil des einzelhandelskonzeptionell für großflächigen

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgesehenen Standort L 19 / Müllerberg (vgl. EHK 2021, S. 20).

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

5 Zusammenfassung und Empfehlungen

In der Stadt Bad Sülze wird derzeit die Entwicklung eines neuen Koppelstandortes aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmittel-discounter diskutiert. Konkret ist die Neuansiedlung eines EDEKA Supermarktes mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche und eines ALDI Lebensmit-teldiscounters mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche geplant.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Bad Sülze unter anderem das Ziel, die örtliche (Nah-) Versorgungssituation wesentlich zu verbessern und damit auch die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu erhöhen. Denn ohne ange-messene, attraktive Nahversorgungsangebote ist es schwierig, Zuzug zu generieren und dadurch eine positive Bevölkerungsentwicklung zu errei-chen.

Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Westseite der Einmündung der Straße Müllerberg in die L 19. Er verfügt über eine dementsprechend gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem gesamten raumordnerischen Nahbe-reich. Er ist außerdem aus nahezu dem gesamten Kernsiedlungsbereich von Bad Sülze fußläufig (max. 10 Min. Gehzeit) zu erreichen, alternativ in maximal fünf Minuten mit dem Fahrrad. Die ÖPNV-Erreichbarkeit spielt aufgrund des ausgedünnten Liniennetzes in Bad Sülze kaum eine Rolle, gleichwohl befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

Aufgrund des an der Ostseite der Straße Müllerberg ansässigen NETTO-Marktes ist der Standortbereich bereits als Nahversorgungsstandort vor-geprägt und etabliert. Daher sieht das kommunale Einzelhandelskonzept 2021 diesen Standortbereich als den städtebaulich sinnvollen und plane-risch gewollten Standort für großflächigen Einzelhandel mit nahversor-gungsrelevanten Kernsortimenten im Stadtgebiet vor.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass das Vorhaben auf-grund der schwach ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen zu hohen Um-satzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Abwägung möglicher städtebaulicher Fol-gen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort

wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Da es im Untersuchungsraum keine zentralen Versorgungsberei-che gibt, bedeutet das im vorliegenden Fall, dass die Strukturen der woh-nortnahen Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden würden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat auch gezeigt, dass infolge der Vorhabenrealisierung eine Schließung des benachbarten NETTO-Marktes am Müllerberg wahrscheinlich wäre. Dies hätte jedoch keine städtebaulich relevanten Folgen für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Bad Sülze, da die beiden neu entstehenden Lebensmittelmärkte die Ver-sorgungssituation nicht nur aufrechterhalten, sondern auch in qualitativer wie quantitativer Hinsicht verbessern würden.

Aus den Ergebnissen der ökonomischen Wirkungsprognose lässt sich au-ßerdem folgern, dass es durch das Vorhaben gelingen würde, die derzeit aus Bad Sülze und dem Nahbereich abfließende Kaufkraft in wesentlichem Umfang an das Stadtgebiet zu binden: Nach den Prognosen der cima liegt die Kaufkraftbindung im Nahbereich aktuell bei rd. 30 %, d.h. rd. 70 % der örtlichen Kaufkraft fließen aus dem Nahbereich ab. Durch die Realisierung des Vorhabens könnten rd. 75 % vor Ort gebunden werden (+ 45 %-Punkte) und nur noch rd. 25 % würden abfließen.

Die einzelhandelskonzeptionelle Einordnung hat gezeigt, dass das Vorha-ben insgesamt den Zielvorstellungen wie auch den städtebaulichen Ent-wicklungszielen und den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskon-zeptes der Stadt Bad Sülze 2021 entspricht.

Eine Einordnung in die Ziele der Raumordnung hat ergeben, dass das Vor-haben voraussichtlich das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot erfüllen würde und voraussichtlich mit dem Kongruenzgebot in Ein-klang gebracht werden könnte.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die CIMA die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang empfehlen. Eine Reduzierung des Verkaufsflächenumfangs würde zwar rechnerisch niedrigere Umsatzumverteilungswirkungen zur Folge haben. Dies erscheint jedoch nicht zielführend, da es nur mit zeitgemäßen, attraktiven Nahversorgungseinrichtungen gelingen wird, die örtliche Kaufkraft an das Grundzentrum Bad Sülze zu binden. Somit könnte von der Realisierung des Vorhabens auch ein positiver Impuls für die Stadtentwicklung in Bad Sülze ausgehen, da die Attraktivität als Wohnstandort gestärkt wird, wovon letztlich auch der kleinteilige Einzelhandel sowie die Gastronomie und die Dienstleistungen im Ortskern profitieren würden.

6 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsraum wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im Juni 2023 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Fach Einzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 19: Die 31 cima-Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2023

Abb. 20: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Lebensmittel-Discounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 1.200 bis 2.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie und Dienstleister, i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: cima 2022

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2019)
 - Periodischer Bedarf: 3.271 € /Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 3.106 € /Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 6.377 € /Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)