



**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten, Gemeinden und Regionen.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse: Neuansiedlung Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Bad Sülze

Aktualisierung unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelssi-
tuation in Bad Sülze

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 04. April 2025

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

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 68 21
cima.luebeck@cima.de

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

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber 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.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in Tabellen und Abbildungen bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

In den Textpassagen wird auf eine genderechte Sprache geachtet, dennoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Textstellen nicht gendergerecht sind.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Beschreibung des Planvorhabens in Bad Sülze	5
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	7
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	7
3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	7
4 Bewertung des Planvorhabens in Bad Sülze	10
4.1 Einzelhandelskonzept Bad Sülze	10
4.2 Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern	10
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	12
4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	12
4.3.2 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse	13
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	16

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Planvorhabenstandortes in Bad Sülze	6
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Planvorhaben Bad Sülze	8
Abbildung 3: Einzelhandel im Untersuchungsgebiet (Auswahl)	9
Abbildung 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	14
Abbildung 5: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	14

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Stadt Bad Sülze wird bereits seit einigen Jahren die Realisierung eines neuen Nahversorgungszentrums im Standortbereich Müllerberg/ Im Scheunenviertel vorbereitet. Im Detail wird die Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und des Lebensmitteldiscounters ALDI mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche geplant. Eine Auswirkungsanalyse der cima aus dem Sommer 2023 liegt bereits vor. Die cima empfiehlt darin zwar die Umsetzung der Planungen, benennt jedoch das Risiko der Geschäftsaufgabe des benachbarten, nur kleinteiligen Lebensmitteldiscounters NETTO DANSK.
- Diese hier vorgelegte Aktualisierung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt, dass der Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK zwischenzeitlich die Verkaufsfläche vergrößert und das Ladenlokal modernisiert hat. Zudem ist ein Fachmarkt für Hausratartikel (TEDI) neu im Stadtgebiet Bad Sülze entstanden.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Müllerberg/ Im Scheunenviertel. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans Nr. 1 „Scheunenviertel“ der Stadt Bad Sülze erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage dient diese hier vorgelegt Auswirkungsanalyse.
- Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme sind die Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung des EDEKA Marktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet zu bewerten.
- Von Relevanz sind die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planvorhaben auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Müllerberg/ Im Scheunenviertel in der Stadt Bad Sülze.
- Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen im Untersuchungsgebiet sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Entwicklungsziele der Stadt Bad Sülze: Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021.

Wettbewerbsanalyse

- Für die gutachterlichen Stellungnahme war eine wettbewerbsrelevante Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten (Nahrung/ Genussmittel, Drogerieartikel) im Untersuchungsgebiet erforderlich.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Sülze. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Amt Recknitz-Trebeltal

Bearbeitungszeitraum

- März/ April 2025

2 Beschreibung des Planvorhabens in Bad Sülze

In der Stadt Bad Sülze wird bereits seit einigen Jahren die Realisierung eines neuen Nahversorgungszentrums im Standortbereich Müllerberg/ Im Scheunenviertel vorbereitet. Im Detail wird die Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und des Lebensmitteldiscounters ALDI mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche geplant. Eine Auswirkungsanalyse der cima aus dem Sommer 2023 liegt bereits vor. Die cima empfiehlt darin zwar die Umsetzung der Planungen, benennt jedoch das Risiko der Geschäftsaufgabe des benachbarten, nur kleinteiligen Lebensmitteldiscounters NETTO DANSK.

Hinsichtlich der Dimensionierung ist festzuhalten, dass moderne, attraktive Lebensmittelfrischmärkte heute Größen zwischen 1.400 und 1.800 m² Verkaufsfläche aufweisen. Diese Flächen sind notwendig, um bspw. eine ausreichende Gangbreite und niedrige Regalhöhen zu realisieren sowie Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse (nur beim Lebensmittelfrischemarkt) zu integrieren. Insofern ist die geplante Verkaufsflächen-größe des EDEKA Marktes als angemessen zu bewerten.

Für die Ansiedlung des ALDI Lebensmitteldiscounters erscheint die geplante Größenordnung ebenfalls als geeignete Verkaufsflächendimensionierung, um einerseits eine leistungsfähige und kundenfreundliche Laden-größe vorzuhalten und andererseits ein verträgliches Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Bad Sülze. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Getränkefachhandel GETRÄNKELAND, östlich der Straße Müllerberg ist der Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK und Fachmarkt für Hausrat und Sonderposten TEDI vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist für die Pkw-Kundschaft optimal. Durch die Lage an der L19 besteht eine direkte Anbindung an die A20 und damit verbunden eine große Fernwirkung. Gut dimensionierte

Stellplatzanlagen und eine sehr gute Sichtbarkeit werden die Lagequalitäten unterstützen.

Ferner ist die ÖPNV Anbindung als gut zu bewerten. Über die Bushaltestelle „Bad Sülze Scheunenviertel“ bestehen Regionalbusverbindungen in Richtung Rostock.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus dem Wohnumfeld ist uneingeschränkt positiv zu bewerten. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (10 Minuten Gehzeit) wohnen rd. 1.400 Menschen. Damit können ca. 80 % der Wohnbevölkerung der Stadt Bad Sülze den neu geplanten Nahversorgungsstandort im Standortbereich Müllerberg/ Im Scheunenviertel fußläufig erreichen.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte erfüllt der Planvorhabenstandort damit die Voraussetzungen an einen Nahversorgungsstandort.

Mit der geplanten Entwicklung eines modernen Nahversorgungszentrums in der Stadt Bad Sülze ist das Ziel verbunden, die Versorgungssituation nicht nur für die eigene Bevölkerung zu verbessern, sondern darüber hinaus auch für die Bewohnenden des grundzentralen Verflechtungsbereiches. Der Lebensmitteleinzelhandel wird in der Stadt Bad Sülze heute lediglich durch den Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK, einen Getränkemarkt und Betriebe des Lebensmittelhandwerks geprägt. Die Attraktivität des Grundzentrums Bad Sülze hängt jedoch maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes ab. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes und eines weiteren Lebensmitteldiscounters ist somit nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent.

Aufgrund der Umgebungsnutzungen ist das Plangebiet zudem als Standort des großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eingeführt und etabliert. Es wird kein neuer Standort entwickelt, sondern ein bestehender Nahversorgungsstandort quantitativ und qualitativ aufgewertet.

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft der neu geplanten Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI in der Stadt Bad Sülze dient die Abgrenzung des Einzugsgebietes. Das Einzugsgebiet beschreibt den Raum, in dem Konsumierende – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad der Fokussierung hängt dabei vor allem von der Wettbewerbssituation im Umfeld, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität in Relation zu konkurrierenden Einkaufsorten ab.

Nach gutachterlicher Einschätzung der cima dürfte sich das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des neuen Nahversorgungszentrums in erster Linie auf das Stadtgebiet Bad Sülze beschränken. Darüber hinaus dürften die Einwohnenden der Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz z.T. auf das neue Nahversorgungszentrum in Bad Sülze orientiert sein.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. 4.141 Menschen. Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen¹ und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern².

Das Kaufkraftpotenzial umfasst in der Branche Nahrung und Genussmittel rd. 9,9 Mio. € ($2.761 \text{ €}^3 \times 4.141 \text{ Einwohnende} \times 86,4 \text{ (KKZ)}$). Weitere rd. 1,9 Mio. € entfallen auf das ebenfalls untersuchungsrelevante Nebensortiment Drogeriewaren ($530 \text{ €}^4 \times 4.141 \text{ Einwohnende} \times 86,4 \text{ (KKZ)}$). In der Summe ergibt sich somit ein untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 11,8 Mio. € jährlich.

3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Im Unterschied zum Einzugsgebiet beschreibt das Untersuchungsgebiet den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.

Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte auch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften.

Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind neben der Stadt Bad Sülze und den Gemeinden des Einzugsgebietes (Eixen, Lindholz, Dettmannsdorf) auch die Städte Marlow und Tribsees.

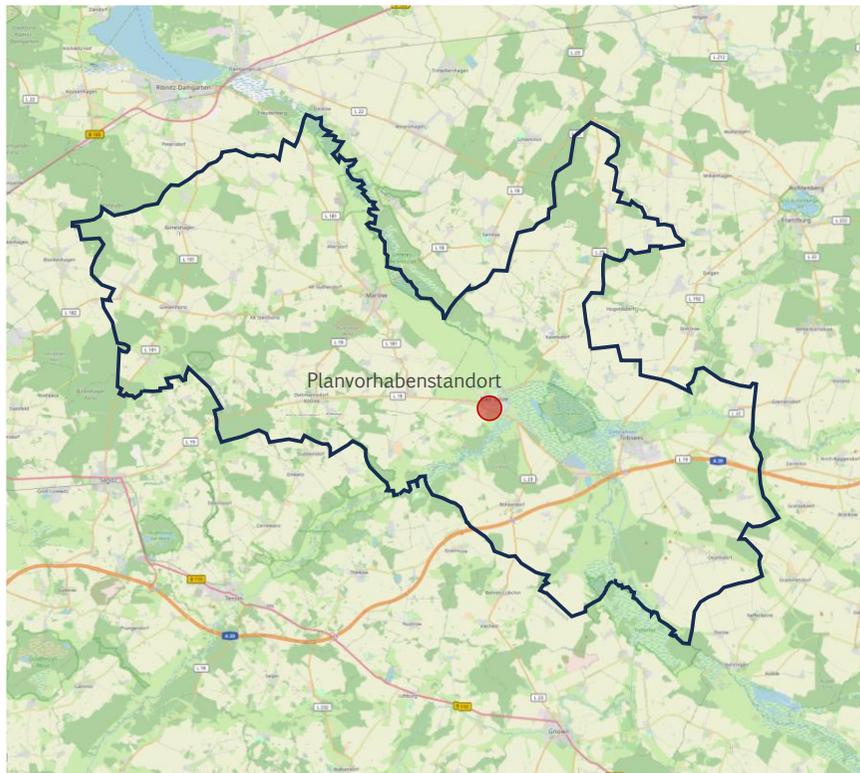
¹ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2025

² MB Research 2024

³ Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Nahrung und Genussmittel

⁴ Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Drogerie- und Parfümerieartikel

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Planvorhaben Bad Sülze



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2025

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA und des ALDI Lebensmitteldiscounters war eine Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des definierten Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im März 2025 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für das Untersuchungsgebiet dargestellt.

Wettbewerbsanalyse in der Stadt Bad Sülze

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021 (cima) sind im Stadtgebiet zwei relevante Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte vorhanden.

Im **Ortskern Bad Sülze** sind nur sehr wenige und sehr kleinteilige Einzelhandelsnutzungen erfasst. Eine „zentrale“ Bedeutung als Einzelhandelsstandort übernimmt der Ortskern nicht. Darüber hinaus sind im Ortskern keine Potenzialflächen für die Entwicklung weiterer Einzelhandelsnutzungen vorhanden; der Ortskern zeichnet sich durch eine kleinteilige, geschlossene Bebauungsstruktur aus. Aus diesen Gründen kann der Ortskern von Bad Sülze auch heute nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden.

Neben dem Ortskern Bad Sülze beschreibt das Einzelhandelskonzept den **Nahversorgungsstandort Müllerberg**. Der ortskernergänzende Einzelhandelsstandort beherbergt den Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK und den discountorientierenden Fachmarkt TEDI.

Ein weiterer wettbewerbsrelevanter Einzelhandelsstandort ist der Getränkefachhandel GETRÄNKELAND am Standort Im Scheunenviertel.

Insgesamt ist das quantitative Nahversorgungsangebot in der Stadt Bad Sülze bezogen auf die Bevölkerungszahlen zwar bereits heute als gut zu bewerten. Bei einer ergänzenden qualitativen Bewertung der Nahversorgungssituation ist jedoch zu erwähnen, dass derzeit nur ein Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet vorhanden ist; ein Lebensmittelfrischemarkt fehlt vollständig.

Die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA und des Lebensmitteldiscounters ALDI dürfte die qualitative Nahversorgungssituation somit zweifelsfrei verbessern. Die Attraktivität des Grundzentrums Bad Sülze hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes ab.

Abbildung 3: Einzelhandel in Bad Sülze (Auswahl)



Fotos: cima 2025

Wettbewerbsanalyse in der Stadt Marlow

In der Stadt Marlow konnte kein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden; ein Einzelhandelskonzept liegt nicht vor.

Folgende wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen sind in Marlow vorhanden: An der Carl-Kossow-Straße befindet sich in siedlungsstruktureller Randlage ein NETTO Lebensmitteldiscounter. Ebenfalls in siedlungsstruktureller Randlage ist an der Straße Zum Recknitztal der Sonderpostenfachmarkt THOMAS PHILIPPS mit Lebensmitteln und Drogeriewaren im Randsortiment vorhanden. Das Angebot wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt.

Wettbewerbsanalyse in der Stadt Tribsees

In der Stadt Tribsees sind ein EDEKA Lebensmittelfrischemarkt und ein LIDL Lebensmitteldiscounter als Wettbewerber des Planvorhabens in der Stadt Bad Sülze erfasst.

Ein faktischer zentraler Versorgungsbereich ist in Tribsees nicht vorhanden. Das gewachsene Ortszentrum (Karl-Marx-Straße) übernimmt nahezu keine Einzelhandelsfunktion.

Wettbewerbsanalyse im weiteren Untersuchungsgebiet

In den Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz leben nur wenige Menschen. Nicht zuletzt aus diesem Grund sind hier keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Lediglich ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (DER LADEN) ist für die Nahversorgung der Einwohnenden in der Gemeinde Dettmannsdorf dokumentiert.

4 Bewertung des Planvorhabens in Bad Sülze

4.1 Einzelhandelskonzept Bad Sülze

Für die Stadt Bad Sülze liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2021 vor (cima). Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Bewertung der Nahversorgungsstrukturen und Empfehlungen zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Stadt Bad Sülze und den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort in der Stadt Bad Sülze ist als funktionaler Nahversorgungsstandort definiert. Für den Nahversorgungsstandort am Müllerberg sind die folgenden Aussagen relevant:

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.

Die Planungen entsprechen somit den Entwicklungszielen der Stadt Bad Sülze.

4.2 Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die raumordnerischen Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016.

Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die nachfolgende Bewertung nur eine gutachterliche Einschätzung darstellt und nicht bindend ist. Eine verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der 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)

Die Stadt Bad Sülze übernimmt im System der Zentralen Orte Mecklenburg-Vorpommerns die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.

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)

Die Stadt Bad Sülze übernimmt im System der Zentralen Orte Mecklenburg-Vorpommern die Versorgungsaufgabe eines Grundzentrums und somit eine überörtliche Versorgungsfunktion. Innerhalb des raumordnerischen Nahbereiches der Stadt Bad Sülze leben 4.141 Einwohnende.⁵

Für das neu geplante Nahversorgungszentrum (EDEKA Lebensmittelfrischemarkt, ALDI Lebensmitteldiscounter) wird ein maximaler Gesamtumsatz von bis zu 11,6 Mio. € im Sortiment Nahrung und Genussmittel und

⁵ Der Verflechtungsbereich/ Nahbereich der Stadt Bad Sülze wird vom regionalen Planungsband Vorpommern festgelegt und umfasst die Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindhorst.

bis zu 0,9 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren ermittelt. Dem steht eine sortimentspezifische Kaufkraft im raumordnerischen Nahbereich der Stadt Bad Sülze von rd. 9,9 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,9 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren gegenüber. Insofern entspricht das neu geplante Nahversorgungszentrum nicht nur der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes Bad Sülze.

Aus Sicht der cima wird das neu geplante Nahversorgungszentrum zwar im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden des raumordnerischen Nahbereiches wahrnehmen. Darüber hinaus sind aber auch Kaufkraftzuflüsse aus einem sehr diffusen Einzugsgebiet zu erwarten. Der Planvorhabenstandort befindet sich an der L19 in einer optimal erreichbaren Lage für Pkw-Pendelnde. Darüber hinaus dürften ÖPNV-Nutzende (Bus) den Nahversorgungsstandort nutzen. Wir gehen in unseren Berechnungen davon, dass rd. 35 % der Planvorhabenumsätze durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Nahbereichs erzielt werden.

Bei einer engen Auslegung des Kongruenzgebotes dient das neu geplante Nahversorgungszentrum in der Stadt Bad Sülze somit nicht nur der Versorgung des raumordnerisch zugewiesenen Nahbereichs. Aus Sicht der cima kann dieser Bewertungsmaßstab jedoch nicht in Städten und Gemeinden angewendet werden, die nur über geringe Bevölkerungszahlen verfügen. In ländlich geprägten Gebieten werden die Menschen auch zukünftig auf ein Verkehrsmittel angewiesen sein, um sich mit Lebensmitteln zu versorgen.

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben mit dem Kongruenzgebot in Einklang zu bringen. Im Interesse einer zukunftsfähigen Nahversorgungssituation sollten die Planungen umgesetzt werden.

Es ist zwar festzuhalten, dass das Planvorhaben nicht nur auf die Versorgung des Nahbereichs ausgerichtet ist, da rd. 35 % des Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Nahbereichs generiert werden. Dennoch werden die Lebensmittelmärkte ihre Umsatzleistung zum überwiegenden Anteil aus dem grundzentralen Nahbereich erwirtschaften.

Darüber hinaus stärkt und qualifiziert das Planvorhaben die Nahversorgungssituation für die Menschen in der Stadt Bad Sülze und im Nahbereich nachhaltig.

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)

Im Sinne des LEP sind großflächige, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sind, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Stadt Bad Sülze hat sich bereits im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (cima 2021) mit der Frage auseinandergesetzt, welche Versorgungsfunktion der Planvorhabenstandort im Standortbereich Mülherberg/ Im Scheunenviertel übernehmen soll. So wurde aufgezeigt, dass innerhalb des Ortskerns der Stadt Bad Sülze keine Potenzialflächen verfügbar sind, die vergleichbare großflächige Einzelhandelsansiedlungen ermöglichen würden. Das Plangebiet ist als ein planerisch gewollter Einzelhandelsergänzungsstandort definiert.

Das Integrationsgebot kann damit als erfüllt betrachtet werden. Das geplante Nahversorgungszentrum übernimmt eine ortskernergänzende Versorgungsfunktion. Innerhalb des Ortskerns sind keine Potenzialflächen verfügbar, die vergleichbare großflächige Einzelhandelsansiedlungen ermöglichen würden.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

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 Kaufkraftabzugs 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

Einzelhandelsneuansiedlung zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche führen würde. Bezüglich dieser Beeinträchtigung 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 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

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 –, Rnr. 74 (zitiert nach juris); OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

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

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

¹³ gif e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 100; OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013 – 2 A 1510/12 –, Rnr. 94 (zitiert nach juris); OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rnr. 75 (zitiert nach juris); VGH Mannheim, Beschl. v. 09.12.2010 - 3 S 2190/10 –, Rnr. 6 (zitiert nach juris).

Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes 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 verbrauchernahe 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 schädliche 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 der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

4.3.2 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

Das Planvorhaben zur Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA und des ALDI Lebensmitteldiscounters wird einerseits eine Verlagerung von Kund*innenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 3.2) zur Folge haben. Andererseits werden auch weiter entfernte liegenden Wettbewerbsstandorte wie Ribnitz-Damgarten, Sanitz oder Barth durch Umsatzumverteilungseffekte betroffen sein. Aufgrund der zunehmenden Entfernung können negative städtebauliche Auswirkungen für diese Standorte jedoch ausgeschlossen werden.

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

15 gif e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 171 ff. m.w.N.

16 VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 22.09.2020 – 13 K 3129/19 –, Rnr. 90 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. (2018), S. 192

17 gif e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 198; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 16 (zitiert nach juris).

18 BVerwG, Beschl. v. 12.01.2012 – 4 B 39/11 –, Rnr. 12 (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43/16 –, Rnr. 4 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/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 –, Rnr. 15 (zitiert nach juris).

Somit ist abzuwägen, inwieweit der Einzelhandel im Untersuchungsgebiet durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre. Städtebauliche Auswirkungen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Zur Berechnung der Umsätze des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abbildung 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben Nahversorgungszentrum Scheunenviertel in Bad Sülze			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Edeka Lebensmittelfrischemarkt insgesamt	1.500	6,0	3.967
davon Nahrung und Genussmittel	1.300	5,2	4.000
davon Drogerieartikel	100	0,4	4.000
davon sonstige Randsortimente	100	0,4	3.500
Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.300	7,6	5.858
davon Nahrung und Genussmittel	1.070	6,4	6.000
davon Drogerieartikel	90	0,5	5.500
davon sonstige Randsortimente	140	0,7	5.000
neu Flächen und Umsatz Planvorhaben insgesamt	2.800	13,6	

Quelle: cima 2025

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Auf die sonstigen Randsortimente entfallen je Einzelsortiment nur geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile. Nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.

Abbildung 5: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Planvorhaben Nahversorgungszentrum im Scheunenviertel in Bad Sülze: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet			
davon Umsatzumverteilung in der Stadt Bad Sülze	5,4	1,2	21,5
davon Umsatzumverteilung in der Stadt Marlow	4,8	1,2	24,4
davon Umsatzumverteilung in der Stadt Tribsees	12,1	2,3	19,2
davon Umsatzumverteilung in den weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebietes	0,7	0,1	16,1
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		6,9	

Planvorhaben Nahversorgungszentrum im Scheunenviertel in Bad Sülze: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet			
davon Umsatzumverteilung in der Stadt Bad Sülze	0,3	0,1	28,4
davon Umsatzumverteilung in der Stadt Marlow	0,4	0,1	22,9
davon Umsatzumverteilung in der Stadt Tribsees	0,7	0,2	24,7
davon Umsatzumverteilung in den weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebietes	-	-	
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,5	

Quelle: cima 2025

Bewertung der Umsatzumverteilung:

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA und des Lebensmitteldiscounters ALDI abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten in allen Städten und Gemeinden des Untersuchungsgebietes ausgelöst werden.

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist auch die **Stadt Bad Sülze** durch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen betroffen. In der Auswirkungsanalyse ist die erfolgte Neuaufrichtung des Lebensmitteldiscounters NETTO DANSK berücksichtigt.

Insbesondere der benachbarte NETTO Markt dürfte als direkter Wettbewerbsstandort von Umsatz- und Frequenzverlusten betroffen sein. Aus Sicht der cima ist der modernisierte Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK jedoch robust gegenüber den ökonomischen Auswirkungen aufgestellt. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einer Betriebsaufgabe des Marktes einhergehen, sind aus Gutachtensicht nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass das Bauplanungsrecht keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz kennt. In der Bewertung der ökonomischen Auswirkungen sind allein die städtebaulichen Folgen relevant.

In der Bilanz der Chancen und Risiken der Umsetzung des Planvorhabens werden in der Stadt Bad Sülze die positiven Effekte überwiegen, die sich einer Steigerung der Kund*innenfrequenzen und einer Zunahme der Kaufkraftbindung sowie der Kaufkraftzuflüsse ausdrücken werden.

Aus der **Stadt Marlow** liegt die absolute Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei rd. 1,2 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerungsquote von 24,4 %. In der Branche Drogerieartikel werden rd. 22,9 % der Ist-Umsätze umverteilt. Aus Sicht der cima dürften die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebauliche Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO umschlagen. Ein Wegbrechen der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Marlow kann ausgeschlossen werden.

Für die **Stadt Tribsees** ist in der Branche Nahrung und Genussmittel eine Umsatzumverteilungswirkung von bis zu 19,2 % der Ist-Umsätze ermittelt (24,7 % im Nebensortiment Drogeriewaren). In der Stadt Tribsees befinden

sich u.a. der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA am Verbindungsweg und der LIDL Lebensmitteldiscounter an der Sülzer Chaussee. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aus Sicht der cima nicht zu erwarten.

Die **weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebietes** sind durch eine Umsatzumverteilungsquote von 16,1 % in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel betroffen. Eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation ist trotz der abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquote nicht erwartbar.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA und des ALDI Lebensmitteldiscounters keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in der Stadt Bad Sülze und den Wettbewerbsstandorten Marlow und Tribsees zur Folge haben werden. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung kann für das gesamte Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der cima überwiegen für die Stadt Bad Sülze die Chancen, die sich aus der Neuansiedlung des EDEKA Marktes und des ALDI Marktes ergeben (Verbesserung der Nahversorgungssituation, Steigerung der Kaufkraftbindung) gegenüber den Risiken (Umsatz- und Frequenzverlagerungen innerhalb der Stadt Bad Sülze).

In der Stadt Bad Sülze werden zweifelsfrei die positiven Effekte nach der Umsetzung des Planvorhabens überwiegen. Die geplante Neuansiedlung des Nahversorgungszentrums wird die Versorgung der Einwohnenden nachhaltig verbessern und langfristig sichern.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Bad Sülze wird bereits seit einigen Jahren die Realisierung eines neuen Nahversorgungszentrums im Standortbereich Müllerberg/ Im Scheunenviertel vorbereitet. Im Detail wird die Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und des Lebensmitteldiscounters ALDI mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche geplant. Eine Auswirkungsanalyse der cima aus dem Sommer 2023 liegt bereits vor. Die cima empfiehlt darin zwar die Umsetzung der Planungen, benennt jedoch das Risiko der Geschäftsaufgabe des benachbarten und nur kleinteiligen Lebensmitteldiscounters NETTO DANSK.
- Diese hier vorgelegte Aktualisierung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt, dass der benachbarte Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK zwischenzeitlich die Verkaufsfläche vergrößert und das Ladenlokal modernisiert hat. Zudem ist ein Fachmarkt für Hausratartikel (TEDI) neu im Stadt Bad Sülze entstanden.
- Der Vorhabenstandort in der Stadt Bad Sülze befindet sich im Standortbereich Müllerberg/ Im Scheunenviertel. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans Nr. 1 „Scheunenviertel“ der Stadt Bad Sülze erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage dient diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse.
- Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA und des Lebensmitteldiscounters ALDI keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den Städten und Gemeinden des Untersuchungsgebietes zur Folge haben werden. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung kann ausgeschlossen werden.

- Die Prüfung des Planvorhabens im Kontext des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Sülze 2021 haben zudem ergeben, dass das Planvorhaben den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entspricht.
- Darüber hinaus ist das Planvorhaben mit den landesplanerischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern (Landesentwicklungsplan 2016) in Einklang zu bringen. Im Interesse einer zukunftsfähigen, wohnortnahen Nahversorgungssituation sollten die Planungen umgesetzt werden.

Die cima empfiehlt der Stadt Bad Sülze die Umsetzung der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA und des ALDI Lebensmitteldiscounters im Standortbereich Müllerberg/ Im Scheunenviertel zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte festgestellt werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Bad Sülze und den weiteren Städten und Gemeinden des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Aus Sicht der cima eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation in der Stadt Bad Sülze nachhaltig zu sichern. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze weist das Plangebiet als Entwicklungsstandort für Lebensmitteleinzelhandel aus. Das Einzelhandelskonzept ist zwar nicht rechtsverbindlich, unterstreicht aber die planerische Absicht der Stadt Bad Sülze.

Darüber hinaus kann die Realisierung des Planvorhabens auch einen positiver Entwicklungsimpuls für die Stadt Bad Sülze bewirken, von dem letztlich auch der kleinteilige Einzelhandel sowie die Gastronomie und die Dienstleistungen im Ortskern profitieren können.