

Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021



CIMA.

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

haedicke@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH

Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

T 0451 38 96 8-17

F 0451 38 96 8-28

cima.luebeck@cima.de

www.cima.de

Lübeck, Oktober 2021

© **CIMA Beratung + Management GmbH**

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an die Stadt Bad Sülze (vertreten durch das Amt Recknitz-Trebeltal) als Auftraggeberin über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

Auftraggebende Stelle

- Stadt Bad Sülze
über Amt Recknitz-Trebeltal
Karl-Marx-Straße 18, 18465 Tribsees

Untersuchungszeitraum

- Juli bis Oktober 2021

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Bad Sülze basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im August 2021.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Inhalt

1	Bestands- und Informationserhebung.....	4
1.1	Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung.....	4
1.1.1	Makrostandort Bad Sülze	4
1.1.2	Zentralörtliche Funktion.....	5
1.2	Sozioökonomische Strukturdaten	6
1.3	Nachfragepotenzial für den Bad Sülzer Einzelhandel.....	8
1.4	Leistungsdaten des Einzelhandels in Bad Sülze	9
1.4.1	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze	9
1.4.2	Einzelhandelszentralität.....	10
2	Standortstruktur in Bad Sülze	11
2.1	Ortskern Bad Sülze.....	11
2.2	Nahversorgungsstandort an der L 19 / Müllerberg	14
2.3	Sonstige Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Bad Sülze	16
3	Nahversorgungskonzept.....	17
4	Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze.....	19
4.1	Städtebauliche Entwicklungsziele.....	19
4.2	Bad Sülzer Sortimentsliste	19
4.3	Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben.....	20
4.4	Hinweise für die Bauleitplanung	21
5	Anhang	22
5.1	Methodik und Begriffsdefinitionen.....	22

Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Stadt Bad Sülze im Raum.....	4
Abb. 2:	Stadt Bad Sülze im zentralörtlichen System.....	5
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Bad Sülze im Vergleich.....	6
Abb. 4:	Beschäftigten- und Pendelraten von Bad Sülze im Vergleich	7
Abb. 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich.....	8
Abb. 6:	Nachfragepotenzial im Nahbereich des Grundzentrums Bad Sülze.....	8
Abb. 7:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Bad Sülze	9
Abb. 8:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Einzelhandel der Stadt Bad Sülze	10
Abb. 9:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität des Grundzentrums Bad Sülze einschließlich Nahbereich.....	10
Abb. 10:	Zentrenprägende Nutzungen im Ortskern von Bad Sülze.....	11
Abb. 11:	Blick vom Marktplatz in Richtung Gänsemarkt.....	13
Abb. 12:	Café am Marktplatz im Ortskern von Bad Sülze.....	13
Abb. 13:	Leerstand (ehem. Schlecker) im Ortskern von Bad Sülze	13
Abb. 14:	Leerstand (ehem. Lebensmittelladen) am Gänsemarkt	13
Abb. 15:	Übersicht der Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort an der L 19 / Müllerberg.....	14
Abb. 16:	Eingangsbereich des NETTO-Marktes am Müllerberg	15
Abb. 17:	Leerstand (li.) und NETTO (re.) am Müllerberg	15
Abb. 18:	Müllerberg: Verbindung vom NETTO-Markt zum Ortskern	15
Abb. 19:	Blick von der L19 auf den Nahversorgungsstandort.....	15
Abb. 20:	Getränkemarkt an der Straße Im Scheunenviertel	16
Abb. 21:	Fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelnaheversorgers in Bad Sülze (Ist-Situation).....	18
Abb. 22:	cima-Sortimentssystematik.....	22

1 Bestands- und Informationserhebung

1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Bad Sülze

- Bad Sülze ist eine Kleinstadt mit 1.731 Ew.¹ im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern.
- Neben dem Hauptort Bad Sülze gehört zum Stadtgebiet außerdem der Ortsteil Redderstorf.
- Bad Sülze liegt im Kreuzungsbereich der Landesstraßen L19 und L23 und ca. 6 km nördlich der A20-Abfahrt „Bad Sülze“, die sich ungefähr auf halbem Weg zwischen den Oberzentren Rostock und Stralsund befindet. Aufgrund der autobahnnahen Lage weisen die Hauptstraßen um Bad Sülze relativ hohe Verkehrsaufkommen auf: Auf der L19 bei Bad Sülze (Rostocker Chaussee/ Recknitzallee) verkehren täglich mehr als 3.000 Kfz, auf der L23 nördlich von Bad Sülze (Richtung Eixen), sind es täglich über 600 Kfz². Die Verkehre können einerseits auf regionale Pendelverflechtungen zurückgeführt werden, andererseits wird die Autobahnabfahrt Bad Sülze auch von Tourist:innen auf dem Weg zum Barther Bodden und zum Zingst genutzt.
- Für Bad Sülze selbst spielt der Tourismus nur eine untergeordnete Rolle. Abgesehen von einer Reha-Klinik sind in Bad Sülze keine gewerblichen Beherbergungsbetriebe vorhanden.
- Der öffentliche Nahverkehr ist in Bad Sülze unterrepräsentiert. Die nächstgelegenen Regionalbahnhöfe befinden sich in Grimmen (RE zwischen Stralsund und Neustrelitz) sowie in Tessin (RB nach Rostock). Vier Regionalbuslinien binden Bad Sülze in – für den ländlichen Raum – angemessener Taktung u.a. an Marlow, Ribnitz-Damgarten, Tribsees, Grimmen und Greifswald anbinden.

Abb. 1: Lage der Stadt Bad Sülze im Raum



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021

Bearbeitung: cima 2021

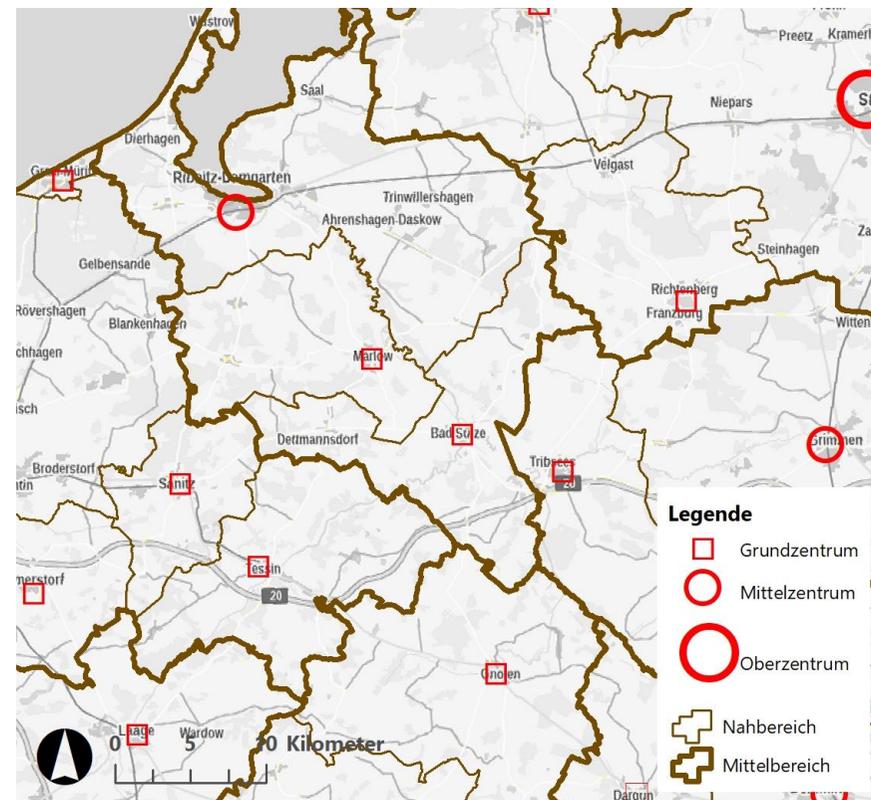
¹ Stand 31.12.2020; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2021

² Straßenverkehrszählung SVZ 2015; Quelle: Landesamt für Straßenbau und Verkehr 2021

1.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Der Stadt Bad Sülze ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Somit hat Bad Sülze den Auftrag, Versorgungseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zur Daseinsvorsorge für den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich sicherzustellen³.
- Zu diesem Nahbereich gehören neben der Stadt Bad Sülze selbst auch die Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz mit zusammen 2.409 Einwohner:innen. Somit leben im Nahbereich des Grundzentrums Bad Sülze insgesamt 4.140 Menschen⁴.
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind
 - Grundzentrum Marlow
 - Grundzentrum Tribsees
 - Grundzentrum Sanitz
 - Grundzentrum Tessin
 - Mittelzentrum Grimmen
 - Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten
 - Oberzentrum Rostock
 - Oberzentrum Stralsund

Abb. 2: Stadt Bad Sülze im zentralörtlichen System



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021
 Regionaler Planungsverband Vorpommern 2021 / Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2021 / Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte 2021
 Bearbeitung: cima 2021

³ vgl. hierzu Abschnitt 3.2 LEP M-V 2016 und Abschnitt 3.2 RREP WM 2011

⁴ Stand 31.12.2020; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2021

1.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Vergleichszeitraum (2011 bis 2020) verzeichnete die Stadt Bad Sülze eine leicht schwankende, aber insgesamt nahezu stabile Bevölkerungszahl (- 0,2 % bzw. -3 Ew.). Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung von Bad Sülze im Trend des kreis- und landesweiten Durchschnitts, wo ebenfalls nahezu stabile Bevölkerungszahlen im Zahnjahresvergleich zu verzeichnen sind (+ 0,3 bzw. + 0,2 %).
- Die zum Nahbereich des Grundzentrums Bad Sülze gehörenden Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz verzeichneten im selben Zeitraum einen leichten Bevölkerungsrückgang um 1,7 % (- 42 Ew.).
- Bevölkerungsprognosedaten für die Stadt Bad Sülze liegen nicht vor. Nach Einschätzung der CIMA ist aber auch für die kommenden Jahre von einer stabilen bis tendenziell rückläufigen Bevölkerungszahl in Bad Sülze und dem Nahbereich auszugehen. Insbesondere die demografische Entwicklung (Überalterung der Bevölkerung) wird in den kommenden Jahren zu einem Bevölkerungsrückgang führen, wenn nicht durch geeignete Maßnahmen (bspw. Ausweisung neuer Wohnbaugebiete für junge Familien bzw. Familiengründungswillige) für einen Zuzug jüngerer Personen gesorgt wird.
- Für den Einzelhandel von Bad Sülze ist somit von einer gleichbleibenden bis tendenziell leicht rückläufigen Nachfragebasis auszugehen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Bad Sülze im Vergleich

Bevölkerungs-entwicklung	Stadt Bad Sülze	Nahbereichs-gemeinden	Landkreis Vorpommern-Rügen	Land Mecklenburg-Vorpommern
31.12.2011	1.734	2.451	224.751	1.606.899
31.12.2012	1.707	2.434	223.718	1.600.327
31.12.2013	1.723	2.416	223.109	1.596.505
31.12.2014	1.740	2.428	223.470	1.599.138
31.12.2015	1.738	2.404	224.820	1.612.362
31.12.2016	1.755	2.415	224.971	1.610.674
31.12.2017	1.743	2.425	225.123	1.611.119
31.12.2018	1.710	2.422	224.684	1.609.675
31.12.2019	1.727	2.430	224.702	1.608.138
31.12.2020	1.731	2.409	225.383	1.610.774
- in % 2011 - 2020	-0,2	-1,7	0,3	0,2

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021

Bearbeitung: CIMA 2021

Beschäftigten- und Pendelraten

- Im Vergleichszeitraum (2011 bis 2020) war in Bad Sülze eine deutlich positive Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** zu verzeichnen (+ 39,7 %). Somit hatten im Jahr 2020 757 Beschäftigte einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Bad Sülze. Der Beschäftigtenzuwachs in Bad Sülze überstieg damit deutlich die ebenfalls positive Entwicklung in den Gemeinden des Nahbereichs (+ 18,7 %). Im selben Zeitraum konnte im Landkreis Vorpommern-Rügen die Beschäftigtenzahl nur um 2,5 % gesteigert werden, im Landesdurchschnitt insgesamt um 8,2 %.
- Bei den **Pendelverkehren** weist Bad Sülze einen positiven Pendelsaldo auf – während im Vergleichsjahr 2011 der Saldo nahezu ausgeglichen war. Daraus lässt sich folgern, dass Bad Sülze seine Bedeutung als Arbeitsplatzstandort steigern konnte. Im Vergleich dazu weisen die Nahbereichsgemeinden einen deutlichen Auspendel-Überschuss auf.

Abb. 4: Beschäftigten- und Pendelraten von Bad Sülze im Vergleich

Indikatoren		Stadt Bad Sülze	Nahbereichs- Gemeinden	Landkreis Vorpommern- Rügen	Land Mecklenburg- Vorpommern
Sozialvers.- pflichtig	30.06.2011	542	417	71.732	529.185
	30.06.2012	555	417	71.366	531.989
Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2013	618	432	70.821	533.174
	30.06.2014	668	447	71.312	549.479
	30.06.2015	698	443	71.751	553.783
	30.06.2016	726	460	72.689	559.531
	30.06.2017	738	473	73.531	567.650
	30.06.2018	747	503	74.534	574.586
	30.06.2019	747	517	75.381	578.848
	30.06.2020	757	495	73.521	572.732
+/- in % 2011 - 2020		39,7	18,7	2,5	8,2
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021					
Einpendelnde	30.06.2011	371	0	k.A.	23.733
Auspendelnde	30.06.2011	357	0	k.A.	75.312
Saldo		14	0	k.A.	-51.579
Einpendelnde	30.06.2020	556	348	8.396	32.255
Auspendelnde	30.06.2020	423	807	18.325	74.816
Saldo		133	-459	-9.929	-42.561
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021					

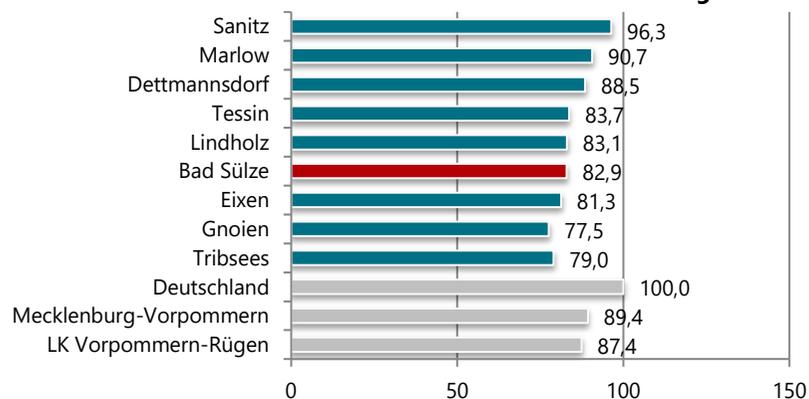
Bearbeitung: cima 2021

1.3 Nachfragepotenzial für den Bad Sülzer Einzelhandel

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁵ in der Stadt Bad Sülze erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.732 € für 2021 zugrunde gelegt, der mit der Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Stadt Bad Sülze angepasst wird.

Abb. 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021
 Bearbeitung: cima 2021

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Bad Sülze beträgt 82,9⁶. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Bad Sülze signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) und ebenfalls unter dem landesweiten Durchschnitt (89,4) und dem Durchschnitt im Landkreis Vorpommern-Rügen (87,4). Die Kaufkraftkennziffer von Lindholz liegt mit 83,1 auf

demselben Niveau wie Bad Sülze; Dettmannsdorf liegt mit 88,5 darüber, Eixen mit 81,3 leicht darunter.

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel einer jeden Einwohner:in von Bad Sülze entspricht rd. 4.755 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Bad Sülze signifikant unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial der Bad Sülzer Bevölkerung (1.731 Ew.⁷) somit auf rd. 8,2 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 4,0 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, rd. 2,8 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente und weitere rd. 1,5 Mio. € auf nicht-zentrenrelevante Sortimente⁸.

Hinzu kommen rd. 11,7 Mio. € Nachfragepotenzial in den Gemeinden des Nahbereichs, sodass im gesamten Nahbereich des Grundzentrums Bad Sülze ein Nachfragepotenzial von rd. 19,9 Mio. € zur Verfügung steht.

Abb. 6: Nachfragepotenzial im Nahbereich des Grundzentrums Bad Sülze

	Stadt Bad Sülze	Nahbereichsgemeinden
nahversorgungsrelevante Sortimente	4,0	5,6
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	3,4	4,8
zentrenrelevante Sortimente	2,8	3,9
nicht-zentrenrelevante Sortimente	1,5	2,2
gesamt	8,2	11,7

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2021, cima 2021
 Bearbeitung: cima 2021; Rundungsdifferenzen möglich

⁵ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021

⁷ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021: Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020

⁸ Welche Sortimente als nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant definiert sind, ist dem Kap. 4.2 zu entnehmen.

1.4 Leistungsdaten des Einzelhandels in Bad Sülze

1.4.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Bad Sülze im August 2021.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Bad Sülze erfasst. Diese haben zusammen eine Verkaufsfläche von 1.255 m² und erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 3,9 Mio. € (brutto, p.a.).

- Die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist mit rd. 3,2 Mio. € Umsatz und 1.015 m² Verkaufsfläche die dominante Warengruppe – auf sie entfallen gut 80 % des in Bad Sülze generierten Umsatzes und ebenfalls gut 80 % aller in Bad Sülze vorhandenen Verkaufsflächen.
- Der in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhandene Einzelhandelsbesatz umfasst einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter (NETTO dank) einschließlich einer Bäckerei und einer Fleischerei im Vorkassenbereich, einen weiteren Backshop und eine weitere Fleischerei im Ortszentrum, einen Getränkemarkt sowie einen Tankstellenshop.
- Insgesamt nur fünf Betriebe bieten in Bad Sülze **zentrenrelevante Sortimente** als Hauptsortiment an, nämlich ein (Sport-) Bekleidungsgeschäft, eine Modeboutique, ein Uhren- und Schmuckgeschäft, eine Apotheke und ein kleines Geschäft für gebrauchte Bücher.
- Lediglich ein Betrieb bietet **nicht-zentrenrelevante Sortimente** als Hauptsortiment an, nämlich ein Geschäft für Blumen und Pflanzen im Ortszentrum von Bad Sülze.

Abb. 7: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Bad Sülze

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
nahversorgungsrelevante Sortimente	7	1.015	3,2
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	7	975	3,0
zentrenrelevante Sortimente	5	190	0,6
nicht-zentrenrelevante Sortimente	1	50	0,1
gesamt	13	1.255	3,9

Bearbeitung: cima 2021

1.4.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung, die Kaufkraft im regionalen Umfeld und die Wettbewerbsstärke benachbarter Einkaufsorte gesteuert.

- Die Zentralität der Stadt Bad Sülze liegt aktuell bei 48 %. Dieser Wert deutet auf saldierte Kaufkraftabflüsse in erheblichem Umfang hin. Kaufkraft in maßgeblichem Umfang fließt zu benachbarten Wettbewerbsstandorten ab, vor allem nach Rostock, aber auch nach Stralsund, Ribnitz-Damgarten, Grimmen, Marlow, Tribsees, Sanitz oder Tessin.
- Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird bei einer Zentralität von 90 % vergleichsweise viel Kaufkraft in Bad Sülze gebunden. Von dem Umsatz in Höhe von rd. 3,0 Mio. € wird etwa die Hälfte (rd. 1,5 Mio. €) aus örtlicher Kaufkraft generiert, die übrigen rd. 1,5 Mio. € sind Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbargemeinden, sowie von durchreisenden Berufspendler:innen sowie Urlaubsreisenden.
- Somit fließen rd. 1,9 Mio. € der örtlichen Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem Stadtgebiet von Bad Sülze ab.
- Im Bereich der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beträgt die Einzelhandelszentralität in Bad Sülze lediglich 22 % bzw. 10 %. Hier sind in den meisten Sortimentsbereichen nur rudimentäre oder gar keine Einzelhandelsangebote vorhanden, sodass die Bevölkerung von Bad Sülze und den Gemeinden des Nahbereichs zwangsläufig auf Einkaufsfahrten in benachbarte zentrale Orte angewiesen ist.

Abb. 8: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Einzelhandel der Stadt Bad Sülze

	Umsatz Bad Sülze in Mio. €	Nachfrage Bad Sülze in Mio. €	Einzelhandels- zentralität in %
nahversorgungsrelevante Sortimente	3,2	4,0	80
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	3,0	3,4	90
zentrenrelevante Sortimente	0,6	2,8	22
nicht-zentrenrelevante Sortimente	0,1	1,5	10
gesamt	3,9	8,2	48

Bearbeitung: cima 2021

- Bezieht man bei der Berechnung der Einzelhandelszentralitäten zusätzlich die Nachfrage aus den Nahbereichsgemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz ein, so wird der unterdurchschnittliche Einzelhandelsbesatz des Grundzentrums nochmals verdeutlicht:

Abb. 9: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität des Grundzentrums Bad Sülze einschließlich Nahbereich

	Umsatz Bad Sülze in Mio. €	Nachfrage Nahbereich ges. in Mio. €	Einzelhandels- zentralität in %
nahversorgungsrelevante Sortimente	3,2	9,6	33
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	3,0	8,2	37
zentrenrelevante Sortimente	0,6	6,7	9
nicht-zentrenrelevante Sortimente	0,1	3,7	4
gesamt	3,9	19,9	20

Bearbeitung: cima 2021

2 Standortstruktur in Bad Sülze

2.1 Ortskern Bad Sülze

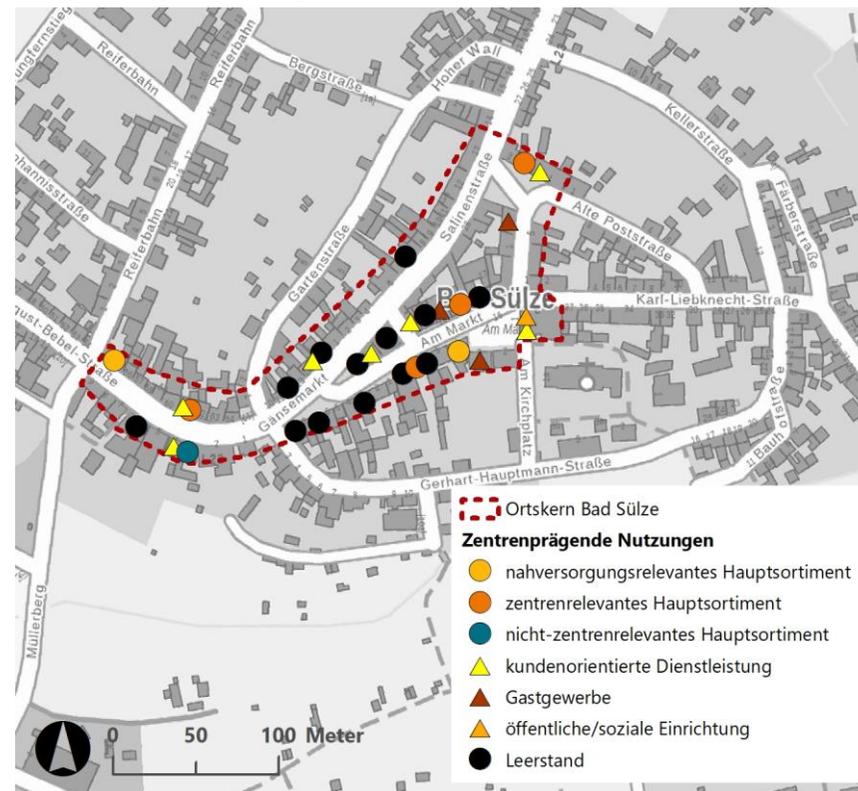
Es wurde gutachterlich untersucht, ob in Bad Sülze ein zentraler Versorgungsbereich⁹ existiert. Zu diesem Zweck wurden die zentrenprägenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, medizinische Versorgung, öffentliche/soziale/kulturelle Einrichtungen) im Bereich des Ortskerns erfasst. Die Ergebnisse sind der nebenstehenden Karte zu entnehmen.

Demzufolge sind im **Ortskern von Bad Sülze** die folgenden Nutzungen in Erdgeschosslage vorhanden:

- 2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Fleischerei, Backshop mit Post-/Paketshop und Lottoannahme)
- 4 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Bekleidungs-/Sportbekleidungsgeschäft, Uhren-/Schmuckgeschäft, Apotheke, Geschäft für gebrauchte Bücher)
- 1 Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Blumen- und Pflanzengeschäft)
- 7 kundenorientierte Dienstleistungen (Frisiersalon, Volksbank, Sparkasse, Versicherungsbüro, Lohnsteuerhilfeverein, tierärztl. Gemeinschaftspraxis, Fahrschule)
- 3 Einrichtungen des Gastgewerbes (Gaststätte mit Gästezimmern, Dönerimbiss, Café)
- 1 öffentliche Einrichtung (Rathaus mit Amtsverwaltung und Polizei)
- 13 leerstehende Gewerbeeinheiten

Weder medizinische Versorgungseinrichtungen noch soziale oder kulturelle Einrichtungen sind in dem betrachteten Ortskern ansässig.

Abb. 10: Zentrenprägende Nutzungen im Ortskern von Bad Sülze



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021
 Bearbeitung: cima 2021

⁹ Zur Definition des Begriffs zentraler Versorgungsbereich vgl. Begründung zu Kap. 4.3.2 LEP M-V 2016 sowie BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08, Rn. 7

Gemessen an der Bevölkerungszahl der Stadt Bad Sülze ist das Dienstleistungsangebot im Ortskern als zufriedenstellend zu bewerten. Mit zwei Kreditinstituten, einem Post- und Paketshop und einem Frisiersalon sind wichtige Dienstleistungseinrichtungen des kurzfristigen Bedarfs vorhanden. Das gastronomische Angebot weist hingegen Lücken auf. Als problematisch für die Grundversorgung der Bevölkerung ist hingegen – neben dem geringen Einzelhandelsbesatz – das Fehlen medizinischer Versorgungseinrichtungen (bspw. Arztpraxen, Physiotherapie, medizinische Fußpflege usw.) sowie sozialer Einrichtungen (bspw. Tagespflege, Begegnungsstätte, Kita/Kindertagespflege usw.) zu bewerten.

Die sieben Einzelhandelsbetriebe im Ortskern haben zusammen eine Verkaufsfläche von nur 205 m², die durchschnittliche Verkaufsflächengröße je Geschäft liegt somit bei nur rd. 30 m².

Zudem gibt es im Ortskern keinerlei Potenzialflächen für größere Neuentwicklungen. Der Bereich rund um den Marktplatz, Gänsemarkt und Pferdemarkt sowie entlang der August-Bebel-Straße und Salinenstraße zeichnet sich durch eine kleinteilige, geschlossene Bebauungsstruktur aus. Um Flächenpotenziale in nennenswertem Umfang zu aktivieren, müsste – theoretisch – in größerem Umfang Bausubstanz abgerissen werden. Dies ist auch mit langfristiger Perspektive ausgeschlossen.

Größere Freiflächen sind südlich angrenzend an den Ortskern, südlich der August-Bebel-Straße / östlich der Straße Müllerberg vorhanden. Auf diesen Flächen verläuft der sog. Pötterbach, welcher der Entwässerung des gesamten Bad Sülzer Stadtgebietes dient. Es handelt sich also um Feuchtgebietsflächen, die nicht überbaut werden können und daher ebenfalls nicht für Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden können. Die Stadt Bad Sülze beabsichtigt, diese Flächen zukünftig als Park zu gestalten.

Somit erscheint gesichert, dass auch zukünftig im Bereich des Ortskerns von Bad Sülze kein maßgeblicher Zuwachs der Einzelhandelsfunktion zu erwarten ist. Insbesondere sind Neuansiedlungen größerer „Magnetbetriebe“ aufgrund der gegebenen baulichen Strukturen ausgeschlossen.

Im Ergebnis kann der Ortskern von Bad Sülze nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Hierzu fehlt ihm die „zentrale“ Bedeutung für die Bevölkerung als Einzelhandelsstandort bzw. die Perspektive, sich zukünftig zu einem solchen Standort zu entwickeln.

Gleichwohl kommt dem Ortskern in Bezug auf die ergänzenden Nutzungen (v.a. Dienstleistungseinrichtungen) und gemessen an der Ortsgröße von Bad Sülze durchaus eine bedeutsame Versorgungsfunktion zu. In dieser kleinteiligen Zentralität ist der Ortskern von Bad Sülze auch zukünftig zu erhalten und weiter zu qualifizieren.

Darüber hinaus sollte zukünftig ein verstärktes Augenmerk auf die Beseitigung der Leerstände gelegt werden. Da viele der Leerstände sich aufgrund ihrer geringen Größe voraussichtlich nicht mehr für gewerbliche Nutzungen reaktivieren lassen, sollten auch Umnutzungen zu Wohnungen bzw. Ferienwohnungen angestrebt werden. Einige größere Einheiten (bspw. Leerstände des ehem. Schlecker-Marktes und der ehem. Gaststätte Am Markt) eignen sich nach Einschätzung der cima aber weiterhin für gewerbliche Nachnutzungen, sofern die Bausubstanz und die technische Ausstattung auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht werden.

Abb. 11: Blick vom Marktplatz in Richtung Gänsemarkt



Foto: cima 2021

Abb. 12: Café am Marktplatz im Ortskern von Bad Sülze



Foto: cima 2021

Abb. 13: Leerstand (ehem. Schlecker) im Ortskern von Bad Sülze



Foto: cima 2021

Abb. 14: Leerstand (ehem. Lebensmittelladen) am Gänsemarkt



Foto: cima 2021

2.2 Nahversorgungsstandort an der L 19 / Müllerberg

Der einzige Nahversorgungsstandort von Bad Sülze befindet sich südlich des Kernstadtgebietes, östlich der Einmündung der Straße Müllerberg in die L19. Dort befinden sich zwei Handelsimmobilien, die um einen gemeinsamen Parkplatz angeordnet sind.

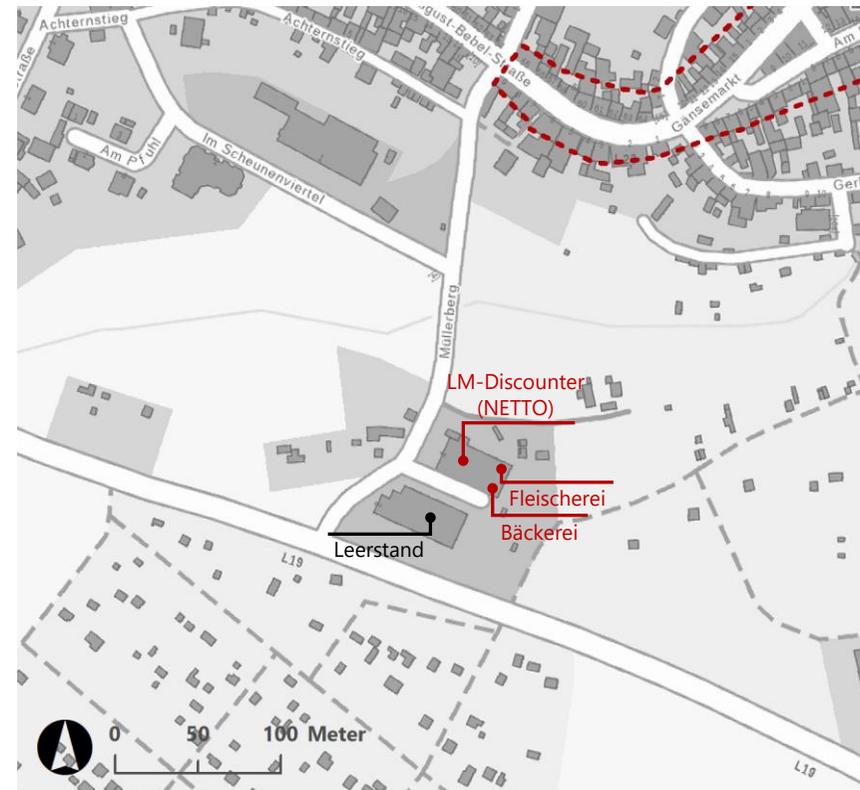
In der nördlichen Immobilie befindet sich ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter, welcher derzeit der einzige Lebensmittelnahversorger von Bad Sülze ist. Im Vorkassenbereich des NETTO-Marktes sind zudem eine Bäckerei und eine Fleischerei ansässig.

Das südliche Gebäude steht derzeit leer. Hier war zuletzt ein Getränkemarkt ansässig, welcher an den Standort Im Scheunenviertel 1 (zuvor Nahkauf) umgezogen ist. Das leerstehende Objekt ist insgesamt in drei Mieteinheiten unterteilt, die zusammen eine Mietfläche von rd. 990 m² haben.

Der NETTO-Markt weist eine Größe von rd. 600 m² Vklf. auf und entspricht damit nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Lebensmitteldiscounter. Somit ist nach Einschätzung der cima zu erwarten, dass sich der NETTO-Markt mittelfristig neu positionieren möchte. Üblich sind hier derzeit Zielgrößen von ca. 800-1.000 m² Verkaufsfläche. Das Bestandsobjekt hat eine Größe von nur knapp 900 m² (inkl. Bäckerei, Fleischerei, Lager- und Nebenräumen) und befindet sich zudem optisch wie technisch nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand.

Zukünftig wäre daher aus Sicht der cima zu prüfen, ob der Nahversorgungsstandort durch Abriss beider Bestandsgebäude und Ersatz durch einen zeitgemäßen Neubau neu positioniert werden kann. Ziel sollte hierbei sein, den vorhandenen Lebensmittelnahversorger einschließlich der Bäckerei und der Fleischerei langfristig an den Standort Bad Sülze zu binden.

Abb. 15: Übersicht der Einzelhandelnutzungen am Nahversorgungsstandort an der L 19 / Müllerberg



Kartengrundlage: WebatlasDE/M-V 2021
 Bearbeitung: cima 2021

Abb. 16: Eingangsbereich des NETTO-Marktes am Müllerberg



Foto: cima 2021

Abb. 17: Leerstand (li.) und NETTO (re.) am Müllerberg



Foto: cima 2021

Abb. 18: Müllerberg: Verbindung vom NETTO-Markt zum Ortskern



Foto: cima 2021

Abb. 19: Blick von der L19 auf den Nahversorgungsstandort



Foto: cima 2021

2.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Bad Sülze

Außerhalb der oben beschriebenen Einzelhandelsstandorte, dem Ortskern Bad Sülze sowie dem Nahversorgungsstandort an der L 19 / Müllerberg, sind in Bad Sülze nur drei weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig. Diese haben für die Versorgung der Bevölkerung nur eine untergeordnete Bedeutung:

- An der Straße Im Scheunenviertel, südlich des Kernsiedlungsbereiches, befindet sich ein Getränkemarkt mit rd. 400 m² Verkaufsfläche. Der Getränkemarkt war vorher am Standort L 19 / Müllerberg ansässig (vgl. Kap. 2.2) und ist erst im Anfang des Jahres 2021 an diesen Standort umgezogen. Zuvor befand sich in dem Objekt ein Nahkauf Lebensmittelmarkt, der aber aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße nicht mehr marktfähig war und den Standort Bad Sülze verlassen hat.
- In der Straße Rostocker Tor befindet sich eine kleine Modeboutique, die aber nur über eingeschränkte Öffnungszeiten verfügt (derzeit nur mittwochs geöffnet).
- Außerhalb des Kernstadtgebietes, im Gewerbegebiet an der Rostocker Chaussee (L 19) ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop ansässig.

Abb. 20. Getränkemarkt an der Straße Im Scheunenviertel



Foto: cima 2021

3 Nahversorgungskonzept

Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe, d. h. fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs verstanden. Im Zusammenhang mit Einzelhandel betrifft Nahversorgung also die Versorgung mit Sortimenten des periodischen (= nahversorgungsrelevanten) Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹⁰. Untersuchungen haben ergeben, dass Entfernungen von mehr als 10 Minuten Gehzeit (bzw. 1.000 Metern Gehstrecke) zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund verwendet die cima auch in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept für Bad Sülze eine Distanz von 10 Gehminuten als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 21 zeigt die fußläufige Erreichbarkeit des derzeit in Bad Sülze ansässigen Lebensdiscounters. Der NETTO-Markt befindet sich zwar abseits der Wohnsiedlungsstrukturen, die kartografische Darstellung macht aber deutlich, dass der Lebensmittelmarkt dennoch eine gute Nahversorgungsfunktion erfüllen kann, da er nahezu aus dem gesamten Kernsiedlungsbereich von Bad Sülze fußläufig zu erreichen ist.

Lediglich der periphere Ortsteil Redderstorf und einige kleinere periphere Wohnstellen liegen nicht innerhalb der 10 Minuten-Gehzeitisochrone.

Rein **quantitativ** verfügt Bad Sülze mit einer Dichte von 0,56 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew. und einer sortimentsspezifischen Einzelhandelszentralität von 90 (vgl. Kap. 1.4.2) über eine gute Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Berücksichtigt man aber zusätzlich die Nachfragesituation der Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz, die als Gemeinden des raumordnerischen Nahbereichs von Bad Sülze mitversorgt werden sollen, so relativieren sich die Kennzahlen: Bezogen auf den gesamten Nahbereich erreicht das Grundzentrum Bad Sülze eine Einzelhandelszentralität von 37 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, die Verkaufsflächendichte liegt bei 0,24 m² Vkfl./Ew.

Qualitativ betrachtet ist hervorzuheben, dass Bad Sülze derzeit nur über einen Lebensmitteldiscounter verfügt, aber kein Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet ansässig ist. Vollsortimenter bieten auf vergleichbarer Verkaufsfläche in der Regel ein deutlich breiteres Sortiment (bspw. dauerhaft auch Haushaltswaren und Schreibwaren) und eine größere Sortimentstiefe (Vielfalt der Auswahl innerhalb eines Sortiments, z.B. Marmeladen vieler verschiedener Geschmacksrichtungen und jeweils als Eigenmarke, Markenprodukt, Bio-Marke usw.). Ein durchschnittlicher Discounter bietet rd. 2.000 Artikel an, ein durchschnittlicher Supermarkt hingegen rd. 11.000 Artikel.

Aus konzeptioneller Sicht wäre daher eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes durch einen Lebensmittelvollsortimenter wünschenswert.

Ebenfalls in die qualitative Bewertung einzubeziehen ist die Tatsache, dass der ansässige NETTO-Markt mit rd. 600 m² Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß dimensioniert ist. Dies führt zu einem dazu, dass der Lebensmittelmarkt von der Kundschaft 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

¹⁰ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung (oder anderenfalls einer Standortaufgabe) absehbar ist.

Räumlich betrachtet ist, wie beschrieben, im Kernort Bad Sülze eine sehr gute Nahversorgungssituation gegeben. Der Bestandsstandort kann insofern als ideal betrachtet werden, 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.

Derzeit werden in Bad Sülze **Planungen** zur Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte diskutiert. Angesichts der Bestandssituation in Bad Sülze ist der Wunsch nachvollziehbar, als Ersatz für den aufgegebenen Nahkauf-Markt (ehem. REWE) einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln und auch die Angebotssituation im Bereich Lebensmitteldiscount zu verbessern, wo bislang nur ein kleinflächiger NETTO-Markt (rd. 600 m² Vkfl.) ansässig ist.

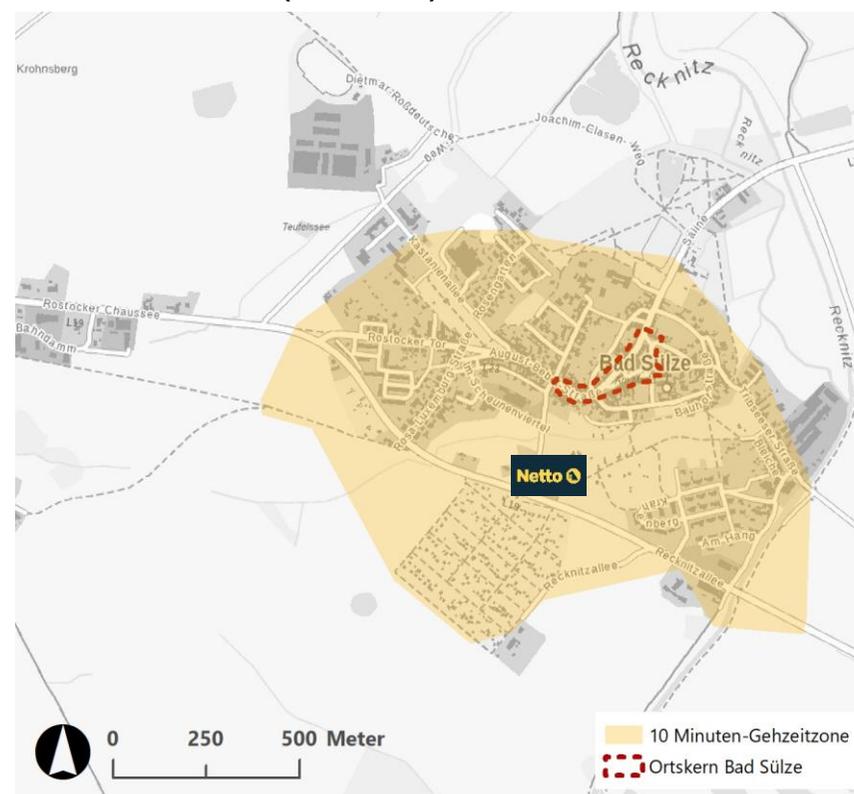
Als Vorhabenstandort für die Neuansiedlung neuer Märkte stehen die Freiflächen westlich der Straße Müllerberg, also gegenüber des bestehenden NETTO-Marktes, zur Diskussion. Dieser Standort kann hinsichtlich seiner Erreichbarkeit positiv bewertet werden, da er – wie oben für den NETTO-Markt beschrieben – sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw sehr gut erreichbar ist. Weiter nördlich gelegene Freiflächen kommen aufgrund der Feuchtgebiete am Pötterbach nicht für eine Bebauung mit Nahversorgungseinzelhandel in Frage.

Ob ein zusätzlicher Lebensmittelvollsortimenter und -lebensmitteldiscounter in Bad Sülze raumordnerisch und städtebaulich verträglich wären (i.S.d. LEP M-V 2016 und des § 11 Abs. 3 BauNVO) kann im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht abschließend geklärt werden. Die Verträglichkeit hängt beispielsweise von der geplanten Dimensionierung ab sowie von den Einzelheiten des konkreten Vorhabens.

Mit Blick auf die Kennzahlen ist jedenfalls festzustellen, 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. Übertragen auf branchenübliche Umsatzleistungen entspricht das offene Kaufkraftpotenzial von 5,2 Mio. € in etwa einem Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500 bis 1.600 m² Verkaufsfläche bzw. einem leistungsfähigen Lebensmittel-discounter mit rd. 1.100 bis 1.300 m² Verkaufsfläche.

Abb. 21: Fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelnahversorgers in Bad Sülze (Ist-Situation)



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021
 Isochrone: openrouteservice.org by HeiGIT 2021
 Bearbeitung: cima 2021

4 Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze

4.1 Städtebauliche Entwicklungsziele

Übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Bad Sülze sind:

- Stärkung und Aufwertung des Ortskerns von Bad Sülze als wichtigem Versorgungsstandort mit einer kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe.
- Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Nahbereich durch
 - Erhalt des Nahversorgungsstandortes an der L 19 / östlich Müllerberg (NETTO) in seiner Funktion für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Dies schließt auch bedarfsgerechte Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen des Bestands ein, aber keine Bestandserweiterungen durch Ansiedlungen zusätzlicher Betriebe.
 - Ergänzung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes in qualitativer wie quantitativer Hinsicht, möglichst durch einen Lebensmittelvollsortimenter. Zur Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes an der L 19 sollte hier primär die Freifläche westlich der Straße Müllerberg entwickelt werden.

Um diese städtebaulichen Entwicklungsziele zu erreichen bzw. langfristig abzusichern, sollen bei der **Steuerung von Einzelhandelsvorhaben** (Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe) in Bad Sülze zukünftig die nachfolgenden Steuerungsgrundsätze (Kap. 4.3) angewendet werden.

4.2 Bad Sülzer Sortimentsliste

Das Grundzentrum Bad Sülze weist mit insgesamt 13 Betrieben nur einen geringen Einzelhandelsbestand auf. In vielen Branchen sind nur rudimentäre oder gar keine Angebote vorhanden. Daher ist eine gutachterliche Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste im vorliegenden Fall nicht sinnvoll.

Als „Bad Sülzer Sortimentsliste“ findet daher zukünftig die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß Abbildung 21 LEP M-V 2016 Anwendung.

4.3 Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben

Steuerungsgrundsätze für nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevant sind gemäß Bad Sülzer Sortimentsliste:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

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.

Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckerei, Fleischerei, Hofladen usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein.

Steuerungsgrundsätze für zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevant sind gemäß Bad Sülzer Sortimentsliste:

- | | |
|--|---|
| ▪ Bekleidung, Wäsche | ▪ medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel |
| ▪ Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren | ▪ Uhren, Schmuck |
| ▪ Schuhe, Lederwaren | ▪ Parfümeriewaren |
| ▪ Elektrogeräte, (ohne Elektro- großgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, | ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik |
| ▪ Foto und optische Erzeugnisse | ▪ Spielwaren |
| | ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) |

Die Neuansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in Bad Sülze aufgrund der geringen Bevölkerungszahl und nicht realistisch und wäre auch der grundzentralen Versorgungsfunktion nicht angemessen.

Kleinteilige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierten Lagen planungsrechtlich zulässig. Sie sollen aber nach Möglichkeit auf den Ortskern Bad Sülze gelenkt werden, wo sie zu einer Erhaltung und Stärkung der kleinteiligen Zentrumsfunktion beitragen können.

4.4 Hinweise für die Bauleitplanung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze trifft strategische Aussagen zur planerisch gewollten, geordneten Entwicklung des Einzelhandels in dem Grundzentrum. Basierend auf den städtebaulichen Entwicklungszielen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Bad Sülze in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Bad Sülze mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollen die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelsgutachtens in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Das Einzelhandelsgutachten soll von der Stadtvertretung durch **Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden. Damit ist es als Abwägungsbeleg bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen.
2. Danach müssen die Kernaussagen des Einzelhandelsgutachtens nach herrschender Meinung in die Bauleitpläne übernommen werden, um eine **rechtsverbindliche Wirkung** zu erzielen (da das Gutachten an sich nur eine informelle Planung darstellt).

5 Anhang

5.1 Methodik und Begriffsdefinitionen

Analyse der Angebotsseite

Für das Einzelhandelskonzept erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Bad Sülze. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes war dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden konnte. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsflächendimensionierung.

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel. Kfz-Handel zählt ebenfalls nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde, wie auch der Handel mit Kraft- und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel, nicht berücksichtigt. Auch

Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (Einkauf nur mit Hartz-IV-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

Bei der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Sortimentsgruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind:

Abb. 22: cima-Sortimentssystematik

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
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2021

Abgrenzung von Betriebstypen

Die CIMA unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

- **Fachgeschäft:** Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.
- **Fachmarkt:** Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung.
- **Lebensmitteldiscounter:** Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.
- **Supermarkt:** Ca. 800 bis 1.500 m² Vkfl., Lebensmittelvollsortiment.
- **Verbrauchermarkt:** Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).
- **SB-Warenhaus:** Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen
- **Fachmarktzentrum:** Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmitteldiscounter, meist periphere Lage, viele Parkplätze.
- **Warenhaus:** In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m² breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.
- **Kaufhaus:** In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.
- **Shoppingcenter:** Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Analyse der Nachfrageseite

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

- Aktuelle Bevölkerungszahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Ew. p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2019)
 - Periodischer Bedarf: 2.894 € je Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.838 € je Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.732 € je Ew. p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Bevölkerungszahl × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von der Bevölkerung im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.