

# Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen

Kurzfassung



Die Stadt Sulingen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die „Leitfunktion Einzelhandel“ einerseits eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums gewährleisten. Andererseits wird es hierdurch möglich, konkrete Entwicklungsziele auch für die andere Einzelhandelsstandorte in Sulingen zu definieren. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption die alltägliche Lebensqualität in Sulingen durch eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden.

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept umfangreiche Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein dürften: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept der aktuelle Zustand der Sulinger Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien (Szenarien und die „Ziel-Prioritäten“) sowie dem gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Hierzu wird zudem die Sulinger Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Sulingen wie folgt dar:

- Von den 144 Einzelhandelsbetrieben sind über 58 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine starke Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum ergibt.
- Die gute strukturelle Ausstattung spiegelt sich auch in einer sehr deutlichen Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum wider.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 178 % ist angesichts eines zwar weiten aber dünn besiedelten Einzugsbereichs als überdurchschnittlich hoch zu bewerten.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich aus den Ausstattungsdaten kein aktuelles Optimierungserfordernis: es besteht eine sehr gute Eigenbindung nahe 100 % der vorhandenen Kaufkraft und eine kaum mehr steigerbare Zentralität von über 100 % im kurzfristigen Sortimentsbereich.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur das Innenstadtzentrum, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht: 13% der Einzelhandelsbetriebe verfügen dort über 36 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten. Die insgesamt gute Ausgangslage gilt es daher vor städtebaulich-funktionalen Auswirkungen zu schützen. Die befragten Haushalte vermissen trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattungsmerkmale einige Sortimente.
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist weitgehend gut gegeben. Diese gute Ausstattung gilt es zu sichern.

Hergeleitet aus der Bestandsanalyse sowie der Analyse zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Ansiedlungsspielräume, verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien, sollten in Sulingen die folgenden Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur künftig zugrunde gelegt werden:

- der Schutz und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- die Sicherung und angemessene Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die ausgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten

Aufgrund der Tragweite der strategischen Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Sulinger Händlerschaft Berücksichtigung finden.

**Abbildung 27: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2008; Kartengrundlage: Stadt Sulingen 2008

**Tabelle 15: Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)**

<b>Kurzbezeichnung Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2003<sup>19</sup></b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2003</b>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	52.49.3	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung	52.42	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	52.47.2	<i>Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)</i>
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	<i>Einzelhandel mit Computern</i>
Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)	52.45.1	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)	52.45.1	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)</i>
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett- /Tischwäsche	52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)</i>
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	<i>Einzelhandel mit Heimtextilien</i>
Hausrat/Haushaltswaren	52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öllöfen)</i>
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	<i>Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche</i>
Kinderwagen	52.44.6	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)</i>
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten</i>
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>

<sup>19</sup> WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	52.48.2 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie/Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUG: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

## Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarktsortiment	52.46	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)</i>
	52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)</i>
	52.48.1	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (NICHT: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
Bettwaren	52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)</i>
Gartenartikel	52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</i>
	52.46.1	<i>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör	50.30.3	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Leuchten/Lampen	52.44.2	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>
Möbel	52.44.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
	52.49.9	<i>Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)</i>
	52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)</i>
	52.44.6	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)</i>
	52.50.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Samen	52.49.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	52.48.1	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2008