

Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Sulingen

- Endbericht -
07. November 2013



Im Auftrag:
Stadt Sulingen

Verfasser:
Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Raphael Tombergs
Aylin Meier, B. Sc.

Dortmund, 07. November 2013

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Einführung	1
2 Methodik	5
3 Markt- und Standortanalyse	7
3.1 Angebotsanalyse	7
3.2 Nachfrageanalyse	11
3.3 Umsatzermittlung und Zentralität	13
3.4 Analyse und Bewertung der Struktur des Innenstadtzentrums Sulingen	16
3.5 Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation	19
3.6 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	21
4 Fortschreibung des instrumentellen Umsetzungs- und Steuerungskonzepts	24
4.1 Übergeordnete Entwicklungsziele	24
4.2 Entwicklungsempfehlungen zentraler Versorgungsbereich 1 Innenstadtzentrum Sulingen	26
4.2.1 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	26
4.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	27
4.3 Nahversorgungskonzept	31
4.4 Konzept für ergänzende Sonderstandorte	33
4.5 Die Sortimentsliste für Sulingen	34
4.6 Ansiedlungsleitsätze	40
5 Schlusswort	42
Literatur- und Quellenverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Drog.	Drogeriewaren
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EH.....	Einzelhandel
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW.....	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GE.	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
ggf.....	gegebenenfalls
GPK.....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.....	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.....	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Kfz.	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LM	Lebensmittel
LROP.....	Landesraumordnungsprogramm

m.	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
mind.	.....	mindestens
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
niL	.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	.....	Nummer
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
o.g.	.....	oben genannt
PBS	.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
PKW	.....	Personenkraftwagen
rd.	.....	rund
ROG	.....	Raumordnungsgesetz
RROP	.....	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	.....	Satz
siL	.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	.....	sogenannt /-e
Tab.	.....	Tabelle
u. a.	.....	unter anderem
usw.	.....	usw.
u. U.	.....	unter Umständen
v. a.	.....	vor allem
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
WZ	.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil
z. Z.	.....	zurzeit

1 Einführung

Die Stadt Sulingen verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2009. In diesem sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Sulinger Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt. Aufgrund neuer Herausforderungen im Bereich der Innenstadtentwicklung und der Nahversorgung hat sich die Stadt Sulingen dazu entschieden das Einzelhandelsentwicklungskonzept fortzuschreiben. Diese Entwicklungen betreffen vor allem aktuelle Erweiterungsplanungen im Lebensmitteleinzelhandel (aktuell in Diskussion: LIDL) und weitere Standortanfragen (u.a. Tierfuttermarkt).

Des Weiteren soll überprüft werden, ob sich (neue) Handlungserfordernisse im Hinblick auf die Sulinger Innenstadtentwicklung ergeben. Auch der Sonderstandort GE Ost soll betrachtet werden.

Die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess bilden.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden, wie auch bei der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2009, die wichtigen 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 im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Sulinger Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune. Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemü-

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

hungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für die Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Eine weitere Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Sulingen wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP 2012)

Die Stadt Sulingen ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen enthält die folgenden Ziele und Grundsätze zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für Sulingen Beachtung finden:

- **„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot)².** Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.
- **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).**

² Dem Kongruenzgebot wurde durch das OVG Lüneburg mit Urteil vom 15.03.2012 (1 KN 152/10) der Zielcharakter abgesprochen und ist demnach lediglich als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen.

- **Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).** Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.
- **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.
- **Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“³**

Regionalplanerische Vorgaben durch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2004 (RROP 2004)

Neben den beschriebenen Zielen auf Landesebene gelten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und für die Entwicklung der Handelsstandorte in Sulingen die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Diepholz. Das Regionale Raumordnungsprogramm bezieht sich im Wesentlichen auf die landesplanerischen Vorgaben (s. o.). Darüber hinaus wird bezüglich der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben Nachfolgendes aufgeführt:

- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut

³ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP 2012).

erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. **Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 700 m² der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.**

- Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur in Oberzentren an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Dies gilt auch für Erscheinungsformen des Handels in Verbindung mit Freizeit-, Kultur- und sonstigen Dienstleistungen, die in ihren Auswirkungen mit Hersteller-Direktverkaufszentren vergleichbar sind.
- Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die **wohnungsnahe Grundversorgung** sowie die städtebaulich integrierten Standorte in den Grund- und Mittelzentren zu berücksichtigen.“⁴

⁴ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz 2004 (RROP 2004).

2 Methodik

Um die Zielstellungen, die der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zugrunde liegen, erreichen zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf primär- und sekundärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Übersicht über den verwendeten empirischen Erhebungsbaustein

Bestandserhebung	
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel 09/2008 + Aktualisierung 03/2013, Nachfrageanalyse: sekundärstatistische Grundlagen
Zeitraum	KW 10 (04.03. – 08.03.2013)
Methode	flächendeckende Aktualisierung und Ergänzung der vorliegenden Datenbasis
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse

Quelle: eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Sulingen flächendeckend auf Grundlage der Erfassung aus dem Jahr 2008 aktualisiert worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen werden neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst. Darüber hinaus werden auch Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse auf Basis der Erkenntnisse aus dem bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzept. Insbesondere städtebauliche-funktional prägende Strukturveränderungen werden in der aktualisierten Analyse – sofern vorliegend – erfasst. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die auf der städtebaulich-funktionalen Analyse aufbauende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Diese städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung bildet die Basis der Sulinger Sortimentsliste und stellt den Kern für die zukünftige räumliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen dar.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde der prozessbegleitende Arbeitskreis während der Fortschreibungsphase des Einzelhandelsentwicklungskonzepts reaktiviert. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in die Fortschreibung einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Sulingen eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Vertreter des Bauamtes sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Sulingen
- Vertreter der politischen Fraktionen

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer Hannover
- Vertreter des Handelsverbands Hannover
- Vertreter des Einzelhandels und der Werbegemeinschaft

3 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Sulingen.

Folgende Ausführungen zielen insbesondere auf die Darstellung des aktuellen Status Quo sowie die Überprüfung von Veränderungen seit 2008 ab. Die Ausführungen konzentrieren sich dabei auf die wesentlichen, im Sinne o.g. Untersuchungsfragestellungen relevanten, Aspekte.

3.1 Angebotsanalyse

Entwicklung auf Ebene der Gesamtstadt

Die insgesamt 136 Betriebe in Sulingen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 63.800 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe hat sich gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2008 (Stadt + Handel 2008) leicht verringert, ebenso die Gesamtverkaufsfläche (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Sulingen

	Stadt + Handel 2008	Stadt + Handel 2013
Anzahl der Betriebe*	144	136
Leerstände	8	13
Gesamtverkaufsfläche	rd. 65.400 m ²	rd. 63.800 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	5,1 m ² / EW	5,0 m ² / EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 9/2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013; Gesamtverkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *ohne Leerstände.

Obwohl die Verkaufsfläche je Einwohner gegenüber dem Jahr 2008 gesunken ist, bleibt die Ausstattung in Sulingen mit 5,0 m² VKF/EW weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 m² Verkaufsfläche pro Einwohner⁵ und damit in einem nach wie vor sehr hohen Bereich. Die Verkaufsflächenveränderungen gegenüber 2008 können angesichts der prozentual geringen Ausprägung (-2 %) als gesamtstädtisch nahezu vernachlässigbar bezeichnet werden. Der Rückgang der Betriebsanzahl entspricht einem bundesweit seit Jahren erkennbaren (und auch schon im Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus dem Jahre 2009 skizzierten) Trend zur Konzentration der Strukturen im Einzelhandel.

⁵ Vgl. Website HDE 2010

Entwicklung nach Lagebereichen

Für den Betriebs- und Verkaufsflächenbestand nach Lagebereichen sind unterschiedliche Veränderungen ersichtlich (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum hat sich um rd. 1.700 m² (rd. -7 %) verringert. Gründe dafür sind in erster Linie einige Betriebsaufgaben mit Leerstand als Folge. Des Weiteren haben sich durch Betriebswechsel z. T. die Zuschnitte der Verkaufsflächen geändert. Insgesamt ist für die Innenstadt ein nach wie vor sehr hohes Ausstattungsniveau zu attestieren, welches allerdings – in Relation zu weiteren Lagen in Sulingen – größeren Abschmelzungsprozessen ausgesetzt war. Eine resultierende Leerstandshäufung in zentraler Innenstadtlage spiegelt den Prozess der vergangenen Jahre räumlich wider. Gleichzeitig sind für die Innenstadt aber durchaus positive Entwicklungen (bspw. im Bekleidungsbereich) festzustellen, welche die nach wie vor gegebene Funktionsfähigkeit der Sulinger Innenstadt unterstreichen.

Für den Verkaufsflächenbestand in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen sind nur geringe Veränderungen ersichtlich. Die Schwankungen liegen zwischen - 300 m² in integrierten Streulagen und + 300 m² in nicht integrierten Standorten (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 3: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2008 und 2013

		Stadt + Handel 2008	Stadt + Handel 2013	Veränderung (innerhalb der Lagen)
Innenstadt- zentrum	Verkaufsfläche (in m ²)	24.100	22.400	- 1.700
	Anteil	37%	35%	- 7 %
städtebaulich integrierte Lage	Verkaufsfläche (in m ²)	17.500	17.200	-300
	Anteil	27%	27%	- 2 %
städtebaulich nicht integrier- te Lage	Verkaufsfläche (in m ²)	23.800	24.100	+ 300
	Anteil	36%	38%	+ 1 %

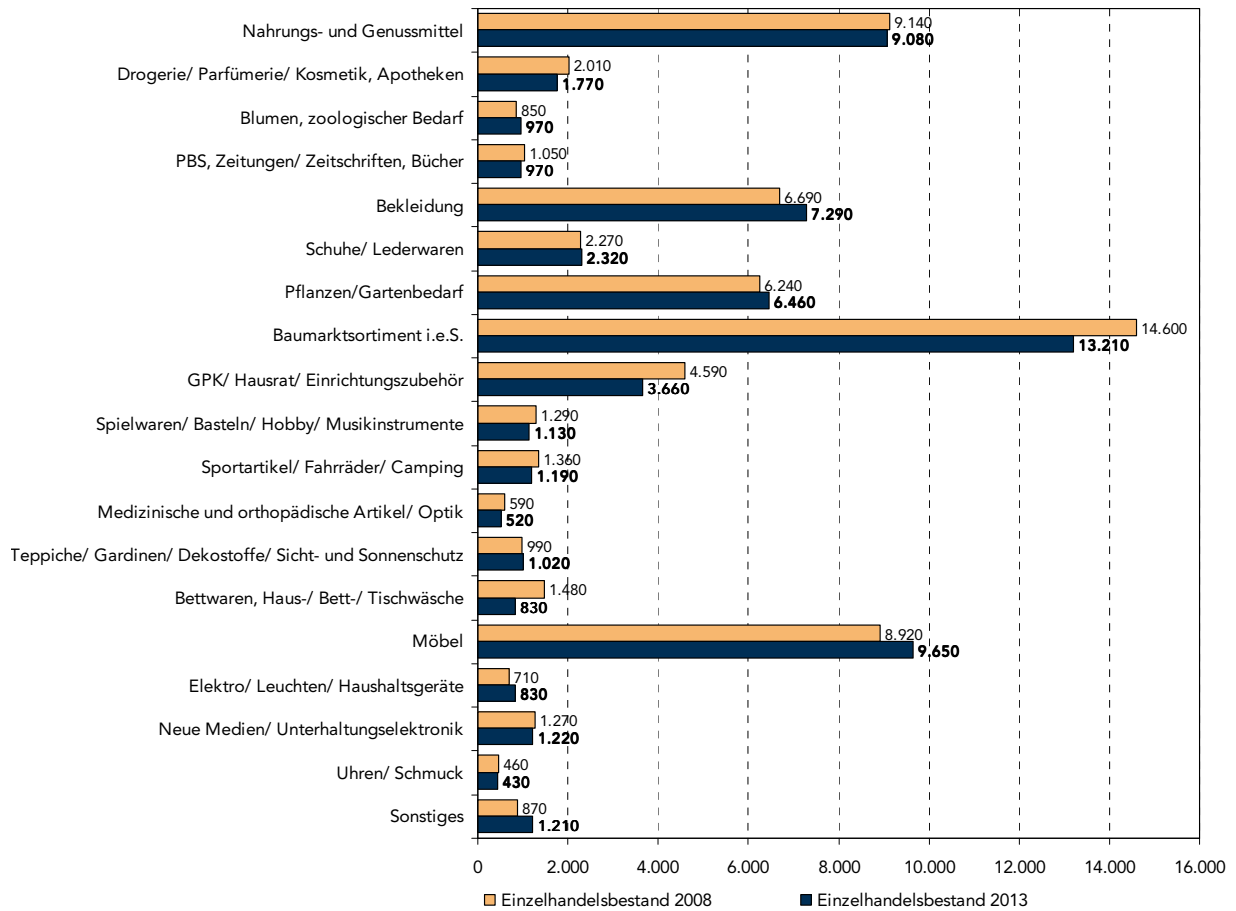
Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013; Gesamtverkaufsflächen auf 100 m² gerundet.

Entwicklung nach Sortimentsgruppen

Bei einem Vergleich des Verkaufsflächenbestands der Jahre 2008 und 2013 (vgl. Abbildung 1) fällt auf, dass es in einigen Warengruppen leichte Veränderungen der Verkaufsflächenausstattung gibt, tendenziell jedoch die starke Ausprägung der Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S., Bekleidung, Möbel, Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Nahrungs- und Genussmittel unverändert bleibt.

In der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. hat sich durch den veränderten Verkaufszuschnitt im Außenbereich eines Baumarkts die Verkaufsfläche um rd. 1.390 m² verringert. Im Bereich Bekleidung ist eine Zunahme der Verkaufsfläche um rd. 600 m² zu verzeichnen, die sich hauptsächlich im Innenstadtzentrum verorten lässt. Diese Verkaufszunahme lässt sich auf die Eröffnung der Bekleidungsmärkte M-Line und NKD zurückführen. Sowohl die Warengruppe GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör als auch Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche verlieren in Folge von Betriebsschließungen einen großen Anteil ihrer Verkaufsfläche. Bei der erstgenannten Warengruppe verringert sich die Gesamtverkaufsfläche um 930 m² und bei Zweitgenannter um 650 m². Im Wesentlichen bleibt der Großteil der Verkaufsfläche je Hauptwarengruppe im Vergleich zum Jahr 2008 unverändert.

Abbildung 1: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Warengruppen 2008 und 2013



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013; Gesamtverkaufsfläche auf 10 m² gerundet.

3.2 Nachfrageanalyse

Nach den angebotsseitigen Rahmenbedingungen folgt die Nachfrageanalyse. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH Köln zur Kaufkraft zurückgegriffen. Die Datenquelle erlaubt einen – wenngleich mit methodischen Unsicherheiten behafteten – Zeitreihenvergleich der vergangenen Jahre.

Einwohnerdaten und -entwicklung

Die Gesamtstadt Sulingen setzt sich aus der Kernstadt und den Ortsteilen Klein Lessen, Groß Lessen, Nordsulingen, Rathlosen und Lindern zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Sulingens rd. 12.680 Einwohner und hat sich im Vergleich zu 2007 um rd. 2 %⁶ verringert. Rd. 9.130 Einwohner leben in der Sulinger Kernstadt (rd. -140 EW im Vgl. zu 2007). Die Bevölkerungszahl ist somit leicht rückläufig und entwickelt sich entgegen der positiven Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2008 leicht negativ⁷. Die Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile Sulingens hat sich nicht verändert.

Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in Sulingen

Stadtteil	Einwohner*		Anteil (bezogen auf 2013)	Veränderung insgesamt
	2007 (Stand 31.12.2007)	2013 (Stand 03.04.2013)		
Sulingen Kernstadt	9.270	9.130	72 %	rd. -2%
Nordsulingen	1.340	1.380	11 %	
Groß Lessen	640	630	5 %	
Klein Lessen	570	460	4 %	
Rathlosen	540	550	4 %	
Lindern	550	550	4 %	
Summe*	12.890	12.680	100 %	

Quelle: Stadt Sulingen, Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2007 und Stand 03.04.2013
*Abweichungen in der Summe rundungsbedingt. * Werte auf 10 gerundet.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau und -entwicklung

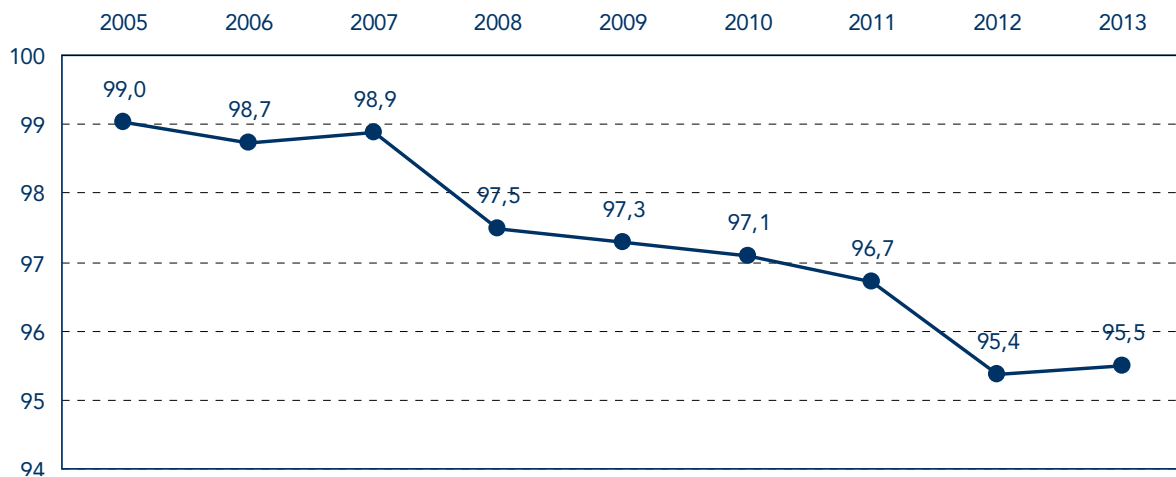
Sulingen verfügt gemäß IFH 2013 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 5.780 € je Einwohner und Jahr. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 95,5 (s. Abbildung 2) liegt das Kaufkraftniveau der Sulinger Bevölkerung unter dem

⁶ Stadt Sulingen 2013 (Stand der Daten: 03.04.2013)

⁷ Stadt + Handel 2009, S. 54.

bundesdeutschen Durchschnitt von 100 und ist im Vergleich zum Jahr 2008 weiter gesunken (Kaufkraftkennziffer 2008: 97,5).

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Sulingen



Quelle: Kaufkraftkennziffern der IBH/BBE/IFH 2005-2013

Sortimentspezifische Kaufkraftdaten und -entwicklung

Die aktualisierten sortimentspezifischen Kaufkraftdaten basieren auf den aktuellsten Daten der IFH Köln aus dem Jahr 2013. Für die Beschreibung der Kaufkraftentwicklung werden die Kaufkraftdaten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen aus dem Jahr 2009 herangezogen. Insgesamt lässt sich auf Grundlage der aktualisierten Datenbasis eine gesamtstädtische Kaufkraft von rd. 65,5 € ermitteln. Im Vergleich zum Jahr 2008 ist dieser Wert um rd. 2,5 Mio. € gestiegen. Die größten Zuwächse sind in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (+ rd. 1,2 Mio. €) und Blumen, zoologischer Bedarf (+ rd. 0,4 Mio. €) zu verzeichnen. Ansonsten betragen die Zuwächse zwischen rd. 0,1 – 0,3 Mio. €. Trotz der insgesamt gestiegenen Kaufkraft weisen Umsätze in einigen wenigen Branchen minimale Rückgänge von rd. 0,1 Mio. € auf.

Tabelle 5: Sortimentsspezifische Kaufkraftdaten und –entwicklung in Sulingen

Warengruppen	Kaufkraft (in Mio. €)	
	Stadt + Handel 2013	Veränderung seit 2008
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	26,3	+ 1,2
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	4,0	+ 0,2
Blumen, zoologischer Bedarf	1,3	+ 0,4
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2,3	- 0,1
kurzfristiger Bedarfsbereich	34,0	+ 1,7
Bekleidung	5,8	-
Schuhe/Lederwaren	1,6	+ 0,2
Pflanzen/Gartenbedarf	1,0	-
Baumarktsortiment i.e.S.	5,9	- 0,1
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,8	- 0,1
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1,4	-
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,2	+ 0,2
mittelfristiger Bedarfsbereich	17,6	+ 0,2
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1,0	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnens.	0,8	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0,7	-
Möbel	3,6	-
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1,8	+ 0,2
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	4,9	+ 0,3
Uhren/Schmuck	0,7	+ 0,1
Sonstiges	0,5	- 0,1
langfristiger Bedarfsbereich	13,9	+ 0,6
Gesamt	65,5	+ 2,5

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013; Kaufkraft: BBE, IFH 2008 und 2013; Umsätze: Berechnungen Stadt + Handel 04/2013 auf Basis BBE/IFH 2008 und 2013, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2008, BBE 2010; PBS = Papier/ Bürobbedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; Abweichungen rundungsbedingt.

3.3 Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktualisierten Umsätze⁸ im Sulinger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Sulingen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern (vgl. dazu Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen 2009). Insgesamt lässt sich auf Grundlage der aktualisierten Datenbasis ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 111,1 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Im Vergleich zum Jahr 2008 ist dieser um rd. 1,2 Mio. € gesunken.

⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Etwa 41 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 37 % des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 19 % auf langfristige Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 170 %.⁹ Im Vergleich zu 2008 ist demnach ein Rückgang von 7 % Prozent zu verzeichnen.¹⁰

Sulingen erreicht im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 135%. Nach den Warengruppen untergliedert stellt sich folgende Entwicklung dar: Der Zentralitätswert in der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken liegt bei 126 % (-25 %) und in der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf bei 105 % (-13 %). Die Rückgänge sind hauptsächlich mit der Schließung des Drogeriefachmarkts Ihr Platz zu erklären. In den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs sanken die Zentralitätswerte nur leicht. Vor dem Hintergrund der weit überdurchschnittlichen Zentralitätswerte sind die Rückläufe nicht als kritisch einzustufen.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten zwischen 132 % (Sportartikel/ Fahrräder/ Camping) und 299 % (Schuhe und Lederwaren) erzielt. Bekleidung verzeichnet als einzige Branche mit rd. +30 % einen Anstieg der Zentralität. Gründe dafür sind die Neuanmeldungen (u.a. M Live, NKD). Alle anderen Warengruppen im mittelfristigen Bedarfsbereich weisen (überwiegend leicht) rückläufige Zentralitäten auf. Auch hier lassen sich die Veränderungen durch Betriebsaufgaben erklären. Somit gestalten sich die Zentralitätskennziffern innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Insgesamt wird jedoch eine Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich von 231 % erreicht.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 177 % und verzeichnet somit einen Rückgang von rd. 15% im Vergleich zu 2008. Hier sind ebenfalls deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen vorhanden. Möbel sowie Uhren/ Schmuck erreichen eine Zentralität von rd. 260 %, während die Warengruppe Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte mit 128 % den geringsten Wert aufweist. Eine Besonderheit der Stadt Sulingen ist, dass unverändert in keiner Warengruppe eine Zentralität von unter 100 % zu verzeichnen ist, was auf eine nach wie vor außerordentlich hohe Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Sulingens hinweist.

⁹ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

¹⁰ Vgl. Stadt + Handel (2009): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen. Dortmund

Tabelle 6: Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Sulingen inkl. Veränderung zu 2008

Warengruppen	Brutto-Jahresumsatz (in Mio. €)		Kaufkraft (in Mio. €)		Zentralität	
	Stadt + Handel 2013	Verände- rung seit 2008	Stadt + Handel 2013	Verände- rung seit 2008	Stadt + Handel 2013	Verände- rung seit 2008
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	36,5	+ 0,8	26,3	+ 1,2	139 %	- 3 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	5,1	- 0,7	4,0	+ 0,2	126 %	- 25 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1,4	- 0,3	1,3	+ 0,4	105 %	- 13 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2,9	- 0,3	2,3	- 0,1	125 %	- 4 %
kurzfristiger Bedarfsbereich	45,8	+ 0,1	34,0	+ 1,7	135 %	- 7 %
Bekleidung	14,0	+ 1,7	5,8	-	242 %	+ 29 %
Schuhe/Lederwaren	4,8	+ 0,3	1,6	+ 0,2	299 %	- 32 %
Pflanzen/Gartenbedarf	2,9	+ 0,1	1,0	-	290 %	- 6 %
Baumarktsortiment i.e.S.	13,1	- 1,5	5,9	- 0,1	223 %	- 21 %
GPK/Hausrat/Einrichtungs- zubehör	2,2	- 0,5	0,8	- 0,1	279 %	- 18 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2,1	- 0,3	1,4	-	154 %	- 22 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,5	- 0,2	1,2	+ 0,2	132 %	- 41 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	40,6	- 0,5	17,6	+ 0,2	231 %	- 6 %
Medizinische und orthopädi- sche Artikel/ Optik	1,5	- 0,1	1,0	-	161 %	- 21 %
Teppiche/ Gardinen/ Deko- stoffe/ Sicht- und Sonnens.	1,4	-	0,8	-	176 %	- 9 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1,1	- 0,9	0,7	-	148 %	- 122 %
Möbel	9,4	+ 0,4	3,6	-	261 %	+ 8 %
Elektro/ Leuchten/ Haushalts- geräte	2,3	+ 0,3	1,8	+ 0,2	128 %	+ 4 %
Neue Medien, Unterhal- tungselektronik	5,7	- 0,2	4,9	+ 0,3	117 %	- 12 %
Uhren/Schmuck	1,9	- 0,1	0,7	+ 0,1	263 %	- 60 %
Sonstiges	1,4	- 0,3	0,5	- 0,1	284 %	- 16 %
langfristiger Bedarfsbereich	24,6	- 1,0	13,9	+ 0,6	177 %	- 15 %
Gesamt	111,1	- 1,2	65,5	+ 2,5	170 %	- 8 %

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013; Kaufkraft: BBE, IFH 2008 und 2013; Umsätze: Berechnungen Stadt + Handel 04/2013 auf Basis BBE/IFH 2008 und 2013, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2008, BBE 2010; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; Abweichungen rundungsbedingt.

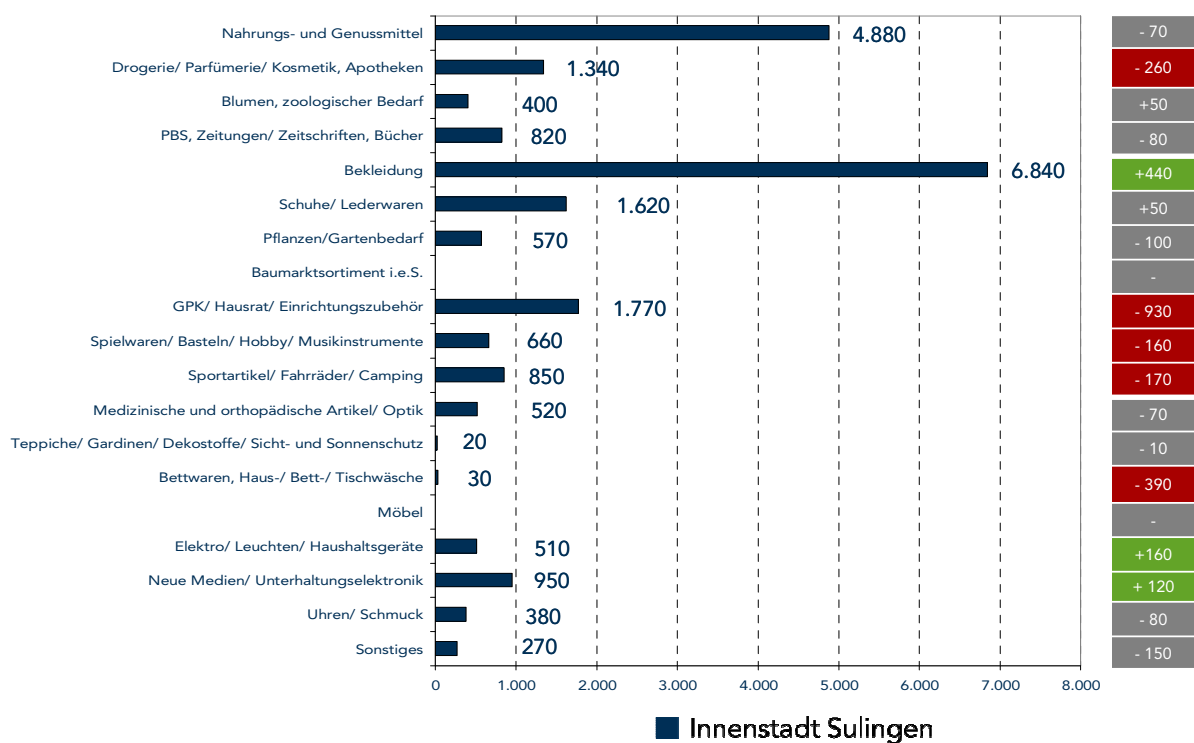
3.4 Analyse und Bewertung der Struktur des Innenstadtzentrums Sulingen

In der nachfolgenden Analyse wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sulingen hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und bewertet.

Sortimentsbesatz und Verkaufsflächenentwicklung im Innenstadtzentrum Sulingen

Gemessen an der Verkaufsfläche liegt, wie 2008, auch 2013 der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt in den Hauptwarengruppen Bekleidung mit rd. 6.840 m² und Nahrungs- und Genussmittel mit 4.880 m². Nachfolgend weisen die Sortimentsgruppen GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör mit 1.770 m² und Schuhe und Lederwaren mit 1.620 m² große Anteile der Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt Sulingen auf.

Abbildung 3: Sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklung im Innenstadtzentrum Sulingen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2008; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013.

Die Warengruppe Bekleidung weist mit rd. + 440 m² die größte Zunahme der Verkaufsfläche auf. Der Anstieg resultiert aus den Ansiedlungen der Bekleidungsfachmärkte M Live und NKD, die auch Schließungen von Geschäften dieser Branche kompensieren konnten. Darüber hinaus sind Zunahmen in den Hauptwarengruppen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte (rd. + 160 m²) und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. + 120 m²) zu

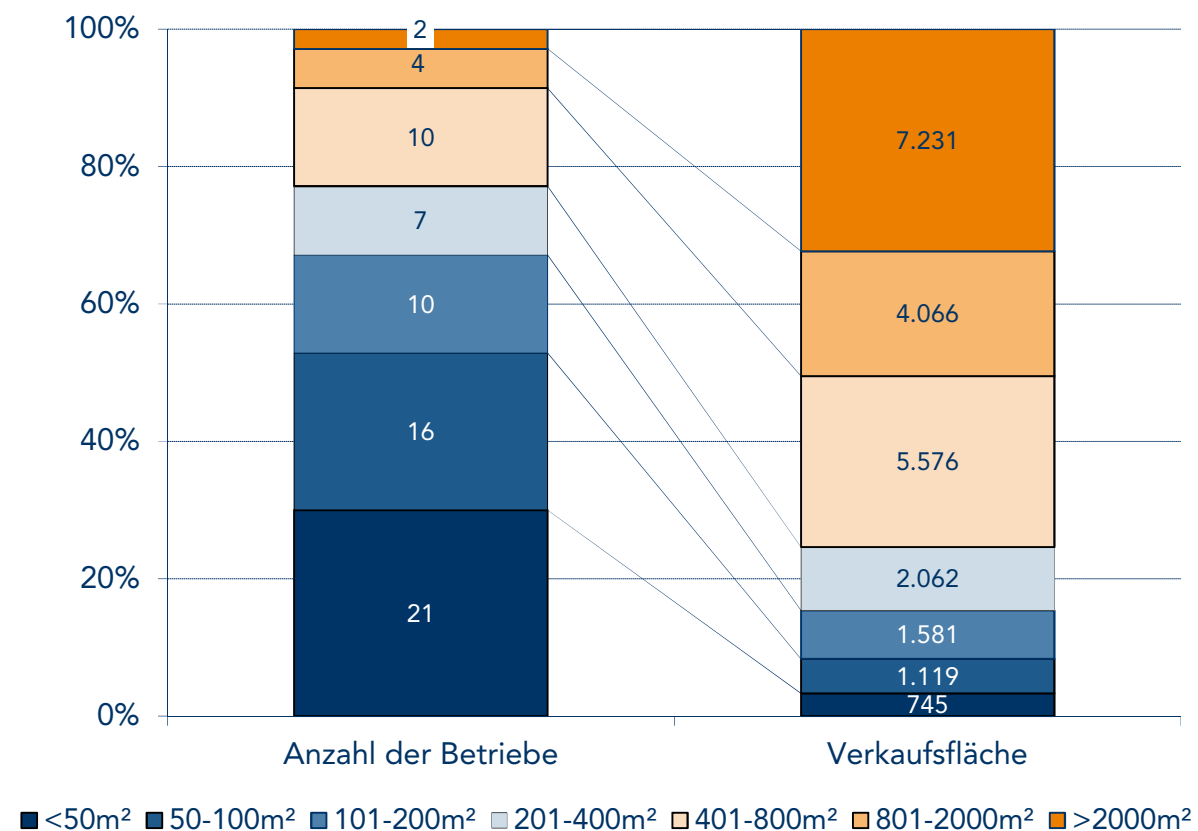
verzeichnen. Den größten Anteil an der Verkaufsflächenzunahme in dieser Branche ist dem neuangesiedelten Elektrofachmarkt an der Langen Straße zu zurechnen.

Die größten Rückgänge der Verkaufsflächen weisen die Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken auf (vgl. Tabelle 3). Gründe dafür sind Geschäftsaufgaben in den entsprechenden Sortimenten. In der Summe ist eine Verkaufsflächenabnahme von rd. - 1.700 m² und somit eine negative Verkaufsflächenentwicklung für die Innenstadt Sulingen zu verzeichnen.

Sortimentsbesatz und Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum Sulingen

Mit rd. 70 % verfügt die Mehrheit der in der Innenstadt Sulingen ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Die Sulinger Innenstadt wird somit zwar größtenteils durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. Mittlere (201 m² – 800 m² Verkaufsfläche) und große Betriebe (mehr als 801 m² Verkaufsfläche) sind mit insgesamt rd. 30 % jedoch in Relation zu Innenstädten vergleichbarer Städte sehr gut vertreten. Somit kann die Mischung der Ladenlokalgrößenklassen insgesamt als gut bezeichnet werden.

Abbildung 4: Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum



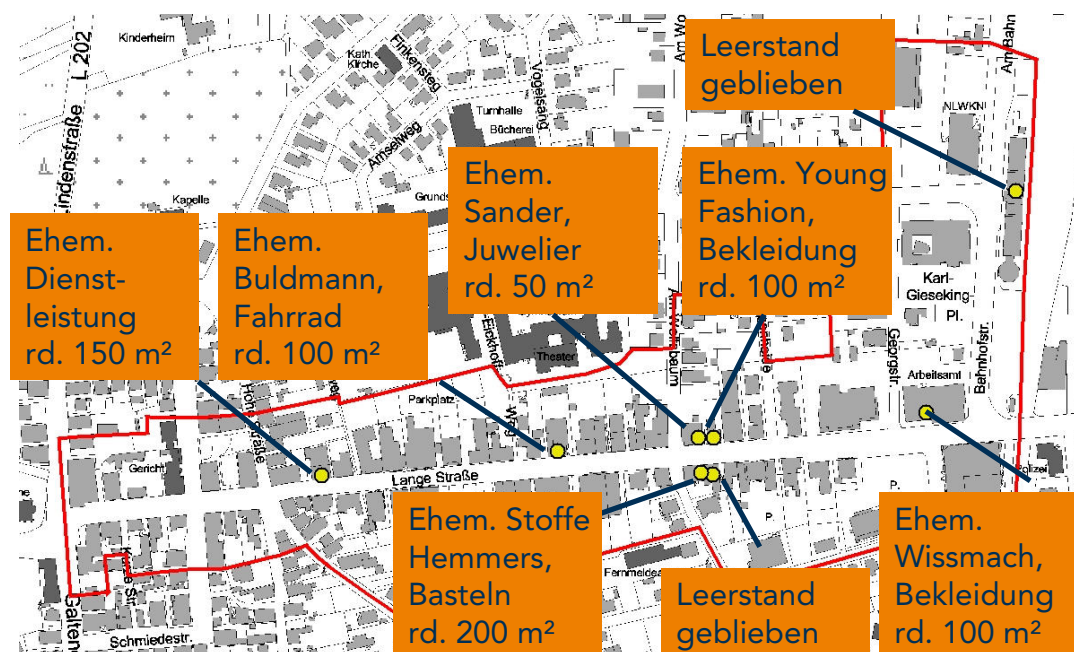
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013.

Leerstandsentwicklung im Innenstadtzentrum Sulingen

Seit der letzten Einzelhandelsbestandserhebung im Jahr 2008 hat sich die Leerstandsquote im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sulingen erhöht. Gründe dafür sind: Leerstände treten besonders in Bereichen mit einer hohen Entfernung zu größeren Frequenzbringern und Parkplätzen auf. Zusätzlich können immobilienbezogene Gründe eine Rolle spielen. Häufig werden die Ladenlokale aufgrund des Zuschnitts, der Größe und der Ausstattung den aktuellen Marktbedingungen nicht mehr gerecht.

Der Leerstand ist aktuell (noch) als eher sporadisch und nicht strukturell zu bezeichnen. Im Arbeitskreis wurde eine durchaus gegebene Dynamik bei Nachvermietungsaktivitäten und absehbaren Erfolgen deutlich.

Abbildung 5: Leerstände im zentralen Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 03/2013; Kartengrundlage: Stadt Sulingen

In der Sulinger Innenstadt kann das Leerstandsaufkommen (vgl. Abbildung 5), als nicht kritisch angesehen werden, da es noch keine strukturellen Merkmale (z.B. Trading-Down-Effekte) besitzt. Allerdings ist ein rechtzeitiges Entgegenwirken für den Erhalt der gewachsenen Strukturen unabdingbar. Eine Empfehlung ist daher ein Branchen- und Geschäftsflächenmanagement um Ideen und Ansätze zur Innenstadtentwicklung bündeln zu können.

3.5 Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation

Sulingen verfügt gesamtstädtisch über eine durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner von rd. 0,72 m² innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und liegt damit weit über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m²¹¹ (vgl. folgende Tabelle). Im Vergleich zum Jahr 2008 haben sich die Ausstattungskennziffer in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nur geringfügig verändert.

Tabelle 7: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Sulingen gesamt

		Stadt + Handel 2008	Stadt + Handel 2013
Einwohner	▪ Einwohner im gesamten Stadtgebiet	12.892	12.683
Verkaufsfläche	▪ Verkaufsfläche (NuG)	▪ rd. 9.100 m ²	▪ rd. 9.100 m ²
Verkaufsflächen- ausstattung	▪ VKF je Einwohner:	▪ 0,71 m ²	▪ 0,72 m ²
Verkaufsflächen- anteil	▪ Im zentralen Versorgungsbereich:	▪ rd. 52 %	▪ rd. 54 %
	▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen:	▪ rd. 23 %	▪ rd. 22 %
	▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen:	▪ rd. 25 %	▪ rd. 24 %
Betriebstypen- mix	▪ Lebensmitteldiscounter (> 400 m ² VKF):	▪ 3	▪ 3
	▪ Supermarkt (400 - 2.500 m ² VKF):	▪ 2	▪ 2
	▪ Verbrauchermarkt (2.500 m ² - 5.000 m ² VKF):	▪ 1	▪ 1
	▪ SB-Warenhaus (> 5.000 m ² VKF):	▪ 0	▪ 0
	▪ Getränkemarkt (> 100 m ² VKF):	▪ 4	▪ 4
	▪ weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk):	▪ 33	▪ 37
Zentralität	▪ Zentralität:	▪ 142 %	▪ 139 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/ 2013; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Berechnungen: Stadt + Handel.

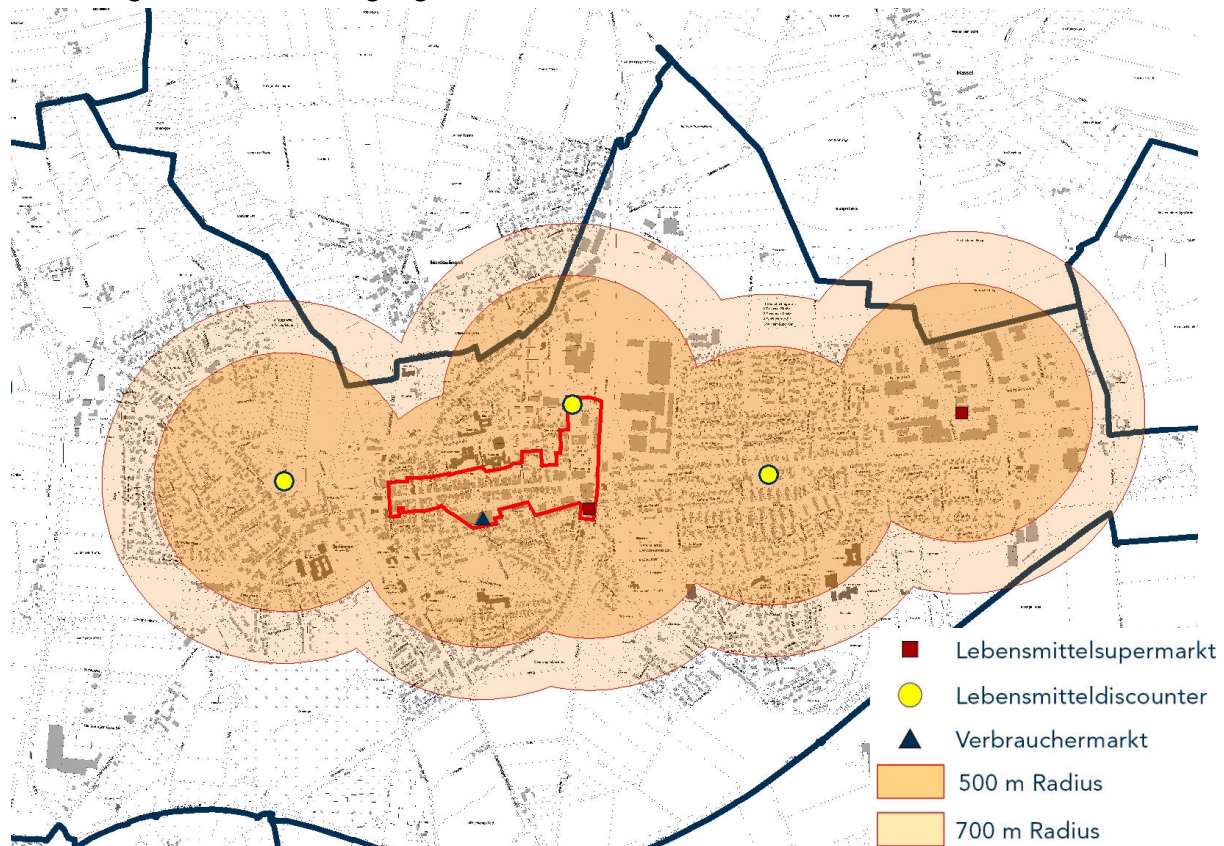
¹¹ Die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beruht auf unterschiedlichen Angaben in der Fachliteratur; der Wert von 0,4 m² VKF pro Einwohner deckt sich überwiegend mit der Handelsfachliteratur: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln (0,395m² VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416m² VKF/ EW). Für die weitere Bearbeitung wird ein Durchschnittswert von rd. 0,4m² VKF/ EW verwendet.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.¹² In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die 2009 verwendeten Radien von 500 Metern wurden angesichts der hohen Versorgungskennziffern und der damit resultierenden geringen Potenziale für neue Standorte außerhalb der Radien bewusst auf einen Wert von bis zu 700 Metern ausgedehnt. Dies ist eine planerische Reaktion auf die Ansprüche einer möglichst wohnortnahen Versorgung einerseits und einer entsprechend der Standortanforderungen der Betreiber machbaren bzw. realisierbaren Nahversorgung andererseits. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Sulingen.

¹² Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

Abbildung 6: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013; Kartengrundlage: Stadt Sulingen.

Räumliche Nahversorgungsstruktur in der Stadt Sulingen

In Sulingen sind zwei Lebensmittelsupermärkte, drei Lebensmitteldiscounter und ein Verbrauchermarkt ansässig. Mit Ausnahme weniger Bereiche im Süden und Norden des Stadtgebiets liegen alle Wohnsiedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt.

Insgesamt kann die räumliche Versorgung der Sulinger Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln somit als gut bezeichnet werden.

3.6 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2018 bzw. 2023 in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

Zu allgemeinen Bemerkungen und Hinweisen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen wird auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 verwiesen.

Im Folgenden werden die Parameter für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dargestellt¹³.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E - Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist.

Tabelle 8: Eingangsparmeter des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Sulingen bis 2023
Bevölkerungsentwicklung	Leichter Rückgang (bis rd. 2,4 % bis 2021) ¹⁴ ; siehe Kapitel 3.2, Bevölkerungsentwicklung
Altersstruktur	Demografischer Wandel → bspw. Bedarf für „altersgerechtes“ Einkaufen (Barrierefreiheit, angepasste Regalhöhen etc.)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend (s.u.)
Versorgungsauftrag (Zielzentralitäten)	sortimentspezifische Impulse in wenigen Warengruppen
Online Handel	Deutlich steigender Anteil insbesondere im Non-food Segment. (Anteil am Gesamtmarkt steigt derzeit um rd. 1% pro Jahr)

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Berechnungen verdeutlichen, dass ein zusätzlich tragfähiger Entwicklungsrahmen in nahezu allen Warengruppen nicht gegeben oder sehr gering ist. Weiterentwicklungen in der Sulinger Einzelhandelslandschaft sind gleichwohl auch künftig zu erwarten und sollten entsprechend differenziert (Standort/ Qualität/ Betriebssicherung etc.) betrachtet und seitens der Verwaltung und Politik begleitet werden. Als relevante Aspekte sind diesbezüglich folgende herauszustellen:

- In den Branchen Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/ Gartenbedarf sowie in den Warengruppen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/

¹³ Allgemeine Entwicklungen zu Kaufkraft, Konsumausgaben und Flächenproduktivitäten: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009

¹⁴ Bertelsmann Stiftung 2013: Wegweiser Kommune, LSKN 2013

Unterhaltungselektronik bestehen durchaus Arrondierungsspielraum von einigen 100 m² Verkaufsfläche.

- Auch im Sortimentsbereich Drogeriewaren haben sich durch die Schließung des Drogeriefachmarkts Ihr Platz ebenfalls Potenziale ergeben, die insbesondere zur Arrondierung der bestehenden Strukturen genutzt werden sollten.
- Die Ansiedlung eines Zoofachmarkts kann angesichts der ermittelten Werte begrüßt werden. Eine Prüfung der verträglichen Größenordnung ist im Einzelfall notwendig.
- Insbesondere im Lebensmittelsegment ist derzeit eine Um- bzw. Neukonzeption der vorhandenen Formate zu beobachten. Diese Umstellungen umfassen veränderte Verkaufsflächendimensionierungen, Sortimentsstrukturen und ansprechendere Warenpräsentationen. Auch diese Veränderungen sollten seitens der Stadt dann proaktiv begleitet werden, wenn dadurch nahversorgungs- und zentrenbezogene Zielstellungen (siehe Kapitel 4.1) verfolgt werden bzw. nicht gefährdet sind.

4 Fortschreibung des instrumentellen Umsetzungs- und Steuerungskonzepts

Folgend werden übergeordnete Zielstellungen knapp erörtert und die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Dieses sind neben dem Zentren, Standort- und Nahversorgungskonzept, der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Sulinger Liste“, Kapitel 4.5) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 4.6).

4.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Die Strukturanalyse sowie die modifizierten Potenzialberechnungen verdeutlichen, dass Sulingen quantitativ weiterhin eher geringe Potenziale aufweist. Das Ausstattungsniveau liegt weiterhin auf einem hohen Level; ein Ausbau seit 2008 konnte allerdings (erwartungsgemäß) nicht mehr verzeichnet werden. Gleichzeitig gibt es keine besonders auffälligen „Abschmelzungstendenzen“. Allerdings ist Leerstand in der Innenstadt zu einem etwas größeren Thema geworden, wobei die existenten Leerstände als (noch) nicht strukturell, sondern im jeweiligen Einzelfall durchaus unterschiedlich begründbar (Eigentumsverhältnisse, Betreiberwechsel, Zustand der Ladenlokale etc.) und derzeit eher sporadisch sind.

Insgesamt liegen somit keine Hinweise für ein Erfordernis zum grundsätzlichen Abweichen von der bisherigen zentren- und nahversorgungsbezogenen Steuerungspolitik vor. Allerdings erscheinen kleinere Nachjustierungen im Hinblick auf die Nahversorgung und die Sortimentsliste ratsam. Insbesondere sollte die qualitative Weiterentwicklung der Sulinger Innenstadt im Fokus stehen.

Die Ziel-Trias mit ihren übergeordneten Entwicklungszielen für den Einzelhandel in Sulingen, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 festgelegt wurden, sollen beibehalten werden:

Tabelle 9: Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen

Zentrenstärkung

Erhaltung und Stärkung der Sulinger Innenstadt

Nahversorgung

Die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums zu beeinträchtigen.

Sonderstandorte

Ergänzend im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Innenstadtzentrums von Sulingen werden entsprechende Entwicklungsziele wie folgt konkretisiert. Folgende Entwicklungsziele sollen für das Innenstadtzentrum zukünftig verfolgt werden:

- Sicherung der gesamtstädtischen Zentralität,
- Stärkung des Betriebstypenmixes im Innenstadtzentrum,
- Ergänzung der Sortimentsvielfalt,
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen,
- Qualitativer Ausbau der Nahversorgungssituation.

Eine Einzelhandelsentwicklung sollte genutzt werden, um die Strukturen im Innenstadtzentrum von Sulingen städtebaulich und funktional zu ergänzen und auch zu einer Qualitätssteigerung des gesamtstädtischen Angebots von Nahrungs- und Genussmitteln beitragen.

Um eine flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten in der Stadt Sulingen bestmöglich zu sichern und zu stärken, werden folgende Entwicklungsziele für die Nahversorgung verfolgt:

- Nahversorgungsangebot in dem Innenstadtzentrum Sulingen sichern und qualitativ weiterentwickeln.
- Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen und qualitative Weiterentwicklung an Nahversorgungsstandorten (gem. marktgerechter Ansprüche der Marktbetreiber) insb. in städtebaulich integrierten Lagen.
- Restriktiver Umgang mit Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage.

4.2 Entwicklungsempfehlungen zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sulingen

Die Entwicklungsempfehlungen beinhalten die Überprüfung der Abgrenzung des Innenstadtzentrums unter Beachtung der Analyseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens. Zudem werden weitergehende Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum aufgezeigt.

4.2.1 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die Überprüfung der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs des Innenstadtzentrums¹⁵. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.

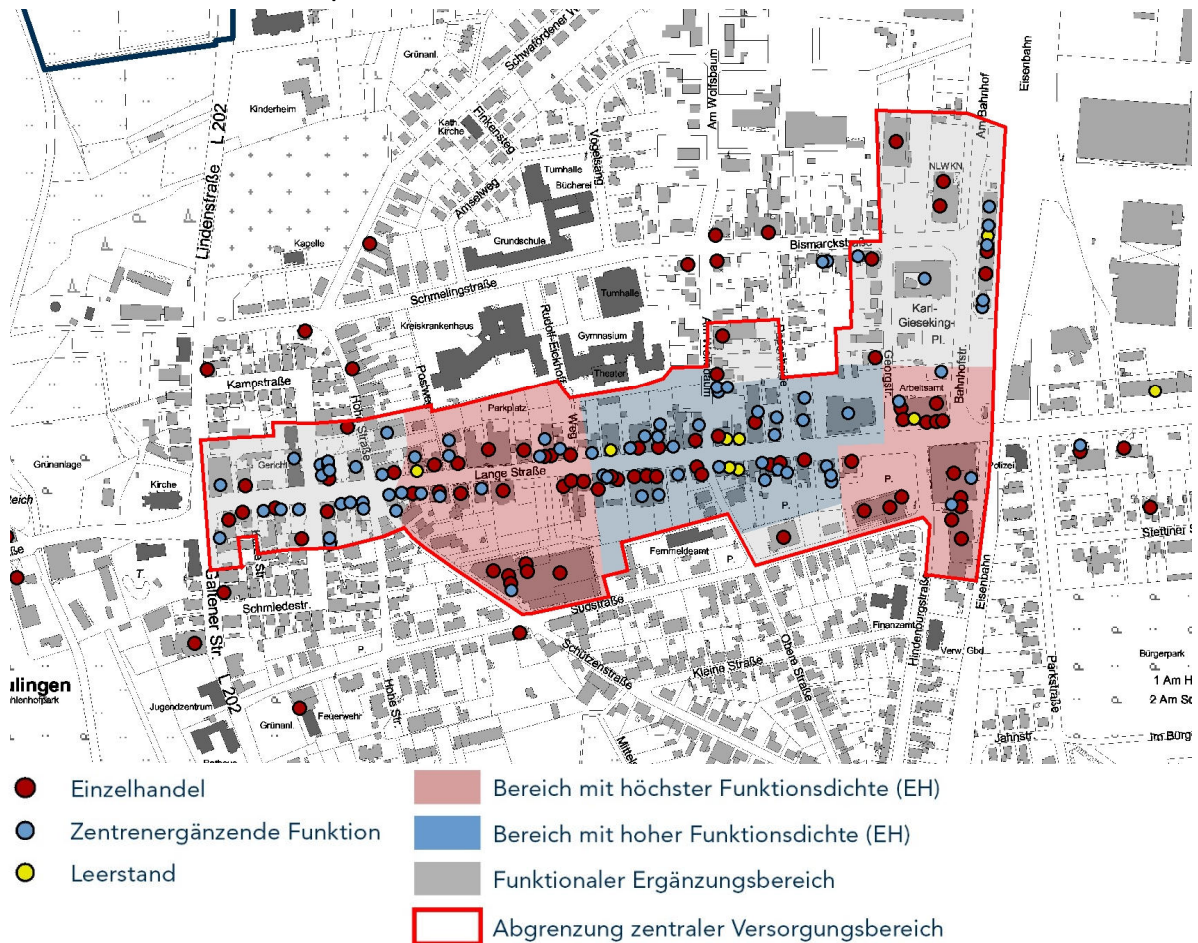
In den vergangenen Jahren haben sich die derzeitige Abgrenzung und die Funktionsdifferenzierung bewährt, sodass keine Änderung notwendig und daher nicht empfehlenswert ist. Der zentrale Versorgungsbereich bleibt gemäß der Abgrenzung im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2009 bestehen (siehe Abbildung 7).

Dieser umfasst im Wesentlichen die Hauptgeschäftslage des Einzelhandels im Bereich der Langen Straße und ist entweder durch städtebauliche Barrieren oder durch Bereiche mit einer hohen Nutzungsvielfalt festgelegt. Im Westen ist er von der Kreuzung Lange Straße/ Lindenstraße/ Galtener Straße begrenzt, während er im Nordosten über den Busbahnhof hinaus die Fachmarkttagglomeration an der Bismarckstraße mit einschließt.

Das Innenstadtzentrum übernimmt weiterhin eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Sulingens. Angebotsschwerpunkte liegen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich und werden durch langfristig nachgefragte Bedarfsgüter ergänzt. Die im vorliegenden Konzept beschriebenen Entwicklungsziele verfolgen weiterhin die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Sulingen. Ferner hängt die Lebensfähigkeit und Vitalität des zentralen Versorgungsbereichs von der städtebaulich-funktionalen Struktur der Innenstadt ab. Ausschlaggebend sind hier vor allem die Knochenstruktur, eine klare Funktionsgliederung, die gute Parkplatzsituation sowie die Befahrbarkeit der Langen Straße.

¹⁵ Zur funktionalen Bedeutung des Innenstadtzentrums für die Stadt Sulingen: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009, Kap. 4.1.2

Abbildung 7: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zentrenkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013; Kartengrundlage Stadt Sulingen.

4.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Die zuvor beschriebenen Einzelhandelsstrukturen sollen erhalten und fortentwickelt werden. Auch an dieser Stelle wird auf die Ziele aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 verwiesen (siehe

Tabelle 10). Magnetbetriebe und kleinteilige Einzelhandelsstrukturen dürfen nicht durch Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und einem dadurch resultierenden Funktionsverlust gefährdet werden. Zusätzlich sollten Magnetbetriebe Möglichkeiten zur marktfähigen Weiterentwicklung am Standort geboten werden, um diese Betriebe in der Innenstadt zu halten.

Tabelle 10: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe.
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote (u.a. Betriebstypenmix).
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion.
- Einrichtung eines Branchen- und Geschäftsflächenmanagements.
- Weiterentwicklung städtebaulicher Rahmenbedingungen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei Neuansiedlungen soll das Augenmerk vor allem auf dem Betriebstypenmix und die daraus entstehende Angebotsvielfalt gelegt werden, damit unterrepräsentierte Betriebstypen als Ergänzung zum Bestand fungieren. Dabei kann auch Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Als Bewertungsgrundlage für die Branchenoptimierung dienen die oben aufgeführten Ergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sowie der innerstädtischen Strukturanalyse (vgl. Kapitel 3.4 und 3.6). Daraus resultiert, dass insbesondere die Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik für eine Ergänzung des Angebots im Innenstadtzentrum sinnvoll sind. Die Warengruppen Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche sind im Zentrum nur gering vertreten, weisen aber aufgrund größerer Verkaufsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht so hohe Potenziale wie die zuvor genannten Branchen auf.

Eine weitere Maßnahme zur Fortentwicklung der Innenstadt Sulingen kann angesichts des Schwerpunktthemas der Branchenprofilierung (und nicht des primär quantitativen Ausbaus) ein Geschäftsflächenmanagement darstellen. Als Datengrundlage kann die bestehende Vollerhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbestands dienen. Darauf aufbauend können verschiedene Vermarktungsinstrumente, wie z. B. Standortexposés Anwendung finden und vor Ort tätige Makler angesprochen werden. Zudem umfasst das Geschäftsflächenmanagement Beratungen von Immobilieneigentümer und Mietinteressenten. Neben der Neuvermietung von Ladenlokalen spielt eine Zwischennutzung von Leerständen eine wesentliche Rolle um Trading-Down Effekte zu verhindern.

Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises wurden die Chancen und Risiken der Etablierung einer Fußgängerzone in der Innenstadt diskutiert. Von der Einrichtung einer Fußgängerzone als Maßnahme zur Weiterentwicklung der Sulinger Innenstadt ist fachlich

abzuraten: Die Vor- und Nachteile sind in der Tabelle 11 dargestellt. Aus Sicht von Stadt + Handel und dem begleitenden Arbeitskreis überwiegen dabei die Nachteile.

Tabelle 11: Vor- und Nachteile einer Fußgängerzone

Vorteile einer Fußgängerzone	Nachteile einer Fußgängerzone
<ul style="list-style-type: none">▪ Entlastung vom Durchgangsverkehr▪ Aufwertung der Aufenthaltsqualität▪ Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger	<ul style="list-style-type: none">▪ erheblicher Teil des Einkaufsverkehrs in der Stadt ist Autoverkehr▪ Ausweichen der Verbraucher auf andere (autogerechte) Standorte▪ Umsatzeinbußen durch den Wegfall des „kurz Vorfahrens“ insb. für den in Sulingen dominanten kurzfristigen Bedarfsbereich▪ Ausdehnung der Langen Straße

Quelle: Eigene Darstellung.

4.3 Nahversorgungskonzept

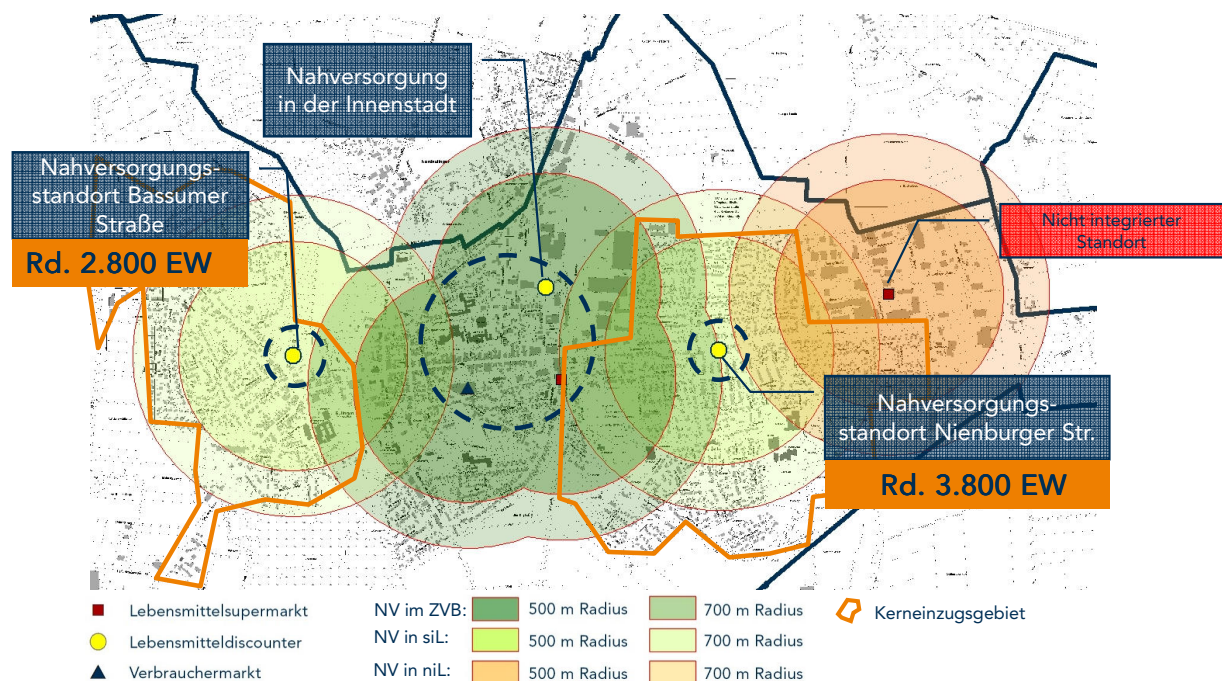
Die grundsätzlichen Zielstellungen einer zentralen und integrierten Entwicklung im Bereich der Nahversorgung bleiben entsprechend der aufgezeigten guten angebots- und nachfrage-seitigen Rahmenbedingungen bestehen.

Es wird empfohlen die konzeptionelle Herangehensweise an Entwicklungen im Nahversorgungsbereich im Grund beizubehalten, jedoch im Hinblick auf die Standortanforderungen der Betreiber und die langfristige Sicherung eines funktionsfähigen Nahversorgungsgerüst leicht anzupassen. Folgende Aspekte sind relevant:

- Das Nahversorgungsgerüst Sulingens dürfte angesichts der bestehenden Ausstattungs- und Zentralitätswerte sowie der geringen Potenziale kaum mehr durch weitere Standorte zu ergänzen sein. Insofern steht die Sicherung und Attraktivierung der vorhandenen Standorte im Fokus.
- Die Verkaufsflächenansprüche der Betreiber gehen mittlerweile überwiegend über 800 m² VKF hinaus. Die Optimierung betrieblicher Abläufe, der Warenpräsentation und eine Abrundung der Sortimentspalette stehen hier im Fokus. Entsprechende Erweiterungen entfalten auch auf der Kostenseite ihre Wirkung. Umsatzzuwächse dürften zwar auch zu erwarten sein, gleichwohl nicht linear zur VKF Erweiterung ausfallen.

Letztlich bedeutet dies, dass der Fokus auf die Optimierung der Standortrahmenbedingungen für die bestehenden und gleichzeitig städtebaulich „gewollten“ Standorte gelegt werden sollte. Dies führt zu einem abgestuften Entwicklungsmodell, bei dem die Innenstadt weiterhin im Fokus steht und die weitere Entwicklung auf zwei ausgewiesene Nahversorgungsstandorte gerichtet werden soll:

Abbildung 8: Empfehlungen zur Nahversorgung



- Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013; Kartengrundlage Stadt Sulingen. Bevölkerungsstatistik Stadt Sulingen abgerufen am 25.07.2013. Werte auf 100 gerundet.

Entwicklungspriorität 1:

Sicherung und Optimierung der Standortrahmenbedingungen für die Standorte im Innenstadtzentrum. Entwicklungen sollten keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtgefüge als Ganzes haben und auch die wohnortnahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Entwicklungspriorität 2: ausgewiesene Nahversorgungsstandorte Bassumer Str. und Nienburger Str.

Für die Lebensmitteldiscounter an der Bassumer Straße (Netto) und Nienburger Straße (Lidl) ist eine Vorhabenerweiterung (auch über 800 m² VKF) zu empfehlen, solange keine negativen städtebaulichen Folgen für das Innenstadtzentrum zu erwarten sind und die Versorgung primär auf den definierten Nahbereich (siehe Abbildung 8) ausgerichtet ist. Für diese Bewertung ergibt sich folgender Rahmen:

Tabelle 12: Bewertungsschema für Nahversorgungsstandorte

Entwicklungsrahmen für Nahversorgungsstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortrahmenbedingungen optimieren und den aktuellen Betreiberanforderungen anpassen. ▪ bedarfsgerechte Versorgung der zugeordneten Siedlungsbereiche. ▪ Anhaltswert für Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich üblicherweise rd. 35 bis max. 50 %. ▪ Auswirkungen auf die Innenstadt dürfen dortige Strukturen nicht gefährden.

Quelle: eigene Darstellung

Die jeweilige Verträglichkeit von Betriebserweiterungen an den Nahversorgungsstandorten ist im Einzelfall zu überprüfen.

Keine Entwicklungspriorität

Der Lebensmittelsupermarkt (Rewe) am Sonderstandort Gewerbegebiet Ost hat nur eine bedingte Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, ist jedoch hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen zeitgemäß aufgestellt. Zukünftig sollte restriktiv mit der Weiterentwicklung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am Sonderstandort Gewerbegebiet Ost umgegangen werden (vgl. Abbildung 8).

Ausschluss an nicht gewollten Standorten

Es wird empfohlen strukturprägende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen außerhalb dieser Positivbereiche bauleitplanerisch auszuschließen.

4.4 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Die Empfehlungen für die Entwicklungsziele der Sonderstandorte in Sulingen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 haben weiterhin Bestand. Sie sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen und dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept Sulingen 2009: S. 70).

Tabelle 13: Einzelhandelsbetriebe an Sonderstandorten

Einzelhandelsbetriebe an Sonderstandorten

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen daher räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
 - Ausschluss von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bei Neuansiedlungen
 - klare Regelungen für zentrenrelevante (Rand-)Sortimente

Quelle: eigene Darstellung

Die in Tabelle 13 dargestellten Regelungen zu der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gelten für alle Sonderstandorte gleichermaßen. Die Innenstadtentwicklung und die Sicherung der Nahversorgung sind gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele mit höherer Priorität zu behandeln, als die Entwicklung der einzelnen Sonderstandorte (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept Sulingen 2009, Kap. 4.3.1 und 4.5).

Gleichwohl wird auch der Standortsicherung des GE Ost eine hohe Bedeutung zugemessen. Dies gilt insbesondere aus dem Grunde, da sich die Standortbereiche (Innenstadt und GE Ost) in ihren Sortimentsausrichtungen heute maßgeblich ergänzen und nur in bedingter Konkurrenz zueinander stehen. Die Einordnung des Sortiments zoologischer Bedarf als nicht-zentrenrelevant (siehe Kapitel 4.5) bekräftigt diese Bedeutung und den städtischen Willen die Innenstadt ergänzende Sortimente/ Angebote u.a. am GE Ost zuzulassen.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes im „Gewerbegebiet Ost“ sollte das fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept nachgelagert zum Beschluss dahingehend ergänzt werden, dass eine begründete, geregelte Ausnahme „Sonderpostenmarkt im Gewerbegebiet Ost“ aufgenommen wird, sofern keine negativen Auswirkungen für die Innenstadt und die Nahversorgung in Sulingen prognostiziert werden.

Für alle Anträge auf Ausnahmeerteilung zu den Festlegungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist einzelfallbezogen eine gutachterliche Stellungnahme eines Planungsbüros erforderlich.

4.5 Die Sortimentsliste für Sulingen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Sulingen als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugeneh-

migungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts entspricht.¹⁶ Gegenüber der im Jahr 2009 empfohlenen Sortimentsliste ergibt sich eine Änderung bzgl. des Sortiments zoologischer Bedarf und lebende Tiere. Bisher wurde das Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft. Es wird – in Abstimmung mit dem begleitenden Arbeitskreis - nunmehr eine Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment empfohlen:

Im Bestand weist das Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere eine Gesamtverkaufsfläche von 730 m² auf, davon nur rd. 260 m² im zentralen Versorgungsbereich. Ein hoher Anteil davon ist als Randsortiment ausgewiesen. Eine Strukturprägung des zentralen Versorgungsbereichs ist demnach nicht ersichtlich. Derzeit liegen der Stadt Anfragen für einen Zoofachmarkt vor. Das Entwicklungspotenzial der Stadt dürfte auf einen marktgängigen Fachmarkt begrenzt sein. Nach Diskussion im begleitenden Arbeitskreis und mehrheitlicher Auffassung des Arbeitskreises erscheint eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich unrealistisch. Angesichts des vermutlich auf einen Zoofachmarkt begrenzten Potenzials ist auch eine flächendeckende Nahversorgung (zumindest durch Zoofachmärkte) nicht möglich. Insofern führen hier die versorgungsstrukturellen Chancen im Zusammenhang mit der absehbar schnelleren Realisierbarkeit eines Zoofachmarktes bspw. im GE Ost zu einer nicht-zentrenrelevanten Einordnung.

Weitere Änderungen der Sortimentsliste werden nicht empfohlen. Die Einordnung des Sortiments Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrokleingeräte wurde im Rahmen der Konzepterarbeitung ebenfalls (erneut) diskutiert. Nach gutachterlicher Auffassung und mehrheitlicher Auffassung des Arbeitskreises wurde hier aufgrund der hohen Bedeutung des Sortimentsbereichs für das Zentrum – und auch angesichts der durchaus positiven Entwicklung in diesem Segment in der Innenstadt seit 2008 – eine zentrenrelevante Einordnung weiterhin als sinnvoll erachtet.

¹⁶ Zu den rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung der Sortimentsliste: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen 2009, Kap. 4.4.

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ¹⁷	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
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>

¹⁷ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Fortsetzung: Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
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 Ölöfen)</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>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe, Lederwaren	52.43	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	52.48.6	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel	52.49.8	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln</i>

Fortsetzung: Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
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)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
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 (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften

Fortsetzung: Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
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>

Fortsetzung: Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Teppiche (ohne Teppichböden)	52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013:

4.6 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele der Ziel-Trias zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels sowie für alle denkbaren Standortkategorien in Sulingen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.¹⁸

Auf Grund der aktuellen Rahmenbedingungen werden im Folgenden die konkretisierenden Ergänzungen der Ansiedlungsleitsätze III und IV dargestellt. Der Regelungsinhalt der Ansiedlungsleitsätze, der im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen 2009 festgelegt wurde, bleibt unberührt.

Bisher: *Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung bedingt auch an sonstigen integrierten Standorten.*

Modifizierung: Gemäß der Empfehlungen dieser Teilfortschreibung soll weiterhin nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in dem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden, zusätzlich aber auch im Rahmen einer Vorhaben-erweiterung an den Nahversorgungsstandorten Bassumer Straße und Nienburger Straße.

Es wird empfohlen strukturprägende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen außerhalb dieser Positivbereiche bauleitplanerisch auszuschließen.

¹⁸ Zur Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze: vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen 2008, Kap. 6.2.

Bisher: *Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und im Gewerbegebiet Ost und in Teilbereichen des Sun Parks.*

Modifizierung: Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen primär im Gewerbegebiet Ost und in Teilbereichen des Sun Parks angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Alternativ dazu können sie auch im Innenstadtzentrum (oder unmittelbar daran angrenzend) angesiedelt werden. Auch alle anderen Standorte sind denkbar, wenn städtebauliche Gründe einem Vorhaben nicht entgegenstehen.

5 Schlusswort

Die Stadt Sulingen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte. Während dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsziele und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der bestehenden Standorte, Neuansiedlungen und derzeit diskutierter Vorhabenerweiterungen (z. B. an den Nahversorgungsstandortstandorten) abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt und Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen. Durch den Beschluss dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Während der Konzeptfortschreibung wurde ersichtlich, dass für das Sulinger Innenstadtzentrum ein höheres Maß an konzeptionellen und die Akteure vor Ort begleitenden Aktivitäten hilfreich, wenn nicht sogar erforderlich sein dürfte, um auch den anhaltenden Strukturwandel in der Einzelhandelslandschaft und die resultierenden Konsequenzen für das Innenstadtzentrum reagieren zu können. Das benannte Geschäftsstraßen- oder Ladenflächenmanagement stellt dabei ein wichtiges, gleichwohl nicht das einzige Instrument dar. Ein umfassendes Portfolio an Maßnahmen und Strategien geht über den rein funktionalen Bereich hinaus und muss bspw. im Rahmen einer Innenstadtkonzeption sämtliche Innenstadtkonzeptionen (Betreiber, Immobilieneigentümer, die Politik und Verwaltung sowie die Öffentlichkeit) einbeziehen.

Auf Grund der weiterhin hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelsentwicklungskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer weiteren Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

- BBE, Unternehmensberatung (2005): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2005. Köln
- BBE, Unternehmensberatung (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln
- BBE, Unternehmensberatung (2007): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007. Köln
- BBE, Retail Experts (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln
- EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln
- IBH Retail Consultants (2010): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010. Köln
- IBH Retail Consultants (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2012): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2012. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln
- Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden
- Institut für Immobilienwirtschaft (2009): . Hamburg
- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP 2013)
- Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland (2009): Ohne Ort
- Lebensmittelzeitung (2008): Ausgabe Nr. 13 Ohne Ort.
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2004 (RROP 2004)
- Stadt + Handel und Stadt Sulingen (2009): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen. Dortmund.
- Stadt Sulingen (2013): Bevölkerungsdaten – Stichtag 03.04.2013
- Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

- Website Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune, abgerufen 07.06.2013: www.wegweiser-kommune.de
- Website Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie: Bevölkerungsmodellberechnung, abgerufen am 07.06.2013: www.lskn.niedersachsen.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Warengruppen 2008 und 2013	10
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Sulingen	12
Abbildung 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenentwicklung im Innenstadtzentrum Sulingen	16
Abbildung 4: Betriebsgrößenklassen in der Innenstadt	17
Abbildung 5: Leerstände im zentralen Versorgungsbereich	18
Abbildung 6: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick	21
Abbildung 7: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zentrenkonzept)	27
Abbildung 8: Empfehlungen zur Nahversorgung	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über den verwendeten empirischen Erhebungsbaustein	5
Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Sulingen	7
Tabelle 3: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2008 und 2013	8
Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in Sulingen	11
Tabelle 5: Sortimentsspezifische Kaufkraftdaten und –entwicklung in Sulingen	13
Tabelle 6: Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Sulingen inkl. Veränderung zu 2008	15
Tabelle 7: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Sulingen gesamt	19
Tabelle 8: Eingangsparameter des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	22
Tabelle 9: Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen	25
Tabelle 10: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum	29
Tabelle 11: Vor- und Nachteile einer Fußgängerzone	30
Tabelle 12: Bewertungsschema für Nahversorgungsstandorte	33
Tabelle 13: Einzelhandelsbetriebe an Sonderstandorten	34
Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)	36