



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Tondernsche Straße 8 in Bredstedt als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu einem
Nachnutzungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Stadt Bredstedt
Hamburg, 19.09.2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Tondersche Straße 8 in Bredstedt als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu einem Nachnutzungsvorhaben

Projektnummer: 23DLP3427

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

Stadt Bredstedt

Theodor-Storm-Straße 2

25821 Bredstedt

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	3
	Tabellenverzeichnis	4
1	Einführung	5
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
1.2	Vorgehensweise	5
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	7
2.1	Mikrostandort	7
2.2	Vorhabenkonzeption	11
3	Rahmendaten des Makrostandorts	15
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	15
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	16
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	19
4.1	Methodische Vorbemerkungen	19
4.2	Wettbewerb im Raum	19
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	21
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	23
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	25
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	25
5.1.1	Periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich	25
5.1.2	Segment Bekleidung	29
5.1.3	Segment Elektrobedarf	31
5.1.4	Segment Hausrat, Glas, Porzellan und Keramik	32
5.2	Weiteres Planvorhaben im Einzugsgebiet	33
5.3	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	35

5.3.1	Periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich	35
5.3.2	Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarfsbereich	35
5.4	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen	36
5.4.1	ZVB Innenstadt Bredstedt	37
5.4.2	Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße	38
5.4.3	Nahversorgungslagen innerhalb des Einzugsgebiets	39
5.4.4	Untersuchte Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	40
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	43
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	43
6.2	Wirkungsprognose	50
6.2.1	Vorbemerkungen	50
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	51
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung	53
6.2.4	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Elektrobedarf	55
6.2.5	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/GPK	56
7	Bewertung des Vorhabens	58
7.1	Zu den Bewertungskriterien	58
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	60
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	61
7.3.1	Vorbemerkungen	61
7.3.2	Periodischer Bedarf	62
7.3.3	Aperiodischer Bedarf	66
7.4	Zur siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	68
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	7
Abbildung 2: Blick über das Vorhabenareal in östliche Richtung	8
Abbildung 3: Blick über das Vorhabenareal in südliche Richtung	8
Abbildung 4: Blick über das Vorhabenareal in westliche Richtung	9
Abbildung 5: Blick entlang der Tondernschen Straße in nördliche Richtung	10
Abbildung 6: Blick entlang der Tondernschen Straße in südliche Richtung	10
Abbildung 7: Fußgängerweg südlich des Vorhabenareals	10
Abbildung 8: Lageplan des Vorhabengrundstücks	11
Abbildung 9: Lage im Raum	15
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	20
Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens	22
Abbildung 12: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	27
Abbildung 13: Lageplan des EDEKA-Vorhabens an der Husumer Straße (B 5) in Breklum	34
Abbildung 14: Blick über den Marktplatz in westliche Richtung	37
Abbildung 15: Blick entlang der Straße Markt in östliche Richtung	37
Abbildung 16: Blick aus das NVZ Tondernsche Straße aus südlicher Richtung	38
Abbildung 17: Blick über das NVZ Tondernsche Straße in westliche Richtung	38
Abbildung 18: Blick entlang der Großstraße	41
Abbildung 19: Blick auf das Einkaufszentrum THEO	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	13
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Bredstedt im Vergleich	17
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	22
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	23
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Bekleidung innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	29
Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Elektrobedarf innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	31
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment HSR/GPK innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	32
Tabelle 9: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	35
Tabelle 10: Vorhabenrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des aperiodischen Bedarfs außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	36
Tabelle 11: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	44
Tabelle 12: Umsatzstruktur des Vorhabens	45
Tabelle 13: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)	46
Tabelle 14: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung	47
Tabelle 15: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	48
Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarf	52
Tabelle 17: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – periodischer Bedarf	53
Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Bekleidung	54
Tabelle 19: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Elektrobedarf	55
Tabelle 20: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Hausrat/GPK	57

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am ehemaligen Sky-Standort an der Tondernschen Straße 8 in der schleswig-holsteinischen Stadt Bredstedt ist die Ansiedlung von folgenden Einzelhandelsbetrieben vorgesehen:

- Rewe-Verbrauchermarkt
- Rossmann-Drogeriemarkt (Verlagerung aus der Innenstadt)
- Kaufhaus Woolworth
- Bekleidungs-Fachmarkt Ernstings Family (Verlagerung aus der Innenstadt)
- Bäcker (inkl. Sitzbereich)

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Änderung des bestehenden B-Plans zu realisieren. Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen in Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. **Prüfungsmaßstab** war damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB. Ferner war das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2023 zu prüfen.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungsdesign angewandt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des **Vorhabenkonzepts** im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen **Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort;
- **Abgrenzung des Untersuchungsraums** und Bewertung der vorhabenspezifischen Wettbewerbssituation im Raum;

- Darstellung und Bewertung der **vorhabenrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum (periodischer Bedarf [Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren], Bekleidung, Elektrobedarf, Hausrat, Glas, Porzellan und Keramik); Abschätzung der **Umsätze** und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel; Bewertung des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Würdigung weiterer aktueller Planvorhaben im Einzelhandel;**
- **städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte zulasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen;
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landesplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des (fortgeschriebenen) **Einzelhandelsentwicklungskonzepts** für die Stadt Bredstedt;
- zusammenfassendes **Fazit**.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens (periodischer Bedarf, Bekleidung, Elektrobedarf, Hausrat/GPK);
- **Begehungen** wesentlicher Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit;
- **Begehungen** des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Tondersche Straße 8 in der nördlichen Kernstadt der schleswig-holsteinischen Stadt Bredstedt.



Abbildung 1: Mikrostandort

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Tondersche Straße, die in Nord-Süd-Richtung durch das Hauptsiedlungsgebiet von Bredstedt verläuft. Diese mündet in nördlicher Richtung in die B 5, die als Hauptverkehrsachse ebenfalls das Bredstedter Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht. In südlicher

Richtung bindet die Tondersche Straße an den Siedlungskern von Bredstedt sowie an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an. Die eigentliche Zufahrt auf das Vorhabengelände erfolgt über den Toftlundweg südlich des Areals. Bezüglich des **ÖPNV** befindet sich die Haltestelle „Bredstedt Tondersche Straße“ in rd. 350 Metern südlicher Entfernung und wird in stündlicher Taktung von den Buslinien 120 und R120 frequentiert. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit durch die leerstehende Einzelhandelsimmobilie des ehemaligen Sky-Markts sowie die zugehörige Stellplatzanlage geprägt.



Abbildung 2: Blick über das Vorhabenareal in östliche Richtung



Abbildung 3: Blick über das Vorhabenareal in südliche Richtung



Abbildung 4: Blick über das Vorhabenareal in westliche Richtung

Das **Standortumfeld** ist überwiegend durch homogene Nutzungsfunktionen in Form von Wohnnutzungen strukturiert:

- Im **Norden** grenzt eine Wohnfunktion in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser an. Dahinter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von dem Verlauf der B 5 sowie der Bahntrasse tangiert werden.
- **Östlich** grenzt ebenfalls eine Wohnnutzung an. Auch hierbei dominieren freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser die Bebauungsstruktur.
- Im **Süden** befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine kleine Grünfläche, ehe auch hier Wohnbebauung in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser angrenzt. Vereinzelt sind entlang der Tonderschen Straße Einzelhandel, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungen (u.a. Orthopädie Schuhe Petersen, Taverna Kreta) verortet. In rd. 800 Metern Entfernung beginnt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bredstedt.
- **Westlich** ist ebenfalls ein Wohngebiet angesiedelt, geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein inhabergeführtes Geschäft mit Hobby- und Freizeitartikeln. Im Nordwesten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nach dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bredstedt aus dem Jahr 2023 ist der **Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Tondersche Straße**. Dem Vorhabenareal ist damit eine siedlungsstrukturell und städtebaulich integrierte Lage zu attestieren.



Abbildung 5: Blick entlang der Tondernschen Straße in nördliche Richtung



Abbildung 6: Blick entlang der Tondernschen Straße in südliche Richtung



Abbildung 7: Fußgängerweg südlich des Vorhabenareals

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **einzelhandelsbezogene Nachnutzung** der gegenwärtig leerstehenden Immobilie an der Tondernsche Straße 8 in Bredstedt. Hierbei ist die Ansiedlung folgender Betriebe vorgesehen:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit rd. 1.540 qm
- Rossmann-Drogeriemarkt mit rd. 700 qm (Verlagerung aus der Innenstadt)
- Kaufhaus Woolworth mit rd. 795 qm
- Bekleidungsfachmarkt Ernsting's family mit rd. 170 qm (Verlagerung aus der Innenstadt)
- Bäckerei (inkl. Sitzbereich) mit rd. 110 qm, davon werden rd. 50 qm der Einzelhandelsnutzung zugeordnet.

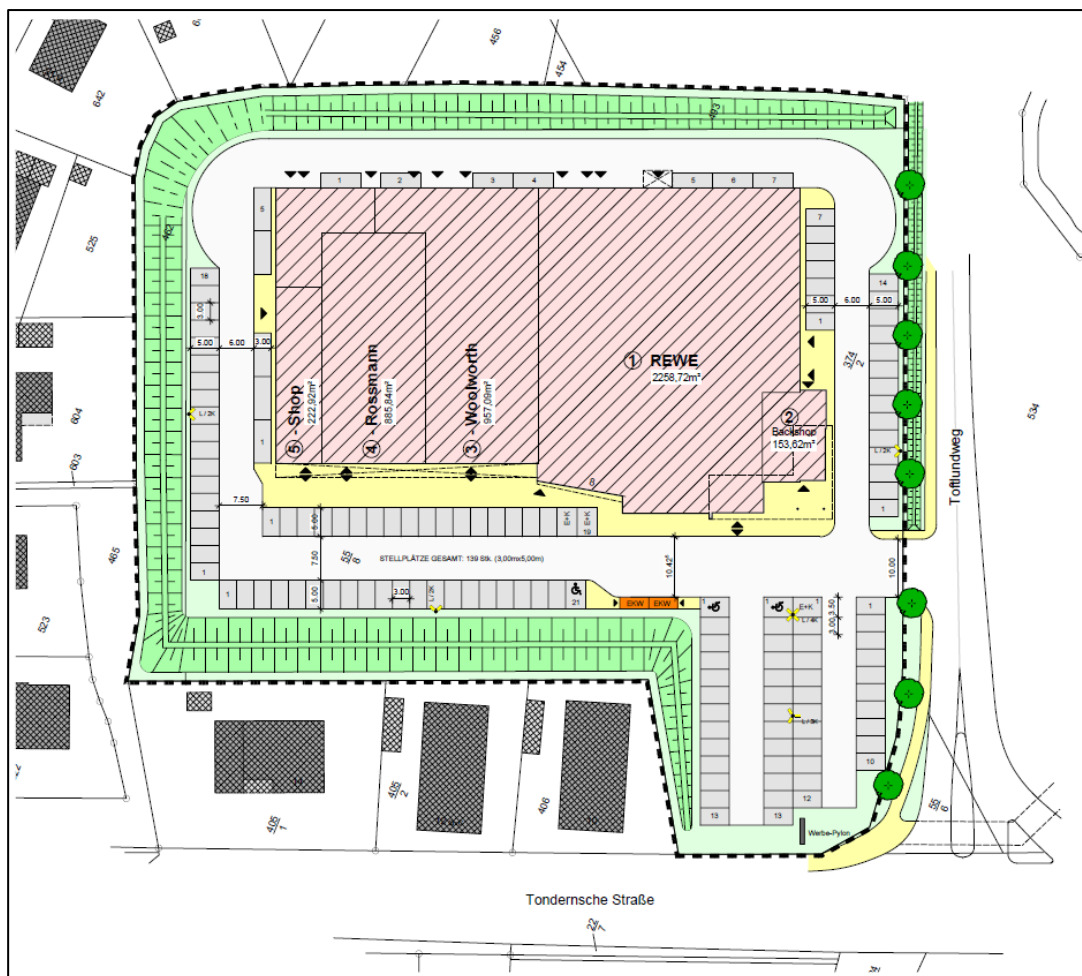


Abbildung 8: Lageplan des Vorhabengrundstücks¹

¹ Quelle: Dobbertin Projekt GmbH.

Der Sortimentsschwerpunkt des Rewe- und des Rossmann-Markts sowie der Bäckerei liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die drei Betriebe **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird erfahrungsgemäß für Rewe bei rd. 5 % und für Rossmann bei rd. 30 %³ liegen.

Dem gegenüberstehend weisen das Kaufhaus Woolworth und der Bekleidungsfachmarkt Ernsting's family einen Sortimentsfokus im **aperiodischen Bedarfsbereich** auf. Der jeweilige Anteil der Randsortimente ergibt sich aus anbieterspezifischen Vergleichswerten bzw. betriebstypischen Durchschnittswerten.

Sowohl bei dem Rossmann-Drogeriemarkt als auch bei dem Bekleidungsfachmarkt Ernsting's family handelt es sich jeweils um die Verlagerung bzw. Erweiterung von bereits bestehenden und im ZVB Innenstadt ansässigen Betrieben. Auch wenn bei den Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist in Bezug auf Rossmann und Ernsting's family nur der mit den Erweiterungsvorhaben der beiden Betriebe verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Gesamtvorhaben prüfungsrelevant, der sich aus den Verkaufsflächenenerweiterungen und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der Märkte ergibt.⁴ Schließlich sind die bestehenden Betriebe bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

³ Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

⁴ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm
periodischer Bedarf	405	1.620	2.025
Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger nahversorgungsrelevanter Bedarf	115	1.400	1.515
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	1.310	1.310
davon Rossmann-Drogeriemarkt	115	20	135
davon Kaufhaus Woolworth	-	20	20
davon Ernsting's family-Fachmarkt	-	-	-
davon Bäckerei*	-	50	50
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	290	220	510
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	150	150
davon Rossmann-Drogeriemarkt	290	50	340
davon Kaufhaus Woolworth	-	20	20
davon Ernsting's family-Fachmarkt	-	-	-
davon Bäckerei*	-	-	-
aperiodischer Bedarf	345	885	1.230
Bekleidung	155	265	420
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	-	-
davon Rossmann-Drogeriemarkt	15	5	20
davon Kaufhaus Woolworth	-	240	240
davon Ernsting's family-Fachmarkt	140	20	160
davon Bäckerei*	-	-	-
Elektrobedarf	20	35	55
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	-	-
davon Rossmann-Drogeriemarkt	20	0	20
davon Kaufhaus Woolworth	-	35	35
davon Ernsting's family-Fachmarkt	-	-	-
davon Bäckerei*	-	-	-
Hausrat/GPK	35	235	270
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	30	30
davon Rossmann-Drogeriemarkt	30	5	35
davon Kaufhaus Woolworth	-	200	200
davon Ernsting's family-Fachmarkt	5	0	5
davon Bäckerei*	-	-	-
Sonstiger aperiodischer Bedarf	135	350	485
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	50	50
davon Rossmann-Drogeriemarkt	130	20	150
davon Kaufhaus Woolworth	-	280	280
davon Ernsting's family-Fachmarkt	5	0	5
davon Bäckerei*	-	-	-
Gesamt	750	2.505	3.255
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	1.540	1.540
davon Rossmann-Drogeriemarkt	600	100	700
davon Kaufhaus Woolworth	-	795	795
davon Ernsting's family-Fachmarkt	150	20	170
davon Bäckerei*	-	50	50

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

*ausschließlich einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (ohne Gastronomieanteil).

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine Änderung des bestehenden B-Plans realisiert werden. Der gegenwärtig rechtskräftige B-Plan Nr. 17 der Stadt Bredstedt setzt eine Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort von 3.500 qm fest. Hiervon sind 2.000 qm für den Bereich „Food“ und 1.500 qm für den Bereich „Non-Food“ festgeschrieben. Im Rahmen der o.g. künftigen Verkaufsflächenstruktur würde mit insgesamt 3.255 qm die Gesamtverkaufsfläche eingehalten. Ferner beläuft sich künftig die Verkaufsfläche im Bereich „Food“ auf rd. 1.515 qm, sodass die textliche Festsetzung ebenfalls eingehalten würde. Dem gegenüberstehend beliefe sich die Verkaufsfläche im Bereich „Non-Food“ (inkl. Drogeriewaren) auf künftig rd. 1.740 qm und würde damit die im gegenwärtigen B-Plan festgesetzte Verkaufsfläche überschreiten. Vor diesem Hintergrund soll der B-Plan neu aufgestellt werden und hinsichtlich der textlichen Festsetzungen konkretisiert werden.

An der Tondernsche Straße 8 im schleswig-holsteinischen Unterzentrum Bredstedt ist die einzelhandelsbezogene Nachnutzung einer leerstehenden Immobilie (ehemals Sky) geplant. Hierbei ist die Neuansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts, eines Woolworth-Kaufhauses sowie einer Bäckerei (inkl. Sitzbereich) vorgesehen. Zudem sollen die gegenwärtig im ZVB Innenstadt gelegenen Fachmärkte Rossmann und Ernsting's family an den Vorhabenstandort verlagert und erweitert werden. Insgesamt beläuft sich die künftige Verkaufsfläche am Vorhabenstandort auf rd. 3.255 qm, wovon rd. 2.025 qm auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf und rd. 1.230 qm auf den aperiodischen Bedarfsbereich entfallen.

Der Vorhabenstandort an der Tondernsche Straße 8 liegt im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße, weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist maßgeblich von Wohnnutzungen umgeben.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Bredstedt** liegt im schleswig-holsteinischen Kreis Nordfriesland. Etwa sechs Kilometer in westlicher Richtung entfernt befindet sich der Küstenstreifen der Nordsee. Die Landeshauptstadt Kiel liegt rd. 100 km südöstlich. Bis zum nächstgelegenen Oberzentrum Flensburg sind es in nordöstlicher Richtung circa 40 km. Das Mittelzentrum Husum ist rd. 18 km (südlich) entfernt, bis nach Niebüll, einem Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, sind es etwa 24 km (nördlich).



Abbildung 9: Lage im Raum

Bredstedt ist Sitz des Amtes Mittleres Nordfriesland und hat die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums. Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres

Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben. **Die Stadt selbst verfügt über rd. 5.600 Einwohner mit zuletzt wachsender Tendenz.**

Durch Bredstedt verläuft die **Bundesstraße 5**. Von hier aus kann in nördlicher Richtung die Bundesgrenze bei Tønder (Dänemark) erreicht werden. In südlicher Richtung führt sie über Husum weiter in Richtung Heide. Dort geht sie direkt über in die Bundesautobahn 23 (Heide – Hamburg).

Bredstedt hat einen Bahnhof an der Marschbahn. Von hier aus verkehren Züge des Unternehmens DB Regio in Richtung Hamburg und Westerland (Sylt). Ebenso halten hier auch die Züge des Sylt-Shuttles. Von Bredstedt verkehren Busse in Richtung Ocklum-Schlüttsiel, Niebüll, Flensburg und Husum. Darüber hinaus werden durch ringförmige Linien die umliegenden Gemeinden erschlossen. Diese sind jedoch weitestgehend auf den Schülertransport ausgerichtet und verkehren deshalb überwiegend nur an Schultagen. Für den Tourismus nimmt die Strecke Bredstedt-Schlüttsiel eine besondere Bedeutung ein. Über diese Verbindung lassen sich die Fähren zu den nordfriesischen Halligen erreichen. Die Stadt bzw. der Ortsteil Schlüttsiel wird daher häufig als **„Tor zu den Halligen“** bezeichnet.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung in Bredstedt** verlief seit 2017 mit einem jährlichen Wachstum von rd. 0,7 % p.a. positiv. Damit fällt die Bevölkerungsdynamik der Stadt im Vergleich zu den umliegenden Städten mit zentralörtlicher Funktion sowie zum Kreis Nordfriesland als auch zum Bundesland Schleswig-Holstein überdurchschnittlich aus.

Insgesamt lebten in Bredstedt am 01.01.2022

rd. 5.620 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Bredstedt im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Lanc	2017	2022	abs.	+/- 17/22	
				in%	Veränderung p.a. in%
Bredstedt	5.432	5.624	192	3,5	0,7
Bordelum	2.011	2.001	-10	-0,5	-0,1
Breklum	2.364	2.295	-69	-2,9	-0,6
Langenhorn	3.193	3.352	159	5,0	1,0
Leck	7.761	7.831	70	0,9	0,2
Niebüll	9.946	10.139	193	1,9	0,4
Husum	23.097	23.478	381	1,6	0,3
Amt Mittleres Friesland	21.116	21.498	382	1,8	0,4
Kreis Nordfriesland	164.926	167.560	2.634	1,6	0,3
Schleswig-Holstein	2.881.926	2.922.005	40.079	1,4	0,3

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Bredstedt im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Bredstedt kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁵ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiterhin wachsen werden. Im Jahr 2025 ist in Bredstedt mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 5.800 Einwohnern.

Bredstedt verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁶ von 87,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Nordfriesland (100,5) sowie zum Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins (100,7) deutlich unterdurchschnittlich aus.

⁵ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

Die Stadt Bredstedt ist raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft und soll damit für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sichern.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Einerseits induzieren die positiv prognostizierte Einwohnerentwicklung sowie die touristische Bedeutung der Stadt zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Bredstedt. Andererseits wirkt sich die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer eher restriktiv auf potenzielle Entwicklungsimpulse aus. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Tondernschen Straße in Bredstedt übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz der jeweilig vorgesehenen Anbieter ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

Ferner ist vorab anzumerken, dass die Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts v.a. durch die sogkräftigen Betriebe des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs geprägt wird. Vor diesem Hintergrund beziehen sich die in diesem Kapitel vollzogenen Analysen maßgeblich auf die räumliche Wettbewerbsstruktur des periodischen Bedarfs im Raum.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb stehen die Magnetbetriebe des periodischen Bedarfs in Form des Rewe-Verbrauchermarkts und des Rossmann-Drogeriemarkts vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern, die in einer ähnlichen Größendimensionierung wie der Vorhaben-Rewe (oder größer) agieren. Darüber hinaus steht der zu verlagernde Rossmann in direkter Konkurrenz zu weiteren Drogeriefachmärkten im Raum.

Innerhalb des Stadtgebiets von Bredstedt sind gegenwärtig drei strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm angesiedelt. Hierunter fallen neben einem Markt-Verbrauchermarkt mit einem Aldi- sowie einem Netto-Markt auch zwei Lebensmitteldiscounter. Hinzu kommt der Rossmann-Drogeriemarkt des Vorhabens. Alle vier strukturprägenden Nahversorger sind unmittelbar an der B 5 gelegen.

Außerhalb des Stadtgebiets von Bredstedt konzentriert sich das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot ebenfalls stark auf den Verlauf der B 5. Die unmittelbar

südlich angrenzende Gemeinde Breklum verzeichnet mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt sowie einem Lidl-Lebensmitteldiscounter in direkter Gemeindegrenzlage zu Bredstedt ebenfalls zwei strukturprägende Nahversorger. In rd. 18 km südlicher Entfernung befindet sich das Mittelzentrum Husum, welches über eine vielfältige und leistungsfähige Nahversorgungsstruktur verfügt. Das in rd. 8 km nördlicher Entfernung gelegene Langenhorn weist mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt und einem Aldi-Lebensmitteldiscounter ebenfalls strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatz auf. Dem gegenüberstehend nehmen die Nahversorgungsstrukturen in westliche Richtung aufgrund der Nordsee als naturräumliche Barriere sowie in Richtung Osten aufgrund der abnehmenden Siedlungsdichte deutlich ab, wodurch sich Abschöpfungspotenziale durch das Vorhaben in diese Richtungen ergeben.

Der nächstgelegene Rewe-Markt befindet sich in Husum in rd. 17 km südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Auch der nächstgelegene Rossmann-Drogeriemarkt ist in Husum in rd. 20 km südlicher Entfernung angesiedelt.

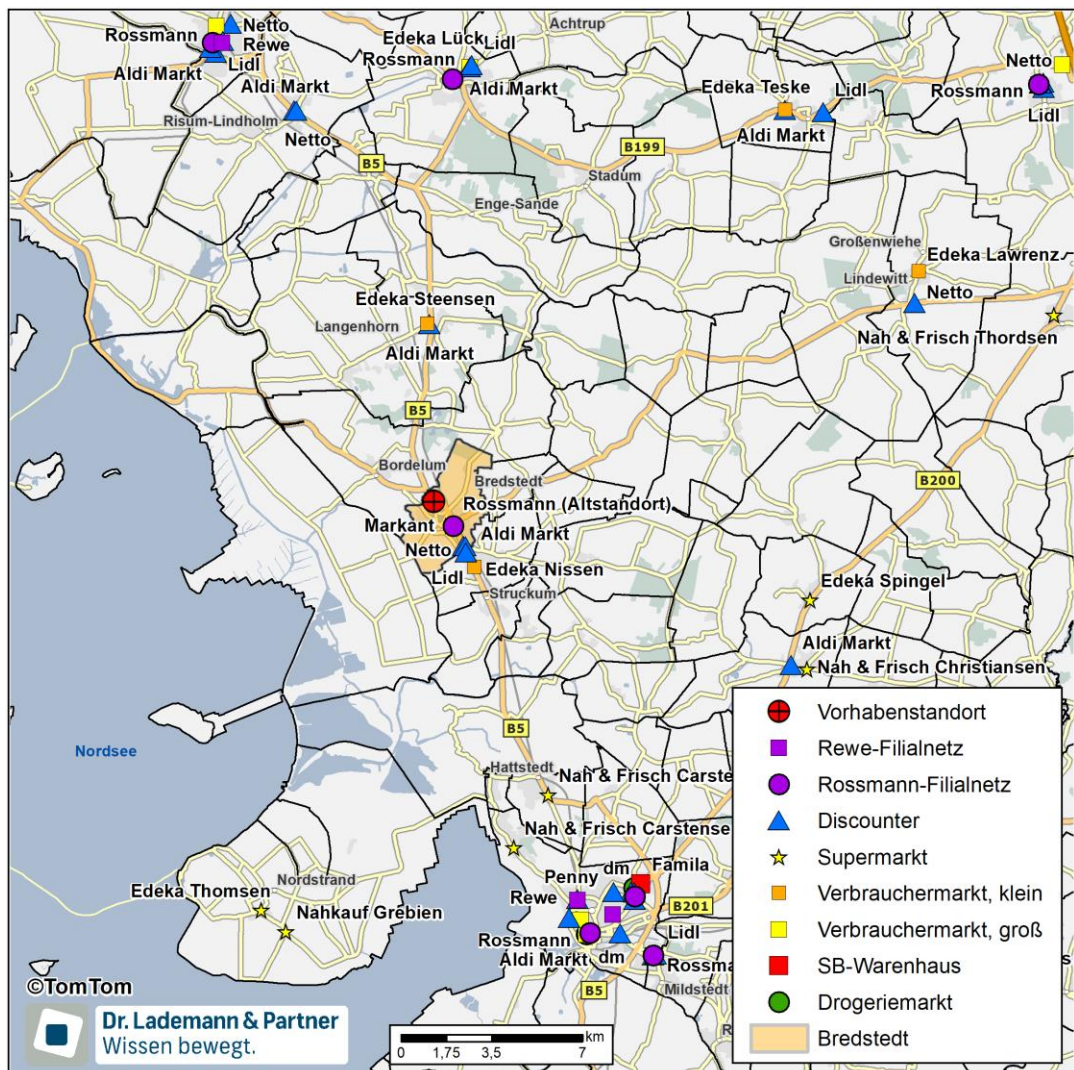


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit innerhalb Bredstedts und der südlich angrenzenden Gemeinde Breklum von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität bezüglich des Segments Nahrungs- und Genussmittel auszugehen. Dem gegenüberstehend nimmt der Einzelhandelsbesatz in den umliegenden Städten und Gemeinden im Osten und Westen deutlich ab, wodurch sich Abschöpfungspotenziale durch das Vorhaben in diese Richtungen ergeben. Hinsichtlich des Segments Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel besteht eine deutlich entspanntere Wettbewerbssituation, sodass keine direkte Konkurrenz im näheren Umfeld zum Rossmann-Drogeriemarkt vorliegt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich innerhalb der Zone 1 über das eigene Stadtgebiet von Bredstedt. Zudem umfasst die Zone 2a im Wesentlichen die westlich, nördlich und nordöstlich von Bredstedt gelegenen Städte und Gemeinden innerhalb des raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereichs. Für diese ist über die B 5, die L 6 sowie die L 12 eine schnelle Anbindung an den Vorhabenstandort gewährleistet. Ferner erstreckt sich die Zone 2b über die südlich und östlich von Bredstedt befindlichen Städte und Gemeinden. Die Marktdurchdringung des Vorhabens fällt in dieser Zone aufgrund der weniger guten verkehrlichen Erreichbarkeit der östlich gelegenen Gemeinden geringer aus. Hinzu kommt die Angebotsdichte in Breklum sowie im südlichen Stadtgebiet von Bredstedt. Es ist anzunehmen, dass die hier ansässigen Betriebe einen signifikanten Anteil der von Süden kommenden Verkehrsströme nach Bredstedt aufgrund ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit bereits „abfangen“ können.

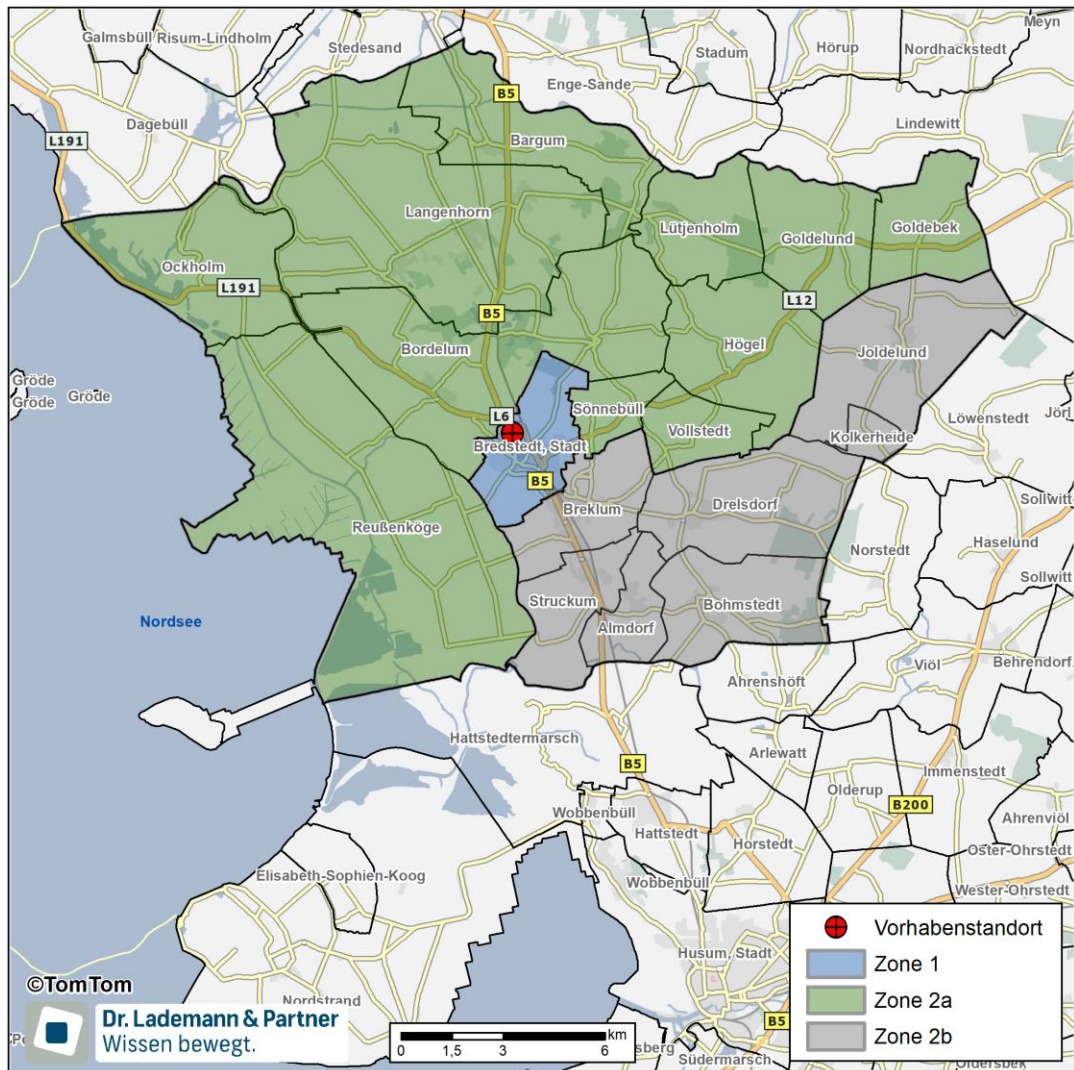


Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit rd. 21.000 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 21.100 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens in Bredstedt

Bereich	2022	2025
Zone 1	5.624	5.800
Zone 2a	8.652	8.650
Zone 2b	6.699	6.660
Einzugsgebiet	20.975	21.110

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Dabei bezieht sich das Einwohnerwachstum v.a. auf die Stadt Bredstedt selbst, welche den wesentlichen Faktor der wachsenden Nachfrageplattform darstellt.

Hinzu kommen noch Streukundenpotenziale von rd. 10 %, die sich aus Touristen, (Arbeits-)Pendlern, Durchreisenden und Tagesgästen zusammensetzen, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁸ beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 144,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 144,8 Mio. € (+0,8 Mio. €).

Davon entfallen rd. 78,4 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Die prüfungsrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs vereinen zusammen rd. 66,4 Mio. €.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Periodischer Bedarf	19,4	34,1	24,9	78,4
davon Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger nahversorgungsrelevanter Bedarf	16,9	29,8	21,8	68,6
davon Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	2,4	4,3	3,1	9,9
Aperiodischer Bedarf*	16,4	28,9	21,1	66,4
davon Bekleidung	3,0	5,2	3,8	12,0
davon Elektrobedarf	3,1	5,4	3,9	12,4
davon Hausrat/GPK	0,9	1,5	1,1	3,5
davon sonstiger aperiodischer Bedarf	9,5	16,8	12,3	38,6
Gesamt	35,8	63,0	46,1	144,8

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

⁸ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2022: Gesamt = 7.064 € (ohne Möbel).

Für das Vorhaben ist bezüglich des Segments Nahrungs- und Genussmittel von einer intensiven Wettbewerbsintensität innerhalb des Stadtgebiets von Bredstedt und der angrenzenden Gemeinde Breklum auszugehen. Dem gegenüberstehend nimmt der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbesatz in westlicher und (nord-)östlicher Richtung deutlich ab, was Abschöpfungspotenziale in diese Richtungen begünstigt. Hinsichtlich des Segments Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel besteht eine deutlich entspanntere Wettbewerbssituation.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell rd. 21.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 144,8 Mio. € belaufen, was einem Anstieg um rd. 0,8 Mio. € entspricht. Davon entfallen rd. 78,4 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Die prüfungsrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs vereinen zusammen rd. 66,4 Mio. € auf sich.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet. Darüber hinaus werden die untersuchten Einzelhandelslagen direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets vorgestellt.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Mai 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Hierunter fallen die Segmente:

- Periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf
- Bekleidung
- Elektrobedarf
- Hausrat, Glas, Porzellan und Keramik (kurz: HSR/GPK)

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

5.1.1 Periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich

Den Ergebnissen unserer Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 11.500 qm.

Mit rd. 5.900 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt hiervon auf die Zone 1, in welcher der ZVB Innenstadt Bredstedt mit rd. 3.000 qm den größten Anteil ausmacht. Die Zonen 2a und 2b vereinen mit jeweils rd. 2.700 qm bis rd. 2.900 qm Verkaufsfläche einen ähnlichen Verkaufsflächenanteil.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	3.040	18,0
NVL B5 - Bredstedt	2.110	13,7
Streulage	760	3,5
Zone 1	5.910	35,2
NVL Dorfstraße Langenhorn	2.140	12,8
Streulage	715	4,1
Zone 2a	2.855	16,8
NVL B5 - Breklum	840	6,1
NVL Husumer Straße Breklum	1.330	7,4
Streulage	530	3,0
Zone 2b	2.700	16,5
Einzugsgebiet gesamt	11.465	68,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 68,5 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität⁹** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.000 € je qm Verkaufsfläche. Diese resultiert aus den umsatzstarken Formaten in Form der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sowie dem hohen Anteil an kleinteilig strukturierten Anbietern, die naturgemäß über eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität verfügen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

⁹ Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

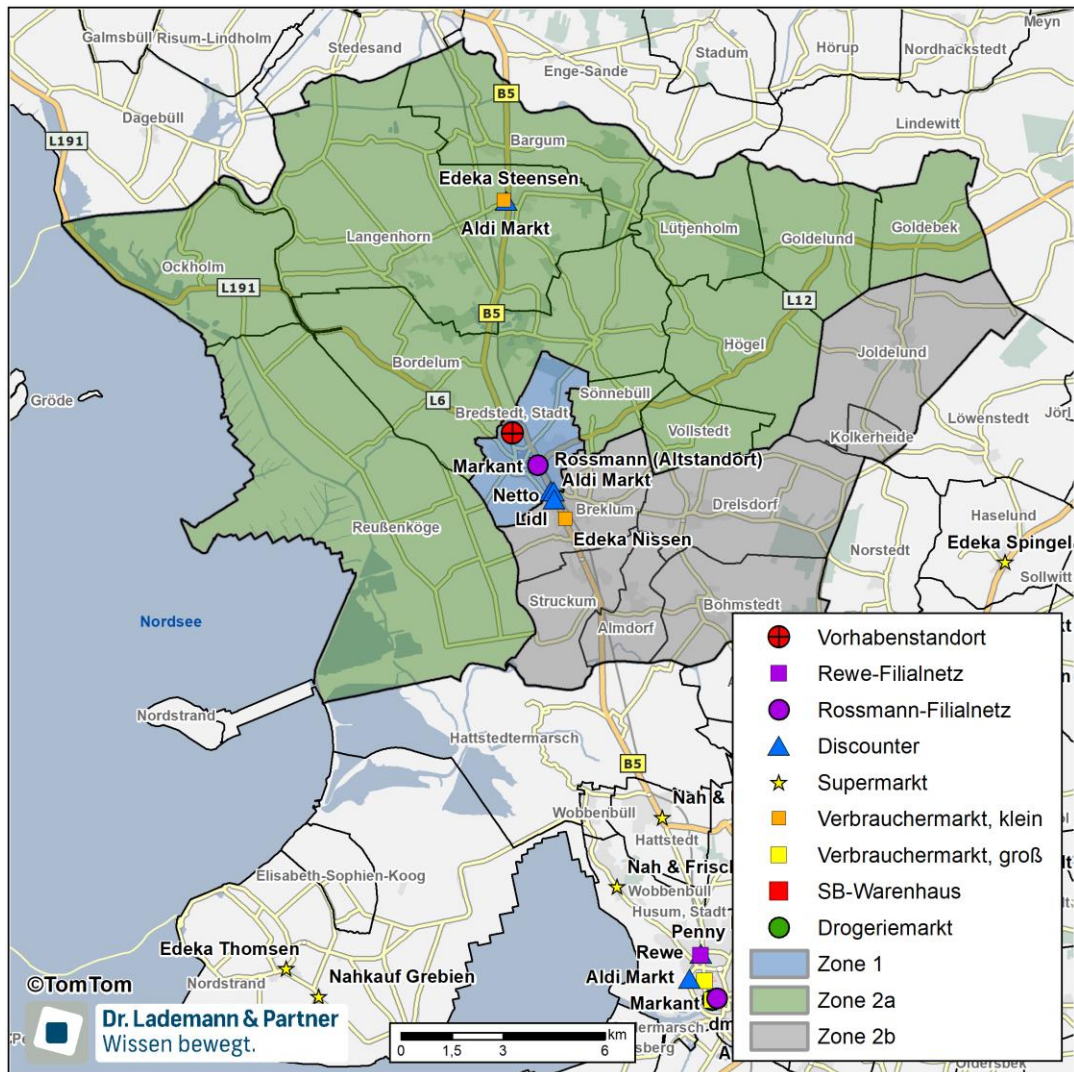


Abbildung 12: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Wie der Karte zu entnehmen ist, konzentrieren sich die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe allesamt entlang der B 5 als wesentliche Hauptverkehrs- und Pendlerachse in Nord-Süd-Richtung. Dementsprechend erstrecken sich die Betriebe bandartig entlang der Straßenführung, während abseits der Verkehrsachse keine strukturprägenden Nahversorger verortet sind.

Bezüglich des Betriebstypenverhältnisses besteht ein geringfügiger Überhang zugunsten der discountorientierten Formate. So stehen den drei Verbrauchermärkten innerhalb des Einzugsgebiets (2x EDEKA und Markant) insgesamt vier Lebensmitteldiscounter gegenüber (2x Aldi, Lidl, Netto). Bezüglich der kumulierten Verkaufsflächen der beiden Betriebsformate besteht jedoch ein ausgeglichenes Verhältnis mit jeweils rd. 4.200 qm Gesamtverkaufsfläche.

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 550 qm/1.000 Einwohner und fällt damit durchschnittlich aus.¹⁰ Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Bredstedt beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte rd. 1.050 qm/1.000 Einwohner und fällt damit deutlich überdurchschnittlich aus. Gleichwohl übernimmt Bredstedt als Unterzentrum eine überörtliche Versorgungsfunktion für den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich. Dieser umfasst neben dem prospektiven Einzugsgebiet noch die Gemeinde Ahrenshöft sowie die östlich von Bredstedt gelegenen Inseln Gröde, Langeneß und Hallig Hooge. Vor diesem Hintergrund ist die überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte in Bredstedt zu relativieren. Ferner sind hierbei auch die touristische Bedeutung der Stadt aufgrund der Nähe zur Nordsee, der sogkräftigen Tourismusdestination im Umland (bzw. der damit verbundene Transitverkehr) sowie die naturräumlichen Begebenheiten zu berücksichtigen, die ebenfalls eine erhöhte Nachfrage innerhalb der Stadt induzieren.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 88 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Bredstedt beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auf 187 %. Die Kaufkraftzuflüsse resultieren aus der hohen Angebotsdichte in Bredstedt und dem ländlich geprägten Umland, welches nur in geringfügigem Maße über Nahversorgungsstrukturen verfügt.¹¹

Hinsichtlich des Segments Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel ist anzumerken, dass abgesehen von dem Rossmann-Drogeriemarkt des Vorhabens im gesamten Einzugsgebiet kein vergleichbarer Anbieter verortet ist. Bei den sortimentspezifischen Flächen handelt es sich daher v.a. um die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie kleinflächige Fachgeschäfte und Apotheken.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 11.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 68,5 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine moderate Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und auf spürbare Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb.

¹⁰ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

¹¹ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods / Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von 4,1 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders herausfordernd darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen. (Vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2022)

5.1.2 Segment Bekleidung

Den Ergebnissen unserer Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Bekleidung** vorgehalten von

rd. 1.600 qm.

Davon entfällt mit rd. 1.100 qm der maßgebliche Anteil funktionsgerecht auf den ZVB Innenstadt Bredstedt. Einzig der Kik-Bekleidungsmarkt an der Nahversorgungslage B 5 – Breklum vereint mit rd. 340 qm im Segment Bekleidung noch einen nennenswerten Anteil.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Segments Bekleidung im Einzugsgebiet

Bekleidung	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	1.085	2,8
NVL B5 - Bredstedt	50	0,2
Streulage	85	0,2
Zone 1	1.220	3,1
NVL Dorfstraße Langenhorn	10	0,0
Streulage	10	0,0
Zone 2a	20	0,1
NVL B5 - Breklum	340	0,8
NVL Husumer Straße Breklum	0	0,0
Streulage	40	0,1
Zone 2b	380	0,8
Einzugsgebiet gesamt	1.620	4,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Bekleidung innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Bekleidung innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 4,0 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.500 € je qm Verkaufsfläche und fällt damit verhältnismäßig gering aus. Dies liegt z.T. auch in dem hohen Besitz an discount- und fachmarktorientierten Angebotsformen.

Als wesentliche Anbieter fungieren innerhalb des Einzugsgebiets:

- Ernstings's family-Bekleidungsfachmarkt im ZVB Innenstadt Bredstedt (Zone 1)
- Bredstedter Kaufhaus im ZVB Innenstadt Bredstedt (Zone 1)
- Pur Donner Lüttchen-Bekleidungsfachgeschäft im ZVB Innenstadt Bredstedt (Zone 1)
- Kik-Bekleidungsfachmarkt in der NVL B 5 – Breklum (Zone 2b)

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Bekleidung** von rd. 34 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Bredstedt beziffert sich die segmentsspezifische Einzelhandelszentralität auf rd. 110 %.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.600 qm im Segment Bekleidung innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 4,0 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets.

5.1.3 Segment Elektrobedarf

Den Ergebnissen der DLP-Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Elektrobedarf** vorgehalten von

rd. 700 qm.

Davon entfällt mit rd. 400 qm der größte Anteil auf die Betriebe innerhalb der Zone 1.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Segments Elektrobedarf im Einzugsgebiet

Elektrobedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	150	0,7
NVL B5 - Bredstedt	50	0,3
Streulage	240	1,3
Zone 1	440	2,3
NVL Dorfstraße Langenhorn	10	0,0
Streulage	125	0,6
Zone 2a	135	0,6
NVL B5 - Breklum	30	0,1
NVL Husumer Straße Breklum	60	0,2
Streulage	10	0,0
Zone 2b	100	0,4
Einzugsgebiet gesamt	675	3,3

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Elektrobedarf innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Elektrobedarf innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 3,3 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche.

Als wesentliche Anbieter fungieren innerhalb des Einzugsgebiets:

- EP Lundelius-Fachgeschäft im ZVB Innenstadt Bredstedt (Zone 1)
- Elektro Andresen-Fachgeschäft in Bredstedt (Zone 1)
- Elektro Behrmann-Fachgeschäft in Bredstedt (Zone 1)
- Elektro Hassenstein-Fachgeschäft in Langenhorn (Zone 2a)
- Sönsken Elektronik-Fachgeschäft in Bargum (Zone 2a)

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Elektro** von rd. 27 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Bredstedt beziffert sich die segmentsspezifische Einzelhandelszentralität auf rd. 79 %.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 700 qm im Segment Elektrobedarf innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 3,3 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb.

5.1.4 Segment Hausrat, Glas, Porzellan und Keramik

Den Ergebnissen unserer Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Hausrat/GPK** vorgehalten von

rd. 1.800 qm.

Davon entfallen mit jeweils mit rd. 600 qm die beiden wesentlichen Anteile auf den ZVB Innenstadt Bredstedt sowie die Nahversorgungslage Husumer Straße in Breklum.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Segments Hausrat/GPK im Einzugsgebiet

Hausrat/GPK	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	605	1,4
NVL B5 - Bredstedt	40	0,2
Streulage	270	0,7
Zone 1	915	2,3
NVL Dorfstraße Langenhorn	30	0,1
Streulage	80	0,3
Zone 2a	110	0,4
NVL B5 - Breklum	60	0,1
NVL Husumer Straße Breklum	580	1,5
Streulage	155	0,4
Zone 2b	795	2,0
Einzugsgebiet gesamt	1.820	4,7

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment HSR/GPK innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Hausrat/GPK innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 4,7 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.600 € je qm Verkaufsfläche.

Als wesentliche Anbieter fungieren innerhalb des Einzugsgebiets:

- Tedi-Fachmarkt im ZVB Innenstadt Bredstedt (Zone 1)
- JYSK-Fachmarkt im ZVB Innenstadt Bredstedt (Zone 1)
- Möbel Jessen-Fachmarkt in der NVL Husumer Straße in Breklum (Zone 2b)

Hierbei ist anzumerken, dass das Segment Hausrat/GPK sowohl bezüglich des JYSK-Fachmarkts (Zone 1) als auch hinsichtlich des Möbel Jessen-Fachmarkts (Zone 2b) lediglich ein Randsortiment darstellt und somit nicht den Hauptumsatzanteil der beiden Märkte einnimmt.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Hausrat/GPK** von rd. 136 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf signifikante Kaufkraftzuflüsse von außerhalb. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Bredstedt beziffert sich die segmentsspezifische Einzelhandelszentralität auf rd. 276 %.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.800 qm im Segment Hausrat/GPK innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 4,7 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine hohe Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und auf signifikante Kaufkraftzuflüsse von außerhalb.

5.2 Weiteres Planvorhaben im Einzugsgebiet

Innerhalb des Untersuchungsraums besteht folgendes weiteres Planvorhaben:

Am Standort der Nahversorgungslage (kurz: NVL) Husumer Straße in der unmittelbar südlich angrenzenden Gemeinde **Breklum** ist der Abriss und Neubau des bereits ansässigen **EDEKA-Verbrauchermarkts mit rd. 2.000 qm Verkaufsfläche (inkl. Backshop)** auf der direkt gegenüberliegenden Freifläche geplant. Die bestehende Edeka-Filiale hält derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.300 qm vor, sodass die Erweiterung einen **Netto-Flächenzuwachs von rd. 700 qm** umfasst. Der Altstandort soll durch das benachbarte Möbelhaus Jessen nachgenutzt werden. Ferner sind zukünftig in der Konzessionärszone auf rd. 100 qm noch ein Bankautomat sowie die

Integration der örtlichen Apotheke (Verlagerung vom Parkweg 10) geplant. Insgesamt umfassen die Planungen somit rd. 2.100 qm Verkaufsfläche. Das Planvorhaben wird im Zuge der Wirkungsprognose hinsichtlich des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs berücksichtigt.

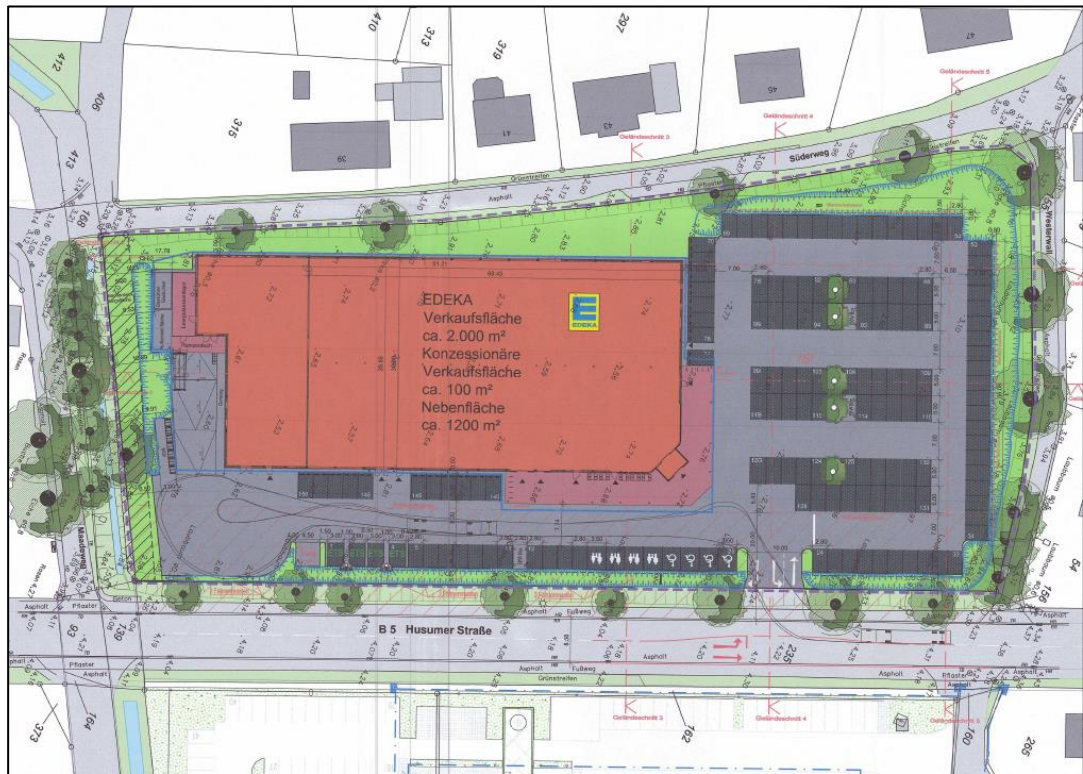


Abbildung 13: Lageplan des EDEKA-Vorhabens an der Husumer Straße (B 5) in Breklum¹²

¹² Quelle: Thorsten Janns Wohn- und Gewerbe-gesellschaft mbH.

5.3 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

5.3.1 Periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich

Angesichts der Einzelhandelszentralität im **periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf** innerhalb des Einzugsgebiets von unter 100 % kann davon ausgegangen werden, dass derzeit Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden, da sie durch die Rückholung aktueller Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet von dem Vorhaben betroffen sein können.

Als prägende Angebotsstandorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind vor allem das **SO Gewerbegebiet Ost in Husum** (u.a. Family, E-Center, Rossmann, dm) sowie die **NVL Bredstedter Straße in Husum** (Rewe) aufzuführen:

Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
SO Gewerbegebiet Ost Husum	7.660	38,7
NVL Bredstedter Straße Husum	1.490	7,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 9: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

5.3.2 Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarfsbereich

Bezüglich der vorhabenrelevanten aperiodischen Sortimente – die gleichzeitig auch allesamt zentrenrelevant sind – wurde als Standort außerhalb des Einzugsgebiets ausschließlich der **ZVB Innenstadt Husum** berücksichtigt. Dies liegt in dessen Status als zentraler Versorgungsbereich des nächstgelegenen Mittelzentrums sowie der Zentren- bzw. Innenstadtrelevanz der zu prüfenden aperiodischen Warensortimente begründet.

Vorhabenrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des aperiodischen Bedarfs an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Aperiodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Husum*	16.650	69,2
<i>davon Bekleidung</i>	<i>14.980</i>	<i>64,5</i>
<i>davon Elektrobedarf</i>	<i>260</i>	<i>1,3</i>
<i>davon Hausrat/GPK</i>	<i>1.410</i>	<i>3,4</i>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

*nur vorhabenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs.

Tabelle 10: Vorhabenrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des aperiodischen Bedarfs außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

5.4 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen

Gemäß den Festlegungen im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Bredstedt aus dem Jahr 2023 befinden sich folgende als zentrale Versorgungsbereiche definierte Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum:

- ZVB Innenstadt Bredstedt (Zone 1)
- NVZ Tondernsche Straße (Zone 1)

Darüber hinaus gibt im Einzugsgebiet Standortbereiche, die als Nahversorgungslagen einzustufen sind. Diese stellen zwar keine faktischen zentralen Versorgungsbereiche dar, fungieren jedoch als essenzielle Einzelhandelslagen zur Gewährleistung leistungsfähiger Versorgungsstrukturen. Für die Gemeinde Breklum besteht kein kommunales Einzelhandelskonzept. Allerdings wurde vonseiten der benachbarten Stadt Bredstedt die Gemeinde Breklum vor dem Hintergrund der räumlichen und funktionalen Verflechtung bei der Ausarbeitung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2023 mit berücksichtigt und in die Konzepterstellung mit einbezogen. Ebenso besteht kein kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Langenhorn. Infolge der Vor-Ort-Begehung durch Dr. Lademann & Partner und der Begebenheiten wird der Verbundstandort an der Dorfstraße/B 5 (EDEKA, Aldi) ebenfalls als Nahversorgungslage eingestuft:

- NVL B 5 – Bredstedt (Zone 1)
- NVL Dorfstraße in Langenhorn (Zone 2a)
- NVL B 5 – Breklum (Zone 2b)
- NVL Husumer Straße in Breklum (Zone 2b)

5.4.1 ZVB Innenstadt Bredstedt

Zentrenpass

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Zentrale Lage im Stadt- u. Siedlungsgebiet

Standortumfeld

Überwiegend Wohnnutzung; teilweise öffentl. Einrichtungen; Baumarkt HBK Dethleffsen

Abgrenzung

Linienhaftes Zentrum entlang der Straßen Markt und Osterstraße

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

Kernstädtisch geprägter Straßenraum mit zwei- bis dreigeschossiger Bausubstanz; teilweise ersichtlicher Sanierungstau in den Randlagen

Aufenthaltsqualität

Attraktive Straßenzüge (Bepflanzung u. Möblie- rung) in Osterstraße und am Markt

Leerstandssituation 2023

Zum Zeitpunkt der Erhebung mehrere kleinteilige Leerstände, v.a. im westlichen Bereich, aber auch um Markt und Osterstraße

Flächenpotenziale

Kleinteilige, inaktive Verkaufsflächen durch Leerstände und veraltete Bausubstanz; keine größeren/zusammenhängenden Potenzialflächen



Abbildung 14: Blick über den Marktplatz in westliche Richtung

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

Anschluss an stark frequentierte B 5; straßenbegleitendes Parken sowie auf dem Marktplatz

ÖPNV-Anbindung

Haltestelle „Markt“ wird von 12 Buslinien angefahren; Bahnhof in rd. 450 Metern Entfernung

Fußläufigkeit

Gute fußläufige Anbindung aus Wohngebieten

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarf; v.a. kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandel

Magnetbetriebe

Markant, Tedi, Schuh Armbruster, (Rossmann)

Komplementärnutzungen

Abwechslungsreiches Angebot (u.a. Geldinstitute, Ärzte, Gastronomie, Versicherungen, Immobilienmakler, Polizeiwache)

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptzentrum für das Unterzentrum Bredstedt sowie die umliegenden Gemeinden (Marktgebiet)



Abbildung 15: Blick entlang der Straße Markt in östliche Richtung

5.4.2 Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße

Zentrenpass

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Lage im nördlichen Bereich des Kernsiedlungsgebiets

Standortumfeld

Dominanz der Wohnfunktion in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser; vereinzelt (inhabergeführter) Einzelhandel

Abgrenzung

Abgrenzung entlang der Grundstücksgrenzen des ehemaligen Sky-Markts

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

Funktionale Bebauungsstruktur des eingeschossigen Einzelhandelskomplexes mit separaten Eingängen zu den einzelnen Geschäften

Aufenthaltsqualität

Klar funktionale Ausrichtung des NVZ

Leerstandssituation 2023

Zum Zeitpunkt der Erhebung Sky-Leerstand; im Zuge der Vorhabenrealisierung keine Leerstände vorhanden

Flächenpotenziale

Mit dem Planvorhaben wird das gesamte Grundstück genutzt; östlich und südlich des Areals kleinere Freiflächen vorhanden



Abbildung 16: Blick aus das NVZ Tondernsche Straße aus südlicher Richtung

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

Anfahrt über die Tondernsche Straße mit direktem Anschluss an stark frequentierte B 5; mit Vorhabenrealisierung entstehen rd. 139 Stellplätze

ÖPNV-Anbindung

Haltestelle „Bredstedt Tondernsche Straße“ liegt rd. 350 m entfernt und wird von 2 Buslinien frequentiert

Fußläufigkeit

Gute fußläufige Anbindung aus direkt umliegenden Wohngebieten

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

künftig klare Dominanz von Filialisten; kein inhabergeführter Handel vorgesehen

Magnetbetriebe

Künftig: Rewe, Rossmann, Woolworth, Ernesting's family

Komplementärnutzungen

Geringer Besatz an arrondierenden Nutzungen vorgesehen (bspw. Bäckerei-Café)

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Nebenzentrum des Untereinzugsbereichs Bredstedt mit Fokus auf der Nahversorgung



Abbildung 17: Blick über das NVZ Tondernsche Straße in westliche Richtung

5.4.3 Nahversorgungslagen innerhalb des Einzugsgebiets

Die zwei im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungslagen „Husumer Straße Breklum“ (EDEKA) und „B 5“ – im Rahmen des Gutachtens unterteilt in „B 5 – Bredstedt“ (Aldi, Netto) und „B 5 – Breklum“ (Lidl, Kik) – sind als ergänzende Versorgungsstandorte zu charakterisieren mit Schwerpunkt auf dem periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf. Ferner wurde die Nahversorgungslage „Dorfstraße Langenhorn“ in der gleichnamigen Gemeinde infolge der Vor-Ort-Begehung ausgewiesen.

Nahversorgungslagen „B 5 – Bredstedt“ und „B 5 – Breklum“

An der Gemeindegrenze von Bredstedt und Breklum befinden sich im Umfeld des Kreisverkehrs Husumer Straße/L 11/L 28 drei Lebensmitteldiscounter in rd. 3 km südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort an der Tondernschen Straße. Davon sind ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter der Stadt Bredstedt zuzuordnen und ein Lidl-Lebensmitteldiscounter der Gemeinde Breklum. Zwischen den Standorten der beiden Kommunen liegt noch ein Grünstreifen, sodass kein vollständig zusammenhängender Bereich vorhanden ist. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist über die B 5 bzw. die L 11 und L 28 als sehr gut zu bewerten. Zudem besteht eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem südlichen Stadtgebiet von Bredstedt sowie der gesamten Gemeinde Breklum. Die strukturprägenden Betriebe der beiden Nahversorgungslagen leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung. Am Standort des Lidl-Lebensmitteldiscounters (Breklum) ist noch ein Kik-Textilfachmarkt verortet.

Nahversorgungslage „Husumer Straße Breklum“

Der ansässige EDEKA-Verbrauchermarkt in rd. 3,5 km südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort stellt neben dem Lidl-Lebensmitteldiscounter (NVL B 5 – Breklum) einen der beiden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe der Gemeinde Breklum dar und übernimmt für die Gemeinde Breklum eine essenzielle Versorgungsfunktion. Darüber hinaus befinden sich noch eine Apotheke sowie das Möbelhaus Jessen innerhalb der Nahversorgungslage. Mit der angestrebten Verlagerung des EDEKA-Markts (inkl. Verkaufsflächenerweiterung)¹³ auf die gegenüberliegende Straßenseite geht eine zukunftsfähige Absicherung der Nahversorgung einher, ohne dass eine räumliche Versorgungslücke entsteht. Ferner sei darauf verwiesen, dass es in der Gemeinde Breklum keinen historischen Ortskern gibt, welcher als Haupteinkaufslage und Treffpunkt fungiert. Diese Rolle kommt dem NVL Husumer Straße Breklum zu, welcher zentral im Gemeindegebiet verortet ist und mit dem seit Jahrzehnten etablierten Markt als Ortsmittelpunkt wahrgenommen wird.

¹³ Siehe hierzu Kapitel 5.2.

Nahversorgungslage „Dorfstraße Langenhorn“

In rd. 7,5 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort an der Tondernschen Straße in Bredstedt befindet sich die NVL Dorfstraße in Langenhorn. Die beiden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe EDEKA und Aldi fungieren als leistungsfähige Magnetbetriebe und sichern die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs innerhalb der Gemeinde Langenhorn. Ferner sind noch eine Bäckerei sowie eine Fleischerei ansässig. Der Standort verzeichnet aufgrund der Lage an der B 5 im Nord-Süd-Verlauf eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und ist fußläufig aus den umliegenden Wohnbereichen ebenfalls erreichbar.

5.4.4 Untersuchte Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben die Rückholung von Nachfrageabflüssen induzieren wird bzw. das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes durch Streuumsätze von Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets generieren wird, wurde zusätzlich analysiert, wie sich das Vorhaben im direkten Umland auswirken wird. Im Folgenden werden die untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets vorgestellt, die sich allesamt im Oberzentrum Husum befinden.

ZVB Innenstadt Husum

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Husum fungiert als Hauptgeschäftsbereich des gleichnamigen Mittelzentrums in rd. 20 km südlicher Entfernung zum Vorhabenareal. Dabei erstreckt sich der ZVB einerseits entlang der Straße Neustadt als Hauptachse von der Schloßstraße im Norden bis zur Gaswerkstraße bzw. Poggenburgstraße im Süden. Als zweite Hauptachse fungiert die Norderstraße, beginnend vom Kuhstieg im Osten, übergehend in den Markt in Richtung Westen, bis sie sich mit der Straße Neustadt kreuzt. Ausläufer befinden sich entlang der Hafenstraße sowie der Straße Rote Pforte. Städtebaulich-architektonisch zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich durch dichte Blockrandbebauung mit teilweise historisch inszenierten Außenfassaden sowie gepflasterten Straßen und Gehwegen aus. Generell herrscht in der Fußgängerzone und im südlichen Bereich an der Hafenstraße eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über die L 273, die L 244 und die L 30, welche als Verkehrsring um den Altstadtbereich von Husum verlaufen. Von diesen aus kann über eine Vielzahl von Querstraßen die Innenstadt befahren werden. Ferner führen aus südlicher Richtung die K 136 sowie die K 137 in die L 273 über, von Osten kann die L 37 befahren werden. Stellplätze sind in umfangreichem Maße auf den Parkplätzen innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des ZVB vorhanden. Bezüglich des ÖPNV stellt die Haltestelle „Marktplatz“ den zentralen Haltepunkt im ZVB dar und wird in regelmäßiger

Frequenz von den Buslinien 1, 2, 7, 66, 121, 143, 144, 145, 146, 150, 155, 156, 160, 162, 163, 198, 1020 und R 120 angefahren. Darüber hinaus ist der Bahnhof Husum in rd. 550 Metern südlicher Entfernung verortet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt klar im aperiodischen bzw. im mittelfristigen Bedarfsbereich. Hierbei nehmen die Sortimentsgruppen des Modebedarfs (Bekleidung, Schuhe und Lederwaren), des Hausrats und Einrichtungszubehörs sowie Sport und Freizeit – die allesamt auch dem zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen sind – funktionsgemäß einen maßgeblichen Anteil ein. Als flächengrößter und Magnetbetrieb fungiert v.a. das in der Region etablierte Modekaufhaus CJ Schmidt mit einer Verkaufsfläche von über 10.000 qm im Modebedarf. Auch das 2019 eröffnete Einkaufszentrum THEO vereint branchenübergreifend rd. 12.000 qm Verkaufsfläche (inkl. Gastronomie). Ferner sind mit diversen Filialisten (u.a. H&M, New Yorker, mister*lady, engbers, Woolworth, Ernesting's family, Tedi) weitere Magnetbetriebe in der Innenstadt ansässig. Darüber hinaus sind zahlreiche kleinbetrieblich strukturierte sowie teilweise inhabergeführte Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs innerhalb des ZVB vorzufinden. Die Preiskategorien der zentrenrelevanten Warensortimente variieren von preiswerten Angebotsformen bis zum mittelpreisigen Niveau. Arrondiert wird das Handelsangebot durch einen vielfältigen Gastronomiebesatz sowie zahlreiche Dienstleistungen unterschiedlicher Ordnung.



Abbildung 18: Blick entlang der Großstraße



Abbildung 19: Blick auf das Einkaufszentrum THEO

NVL Bredstedter Straße in Husum (nur Rewe-Verbrauchermarkt)

Die Nahversorgungslage Bredstedter Straße befindet sich an der Bredstedter Straße 39 im Mittelzentrum Husum in rd. 17 km südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Als strukturprägender und Magnetbetrieb fungiert ein Rewe-Verbrauchermarkt, der sich durch einen leistungsfähigen Marktauftritt auszeichnet. In Ergänzung befindet sich noch ein Penny-Lebensmitteldiscounter am Standort. Unmittelbar an der L 273

gelegen, profitieren die Märkte von dieser als wichtige Verkehrsachse im nördlichen Stadtgebiet.

SO Gewerbegebiet Ost in Husum (nur Verbraucher- und Drogeriemärkte)

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Ost befindet sich an der Siemensstraße im Mittelzentrum Husum in rd. 20 km südlicher Entfernung zum Vorhabenareal. Als strukturprägende Nahversorger und Magnetbetriebe fungieren ein Familia-SB-Warenhaus, ein E-Center-Verbrauchermarkt sowie die beiden Drogeriemärkte dm und Rossmann. Ferner sind mit Aldi, Lidl und Penny drei Lebensmitteldiscounter ansässig. Der Betriebstypen- und Branchenmix am Verbundstandort generiert eine weitreichende Strahlkraft in den Raum, von welcher alle ansässigen Betriebe profitieren können. Infolge der geplanten Mieter am Vorhabenstandort an der Tondernschen Straße in Bredstedt wurden am SO Gewerbegebiet Ost in Husum nur die Verbraucher- und Drogeriemärkte in der Wirkungsprognose berücksichtigt, um einen absoluten Worst Case abbilden zu können.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bredstedt** stellt den Hauptgeschäftsbereich des Unterzentrums dar. Neben der Dominanz des periodischen Bedarfsbereichs (rd. 3.040 qm Verkaufsfläche) ist das wesentliche Angebot der zentrenrelevanten Sortimente innerhalb Bredstedts ebenfalls in der Innenstadt zu finden. Der kernstädtisch geprägte ZVB kann als leistungsfähig eingestuft werden.

Mit dem perspektivischen **Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße** wird im Zuge der Vorhabenrealisierung ein ehemals etablierter Einzelhandelsstandort revitalisiert und schließt eine räumliche Versorgungslücke im nördlichen Siedlungsgebiet von Bredstedt. Es ist davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich künftig leistungsfähig aufgestellt sein wird.

Die **Nahversorgungslagen innerhalb des Einzugsgebiets** zeichnen sich allesamt durch konkurrenzfähig aufgestellte Lebensmittelbetriebe aus und verzeichnen jeweils eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die B 5 als Hauptverkehrs- und Pendlerachse. Gleichwohl die einzelnen Lagen eine essenzielle Versorgungsfunktion übernehmen, stellen diese keine zentralen Versorgungsbereiche dar.

Die untersuchten **Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets** verzeichnen allesamt marktfähige Strukturen.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 8 % erreichen wird. Dabei beläuft sich der prospektive Marktanteil im **periodischen Bedarf** auf insgesamt rd. 12 %, wobei in der Zone 1 hier rd. 20 % erreicht werden. Bezüglich des **aperiodischen Bedarfs** nimmt das Vorhaben künftig einen Marktanteil von rd. 4 % ein. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im Segment Hausrat/GPK erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 26 %. Für die übrigen Sortimentsgruppen des aperiodischen Bedarfsbereichs sind deutlich niedrigere Werte zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,4	34,1	24,9	78,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	3,7	1,5	9,1
Marktanteile	20%	11%	6%	12%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	28,9	21,1	66,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,1	1,1	0,4	2,6
Marktanteile	7%	4%	2%	4%
<i>davon Bekleidung</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,0	5,2	3,8	12,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,4	0,1	0,9
Marktanteile	13%	7%	4%	7%
<i>davon Elektrobedarf</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,1	5,4	3,9	12,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,0	0,2
Marktanteile	3%	1%	1%	1%
<i>davon HSR/GPK</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	0,9	1,5	1,1	3,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,1	0,5
Marktanteile	26%	14%	8%	15%
<i>davon sonstiger aperiodischer Bedarf</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	9,5	16,8	12,3	38,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,4	0,2	1,0
Marktanteile	4%	2%	1%	3%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,8	63,0	46,1	144,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,9	4,8	1,9	11,7
Marktanteile	14%	8%	4%	8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 11: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁴ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen, betriebsübergreifenden Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 13,0 Mio. € belaufen,

¹⁴ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

wovon mit rd. 10,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.025	5.000	10,1
davon Rewe-Vebrauchermarkt	1.460	4.400	6,4
davon Rossmann-Drogeriemarkt	475	7.150	3,4
davon Kaufhaus Woolworth	40	2.000	0,1
davon Bäckerei**	50	4.500	0,2
aperiodischer Bedarf	1.230	2.300	2,8
Bekleidung	420	2.300	1,0
davon Rossmann-Drogeriemarkt	20	2.000	0,0
davon Kaufhaus Woolworth	240	2.100	0,5
davon Ernsting's family-Fachmarkt	160	2.700	0,4
Elektrobedarf	55	3.700	0,2
davon Rossmann-Drogeriemarkt	20	4.900	0,1
davon Kaufhaus Woolworth	35	3.000	0,1
HSR/GPK	270	2.200	0,6
davon Rewe-Vebrauchermarkt	30	2.500	0,1
davon Rossmann-Drogeriemarkt	35	2.200	0,1
davon Kaufhaus Woolworth	200	2.100	0,4
davon Ernsting's family-Fachmarkt	5	2.400	0,0
Sonstiger aperiodischer Bedarf	485	2.200	1,1
davon Rewe-Vebrauchermarkt	50	3.000	0,2
davon Rossmann-Drogeriemarkt	150	2.000	0,3
davon Kaufhaus Woolworth	280	2.200	0,6
davon Ernsting's family-Fachmarkt	5	1.900	0,0
Gesamt	3.255	4.000	13,0
davon Rewe-Vebrauchermarkt	1.540	4.300	6,6
davon Rossmann-Drogeriemarkt	700	5.600	3,9
davon Kaufhaus Woolworth	795	2.200	1,7
davon Ernsting's family-Fachmarkt	170	2.700	0,5
davon Bäckerei**	50	4.500	0,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

**ausschließlich einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (ohne Gastronomieanteil).

Tabelle 12: Umsatzstruktur des Vorhabens

Bei den beiden Märkten Rossmann und Ernsting's family handelt es sich jedoch um die **Verlagerung** und die **Erweiterung von bereits in Bredstedt bestehenden Betrieben**. Sowohl der Drogeriemarkt als auch der Bekleidungsmarkt haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen)** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	405	7.600	3,1
davon Rossmann-Drogeriemarkt	405	7.600	3,1
aperiodischer Bedarf	345	2.500	0,9
Bekleidung	155	2.600	0,4
davon Rossmann-Drogeriemarkt	15	2.000	0,0
davon Ernsting's family-Fachmarkt	140	2.700	0,4
Elektrobedarf	20	4.900	0,1
davon Rossmann-Drogeriemarkt	20	4.900	0,1
Hausrat/GPK	35	2.300	0,1
davon Rossmann-Drogeriemarkt	30	2.300	0,1
davon Ernsting's family-Fachmarkt	5	2.400	0,0
Sonstiger aperiodischer Bedarf	135	2.000	0,3
davon Rossmann-Drogeriemarkt	130	2.000	0,3
davon Ernsting's family-Fachmarkt	5	1.900	0,0
Gesamt	750	5.200	3,9
davon Rossmann-Drogeriemarkt	600	5.900	3,5
davon Ernsting's family-Fachmarkt	150	2.700	0,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 13: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹⁵** (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 9,0 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 7,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahverSORGungsrelevanten Bedarfsbereich.

¹⁵ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Drogeriemarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde berücksichtigt. Durch die nur geringfügige Erweiterung des Ernsting's family ist gleichwohl kein Absinken der Flächenleistung zu erwarten.

Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.620	7,0
davon Rewe-Verbrauchermarkt	1.460	6,4
davon Rossmann-Drogeriemarkt	70	0,3
davon Kaufhaus Woolworth	40	0,1
davon Bäckerei*	50	0,2
aperiodischer Bedarf	885	2,0
Bekleidung	265	0,6
davon Rossmann-Drogeriemarkt	5	0,0
davon Kaufhaus Woolworth	240	0,5
davon Ernsting's family-Fachmarkt	20	0,1
Elektrobedarf	35	0,1
davon Rossmann-Drogeriemarkt	0	0,0
davon Kaufhaus Woolworth	35	0,1
HSR/GPK	235	0,5
davon Rewe-Verbrauchermarkt	30	0,1
davon Rossmann-Drogeriemarkt	5	0,0
davon Kaufhaus Woolworth	200	0,4
davon Ernsting's family-Fachmarkt	0	0,0
Sonstiger aperiodischer Bedarf	350	0,8
davon Rewe-Verbrauchermarkt	50	0,2
davon Rossmann-Drogeriemarkt	20	0,0
davon Kaufhaus Woolworth	280	0,6
davon Ernsting's family-Fachmarkt	0	0,0
Gesamt	2.505	9,0
davon Rewe-Verbrauchermarkt	1.540	6,6
davon Rossmann-Drogeriemarkt	100	0,4
davon Kaufhaus Woolworth	795	1,7
davon Ernsting's family-Fachmarkt	20	0,1
davon Bäckerei*	50	0,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

*ausschließlich einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (ohne Gastronomieanteil).

Tabelle 14: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet durch Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,4	34,1	24,9	78,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,7	2,6	1,1	6,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	14%	8%	4%	8%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	28,9	21,1	66,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,7	0,3	1,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5%	3%	1%	3%
<i>davon Bekleidung</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,0	5,2	3,8	12,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,1	0,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7%	4%	2%	4%
<i>davon Elektrobedarf</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,1	5,4	3,9	12,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	0%	1%
<i>davon HSR/GPK</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	0,9	1,5	1,1	3,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,1	0,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	22%	12%	7%	13%
<i>davon sonstiger Bedarf</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	9,5	16,8	12,3	38,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,3	0,1	0,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3%	2%	1%	2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,8	63,0	46,1	144,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,4	3,3	1,4	8,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	10%	5%	3%	6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 15: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 12 % auszugehen, während im aperiodischen Bedarfsbereich prospektiv rd. 4 % erreicht werden. Hierbei ist im Segment Hausrat/GPK mit prospektiv rd. 15 % der höchste Marktanteil zu erwarten. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Gesamtumsatzpotenzial über alle vorhabenrelevanten Sortimente hinweg von insgesamt rd. 13,0 Mio. €.

Der durch die Verlagerung und Erweiterung (Rossmann und Ernsting's family) sowie die Neuansiedlung (Rewe, Woolworth, Bäckerei) generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 7,0 Mio. € und in den vorhabenrelevanten aperiodischen Sortimenten auf rd. 2,0 Mio. €.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind.
- Die in der Zone 1 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen**

kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt.¹⁶

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Da es durch das Vorhaben zur Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet kommen wird bzw. das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes durch Streuumsätze von Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets generieren wird, wird an dieser Stelle zusätzlich analysiert, wie sich das Vorhaben im direkten Umland auswirken wird. Dabei wird im Sinne einer äußersten Worst-Case-Betrachtung der anteilige Vorhabenumsatz im periodischen Bedarf den wesentlichen Nahversorgungsstandorten bzw. den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben in Husum (SO Gewerbegebiet Ost und NVL Bredstedter Straße) gegenübergestellt. Bezüglich der untersuchten zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen wurde der anteilige Vorhabenumsatz gegen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Husum im Sinne eines innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs gerechnet. So wird sichergestellt, dass das Vorhaben ganz überwiegend raumbedeutsam abgebildet wird.

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.¹⁷

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 68,5 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um rd. 0,3 Mio. € ansteigen. Da der zu erweiternde Rossmann-Drogeriemarkt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz in Höhe von rd. 3,1 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus der prospektive Zusatzumsatz der geplanten EDEKA-Erweiterung in Breklum in Höhe von rd. 3,1 Mio. €. Gleichzeitig wird das EDEKA-Vorhaben selbst Umsatzverteilungswirkungen induzieren, welche ebenfalls auf die

¹⁶ Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist innerhalb der Zone 1 in Bezug auf den periodischen Bedarf sowie die Sortimentsgruppen Bekleidung und Hausrat/GPK der Fall.

¹⁷ Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVB Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

einzelnen Standortlagen gerechnet wurden (insgesamt rd. -2,7 Mio. € nach Abzug der Kompensationseffekte). Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 auf rd. 65,7 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente und ohne Rossmann).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 6,3 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,7 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 2,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. den Zonen 2a und 2b zugeflossen sind (rd. 1,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 5,0 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 65,7 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 7,6 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2a und 2b).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt Bredstedt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 10,8 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Bredstedt - Umsatzzuwachs (2025)												
Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt	NVLBS - Bredstedt	Streufläche	Zone 1 Gesamt	NVL Dorfstraße Langenhorn	Streufläche	Zone 2a Gesamt	NVLBS - Breklum	NVL Husumer Straße Breklum	Streufläche	Zone 2b Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	18,0	13,7	3,5	35,2	12,8	4,1	16,8	6,1	7,4	3,0	16,5	68,5
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,2	0,2	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,3
abzgl. Umsatzrückgang durch Rossmann-Verlagerung	-3,1	0,0	0,0	-3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1
zzgl./abzgl. Umsatzveränderung durch EDEKA-Vorhaben (in Breklum)	-1,3	-0,9	0,0	-2,2	-0,1	0,0	-0,1	-0,4	3,1	0,0	2,7	0,4
Umsatz vor Ort (2025)	13,8	13,0	3,5	30,3	12,7	4,1	16,8	5,7	10,5	3,0	16,4	65,7
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,3	1,2	0,2	2,7	2,2	0,4	2,6	0,4	0,6	0,0	1,1	6,3
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,3	-0,3	-0,1	-0,7	-1,3	-0,2	-1,6	-0,1	-0,1	0,0	-0,2	-2,4
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,5	0,5	0,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	1,5	1,4	0,3	3,1	0,9	0,2	1,0	0,3	0,5	0,0	0,8	5,0
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	10,8%	10,5%	8,1%	10,3%	7,0%	3,9%	6,2%	5,5%	4,9%	k.A.	5,2%	7,6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarf

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil

des Vorhabens, welcher derzeit **Standorten außerhalb des Einzugsgebiets** zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 1,3 Mio. €) sowie den kompletten Anteil der Streuumsätze (rd. 0,7 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets - periodischer Bedarf

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
SO Gewerbegebiet Ost Husum	38,7	-1,7	-4%
NVL Bredstedter Straße Husum	7,0	-0,3	-5%
Gesamt	45,8	-2,0	-4%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 17: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – periodischer Bedarf

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case bei 4 bis 5 % bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für den Standort NVL Bredstedter Straße in Husum auszugehen, wo mit Rewe derselbe Betreiber ansässig ist.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 7,6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 10,8 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Bredstedt zu erwarten.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen Betriebe einen Umsatz im Segment Bekleidung von insgesamt rd. 4,0 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um rd. 0,03 Mio. € ansteigen. Da das zu erweiternde Bekleidungsgeschäft Ernsting' family nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz in Höhe von rd. 0,4 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Somit beläuft sich der Umsatz im Segment Bekleidung innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 auf rd. 3,6 Mio. € (ohne Ernsting's family).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Bekleidung von rd. 0,5 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,1 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 0,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. den Zonen 2a und 2b zugeflossen sind (rd. 0,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 3,6 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 5,8 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2a und 2b).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt Bredstedt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 7,1 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen allesamt eine absolute Umsatzumverteilung von weniger als 0,1 Mio. € auf und sind somit rechnerisch gar nicht erst nachweisbar.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Bredstedt - Umsatzzuwachs (2025)												
Bekleidung	ZVB Innenstadt Bredstedt	NVL B5 - Bredstedt	Streufläche	Zone 1 Gesamt	NVL Dorfstraße Langenhorn	Streufläche	Zone 2a Gesamt	NVL B5 - Breklum	NVL Husumer Straße Breklum	Streufläche	Zone 2b Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	2,81	0,16	0,17	3,15	0,03	0,03	0,05	0,76	0,00	0,08	0,84	4,04
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,03	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03
abzgl. Umsatzrückgang durch Verlagerung Ernsting's family	-0,43	-	-	-0,43	-	-	-	-	-	-	-	-0,43
Umsatz vor Ort (2025)	2,40	0,16	0,18	2,74	0,02	0,03	0,05	0,76	0,00	0,08	0,84	3,63
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,19	0,01	0,01	0,22	0,10	0,11	0,21	0,08	0,00	0,00	0,09	0,51
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,12	-0,01	-0,01	-0,14	-0,10	-0,11	-0,21	-0,07	0,00	0,00	-0,07	-0,42
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,10	0,01	0,01	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,17	0,01	0,01	0,20	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,01	0,21
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	7,1%	k.A.	k.A.	7,1%	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	5,8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzzuwächse < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Bekleidung

Die Umsatzumverteilungsquoten für den untersuchten Standort außerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich aufgrund des quantitativ und qualitativ umfangreichen Angebots im **ZVB Innenstadt Husum** im Segment Bekleidung auf weniger als 1 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Bekleidung innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 5,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 7,1 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Bredstedt zu erwarten.

6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Elektrobedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen Betriebe einen Umsatz im Segment Elektrobedarf von insgesamt rd. 3,3 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um rd. 0,02 Mio. € ansteigen. Somit beläuft sich der Gesamtumsatz im Segment Elektrobedarf innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 auf ebenfalls rd. 3,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Elektrobedarf von rd. 0,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze von < 0,1 Mio. €). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 0,1 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz weniger als 0,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 3,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 0,3% bzw. ist diese rein rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Bredstedt - Umsatzzuwachs (2025)												
Elektrobedarf	ZVB Innenstadt	NiL BS - Bredstedt	Streufläche	Zone 1 Gesamt	NiL Dorfstraße Langenhorn	Streufläche	Zone 2a Gesamt	NiL BS - Brekum	NiL Husumer Straße Brekum	Streufläche	Zone 2b Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,74	0,29	1,31	2,34	0,04	0,55	0,59	0,14	0,24	0,02	0,40	3,33
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,01	0,00	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
Umsatz vor Ort (2025)	0,75	0,29	1,32	2,36	0,04	0,55	0,59	0,13	0,24	0,02	0,40	3,34
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,01	0,00	0,02	0,04	0,00	0,04	0,04	0,01	0,01	0,00	0,02	0,09
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,01	0,00	-0,02	-0,03	0,00	-0,03	-0,04	-0,01	-0,01	0,00	-0,01	-0,08
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 19: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Elektrobedarf

Die Umsatzumverteilungswirkung für den untersuchten Standort außerhalb des Einzugsgebiets unterschreitet im **ZVB Innenstadt Husum** die Grenze zur rechnerischen Nachweisbarkeit von 0,1 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Elektrobedarf innerhalb des Einzugsgebiets Werte unterhalb der Grenze zur rechnerischen Nachweisbarkeit (0,1 Mio. €). Dies trifft auch für den untersuchten zentralen Versorgungsbereich Husum Innenstadt direkt außerhalb des Einzugsgebiets zu.

6.2.5 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/GPK

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen Betriebe einen Umsatz im Segment HSR/GPK von insgesamt rd. 4,7 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um rd. 0,01 Mio. € ansteigen. Somit beläuft sich der Gesamtumsatz im Segment HSR/GPK innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 ebenfalls auf rd. 4,7 Mio. €.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment HSR/GPK von rd. 0,5 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze von < 0,1 Mio. €). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 0,2 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. den Zonen 2a und 2b zugeflossen sind (rd. 0,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 4,7 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 6,3%.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt Bredstedt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 7,1 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen allesamt eine absolute Umsatzumverteilung von weniger als 0,1 Mio. € auf und sind somit rechnerisch gar nicht erst nachweisbar.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Bredstedt - Umsatzzuwachs (2025)												
HSR/GPK	ZVB Innenstadt	NVL B5 - Bredstedt	Streulage	Zone 1 Gesamt	NVL Dorfstraße Langenhorn	Streulage	Zone 2a Gesamt	NVL B5 - Breklum	NVL Husumer Straße Breklum	Streulage	Zone 2b Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,40	0,19	0,71	2,29	0,09	0,29	0,38	0,13	1,51	0,36	2,00	4,68
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,01
Umsatz vor Ort (2025)	1,40	0,19	0,71	2,31	0,09	0,29	0,38	0,13	1,50	0,36	2,00	4,69
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,10	0,05	0,05	0,19	0,04	0,14	0,19	0,00	0,06	0,01	0,08	0,45
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,03	-0,02	-0,02	-0,07	-0,04	-0,12	-0,16	0,00	-0,01	0,00	-0,01	-0,23
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,04	0,02	0,02	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,10	0,05	0,05	0,20	0,01	0,02	0,03	0,00	0,05	0,01	0,07	0,29
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	7,1%	k.A.	k.A.	8,6%	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	6,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 20: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Hausrat/GPK

Die Umsatzumverteilungsquoten für den untersuchten Standort außerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich im **ZVB Innenstadt Husum** im Segment HSR/GPK auf rd. 6 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Hausrat/GPK innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 6,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 7,1 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Bredstedt zu erwarten. Für den außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen ZVB Innenstadt Husum wurde eine überschlägige Quote von rd. 6 % ermittelt.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Gesamtvorhaben in Bredstedt soll über ein Bauleitplanverfahren umgesetzt werden. Prüfungsmaßstab waren somit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Schleswig-Holstein¹⁸. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung:

- **LEPS-H 1 G**: Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.
- **LEPS-H 2 G**: In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.
- **LEPS-H 3 Z (1)**: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (**Zentralitätsgebot**).
- **LEPS-H 4 Z (1)**: Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (**Beeinträchtungsverbot**).
- **LEPS-H 4 Z (2)**: Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen

¹⁸ Vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021. Kapitel 3.10.

auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

- **LEP S-H 5 Z:** Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (**Kongruenzgebot**). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich.

In der **Begründung zum LEP S-H 5 Z** wird konkretisiert: Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden.

- **LEP S-H 6 Z (1):** Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit **zentrenrelevanten Sortimenten** gemäß Anlage 4 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**Integrationsgebot**). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).
- **LEP S-H 10 G:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Vorgaben des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bredstedt aus dem Jahr 2023 hin zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenzgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Die Stadt Bredstedt ist gemäß der Landesplanung in Schleswig-Holstein als **Unterzentrum** ausgewiesen. Diese sollen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sichern. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.**

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets befinden sich ausschließlich Städte und Gemeinden, die dem Nahbereich der Stadt Bredstedt zugeordnet sind. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in der Regel von einer wesentlichen Überschreitung ausgegangen werden kann, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens hinsichtlich des periodischen Bedarfs aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs (= Nahbereich) erzielt werden.¹⁹

Für das Gesamtvorhaben ist anzunehmen, dass sich der künftige Umsatz des Gesamtvorhabens (periodischer als auch aperiodischer Bedarf) zu rd. 90 % aus den insgesamt drei Zonen des Einzugsgebiets generieren wird, die allesamt innerhalb des raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereichs (= Nahbereich) des Unterzentrums Bredstedt liegen. Somit beläuft sich der durch Streukunden, die außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets leben, generierte Vorhabenumsatz auf maximal rd. 10 %. **Damit wird der 70/30-Regel entsprochen und das Vorhaben dem Kongruenzgebot gerecht.**

Das Gesamtvorhaben wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.

¹⁹ Vgl. Begründung zu LEPS-H 5 Z.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

7.3.1 Vorbemerkungen

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig mehr als unwesentliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe) kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nach sich ziehen.

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.²⁰

7.3.2 Periodischer Bedarf

Vorab ist für das hier geprüfte Vorhaben festzuhalten, dass der bestehende B-Plan einen Großteil der Vorhabenkomponenten bereits ermöglichen würde. Gerade im periodischen Bedarf haben die Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum von der Schließung des Sky-Markts in 2017 profitieren können. Das Vorhaben trägt nunmehr dazu bei, diese Umsätze wieder an der Tondernschen Straße zu binden und damit auch eine **räumliche Versorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet zu schließen**. Damit zählt das Vorhaben auch in den Grundsatz 2 des LEP ein, dass in allen Gemeinden in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.

Das Vorhaben wird bezüglich des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 7,6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Für den **ZVB Innenstadt Bredstedt** berechnet sich (unter wirkungsverschärfender Berücksichtigung der geplanten EDEKA-Erweiterung in Breklum) eine prospektive Umsatzumverteilungswirkung von rd. 10,8 %, die damit oberhalb des Schwellenwerts liegt. Als Hauptbetroffener fungiert aufgrund der räumlichen Nähe sowie der Betriebstypenüberschneidung der Markant-Verbrauchermarkt, welcher sich gegenwärtig durch marktübliche Strukturen und eine stabile Performance auszeichnet. Auch nach der erfolgreichen Ansiedlung des geplanten Rewe-Markts am NVZ Tondernsche Straße würde der Markant in der Innenstadt weiterhin als flächengrößter Lebensmittelbetrieb innerhalb Bredstedts agieren. Weiterhin verzeichnet der ZVB Innenstadt Bredstedt auch nach Vorhabenrealisierung – und damit auch nach der Verlagerung des Rossmann-Markts an die Tondernsche Straße – rein quantitativ den höchsten Verkaufsflächenbesatz bezüglich des periodischen Bedarfs innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs. Somit bleibt die quantitative Dominanz der

²⁰ Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVB Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

Innenstadt auch künftig und nach Vorhabenrealisierung erhalten. Ferner bestünde nach der Verlagerung des Rossmann-Markts die Möglichkeit zur Erweiterung des Markant-Verbrauchermarkts am Standort, was im Rahmen der gegenwärtigen Gebäudestruktur nur schwer realisierbar scheint. Die dann freiwerdende Fläche des Drogeriemarkts könnte durch eine Neuaufstellung bzw. Erweiterung des Markant-Markts genutzt werden, um eine zukunftsfähige Marktposition nachhaltig zu sichern. Bezüglich der Rossmann-Verlagerung wirkt sich diese rein rechnerisch lediglich auf den Randsortimentsbereich (Drogeriewaren) der Lebensmittelbetriebe aus. Da Rossmann als einziger reiner Drogeriemarkt innerhalb des Einzugsgebiets agiert, verzeichnet dieser keine unmittelbare Konkurrenz und verfügt über eine gewisse „Monopolstellung“. Da die Drogeriewaren in den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben oftmals maximal 10 % der Verkaufsfläche umfassen, ist eine Umsatzumverteilung oberhalb des kritischen Schwellenwerts in diesem Segment dennoch unkritisch zu betrachten. Vielmehr wird sich die Rossmann-Verlagerung u.U. auf die Kaufkraftströme der Kundschaft auswirken. Aufgrund der Monopolstellung als einziger Drogeriemarkt wird das NVZ Tondernsche Straße im Verbund mit dem weiteren Einzelhandelsangebot am Standort künftig von dieser Magnetfunktion profitieren können. Dem gegenüberstehend besitzt der ZVB Innenstadt ebenfalls maßgebliche Vorteile. Einerseits stellt dieser als Hauptgeschäftsbereich einen seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher etablierten Einzelhandelsstandort dar und stellt neben dem quantitativ größten Verkaufsflächenangebot im periodischen Bedarf auch den wichtigsten Einkaufsort für die zentrenrelevanten Sortimente innerhalb Bredstedts dar. In Verbindung mit dem gastronomischen Angebot und den Komplementärnutzungen verschafft dies der Innenstadt eine zusätzliche Strahlkraft in das Umland. Andererseits profitiert der ZVB Innenstadt Bredstedt bzw. der Markant-Verbrauchermarkt von seiner unmittelbaren Lage an der B 5 als wichtigste Hauptverkehrs- und Pendlerachse durch das Stadt- bzw. Siedlungsgebiet. Dem gegenüberstehend verzeichnet das NVZ Tondernsche Straße zwar ebenfalls eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, liegt jedoch nicht unmittelbar an der B 5. Weiterhin muss beachtet werden, dass die künftigen Nahversorger am NVZ Tondernsche Straße v.a. auch auf die verbrauchernahe bzw. fußläufige Versorgung des nördlichen und westlichen Siedlungsgebiets von Bredstedt abzielen. Dieses verfügt gegenwärtig nicht über ausreichend verfügbare strukturprägende Lebensmittelbetriebe, d.h. die momentane Nahversorgungsstruktur in Bredstedt deckt nicht das vollständige (Kern-)Siedlungsgebiet ab. Somit trägt das Vorhaben maßgeblich zur Schließung einer räumlichen Versorgungsglücke bei, sodass sich die beiden Standortbereiche künftig funktional ergänzen und eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleisten können. **Trotz der leicht erhöhten Umverteilungswirkung ist nicht mit einer vorhabeninduzierten Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe und damit auch nicht mit ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ zu rechnen.**

Die **NVL B 5 – Bredstedt** verzeichnet eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 10,5 % und bewegt sich damit auf dem Niveau des Schwellenwerts. Sowohl der Aldi- als auch der Netto-Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch moderne Marktstrukturen und überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierungen aus. In Kombination mit der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit kann den beiden Hauptbetroffenen eine leistungsfähige und zukunftsichere Performance attestiert werden. Darüber hinaus ist die Konkurrenzbeziehung des Vorhabens zu der NVL B 5 – Bredstedt aus unterschiedlichen Perspektiven zu relativieren. Einerseits liegen rd. 3 km Entfernung zwischen den beiden Standorten, sodass es zu keiner Überschneidung der jeweiligen fußläufigen Einzugsbereiche kommt. Während die Discounter Aldi und Netto maßgeblich auf die Versorgung des südlichen Siedlungsbereichs von Bredstedt (und des südlichen Umlands) abzielen, deckt der Vorhabenstandort am NVZ Tondernsche Straße künftig die Nahversorgung des nördlichen und westlichen Siedlungsbereichs von Bredstedt ab. Des Weiteren befindet sich zwischen den beiden Standorten noch der ZVB Innenstadt Bredstedt und damit auch der Markant-Verbrauchermarkt an der B 5. Dieser vermag in der Lage zu sein, bereits heute als auch künftig einen maßgeblichen Teil der Verkehrsströme entlang der B 5 in Nord-Süd-Richtung „abzufangen“ und auf sich zu lenken, sodass der Markt neben der Magnetkraft der Innenstadt und seiner verkehrlichen Erreichbarkeit auch von der Nähe zur NVL B 5 – Bredstedt profitieren kann. Diese Symbiosewirkung ist in diesem Ausmaß zwischen dem Vorhabenstandort an der Tondernschen Straße und der NVL nicht anzunehmen. Ferner mildert der abweichende Betriebstyp zwischen den beiden Lebensmitteldiscountern sowie dem geplanten Verbrauchermarkt die Konkurrenzbeziehung der beiden Standorte ebenfalls zusätzlich ab. Dies liegt v.a. in dem unterschiedlichen Preissegment der angebotenen Waren, der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der abweichenden Frische- und Servicekompetenz begründet. **Vor diesem Hintergrund sind keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion der NVL B 5 – Bredstedt anzunehmen.** Eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung kann ausgeschlossen werden.

Für die **NVL B 5 – Breklum** berechnet sich eine prospektive Umverteilungsquote von rd. 5,5 %, welche den kritischen Schwellenwert damit deutlich unterschreitet. Der als hauptbetroffener Betrieb fungierende Lidl-Lebensmitteldiscounter zeichnet sich durch marktübliche Strukturen und eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung aus. Auch für die Nahversorgungslage in Breklum ist die Konkurrenzbeziehung zum Vorhaben am NVZ Tondernsche Straße in Bredstedt deutlich zu relativieren. Heranzuführen sind dieselben obig genannten Argumente für die NVL B 5 – Bredstedt. **Ange-sichts dessen sowie der berechneten Quote deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwerts sind ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auszuschließen.**

Die **NVL Husumer Straße in Breklum** verzeichnet eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 4,9 % und liegt damit ebenfalls deutlich unterhalb des kritischen

Schwellenwerts. Der ansässige EDEKA-Verbrauchermarkt stellt einen seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Einkaufsort dar und verfügt über eine zukunftssichere Marktposition. Ferner ist dessen Verlagerung bzw. die damit einhergehende Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung geplant, sodass der Standort künftig noch leistungsfähiger aufgestellt sein wird. Zudem ist auch hier zu beachten, dass rd. 3,5 km zwischen dem Vorhabenstandort und der NVL Husumer Straße Breklum liegen und die dazwischen befindlichen Nahversorger – Markant, Aldi, Netto und Lidl – bereits einen maßgeblichen Anteil der Verkehrs- und Kaufkraftströme auf sich lenken können. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ durch das Vorhaben sind für die NVL Husumer Straße in Breklum auszuschließen.**

Für die **NVL Dorfstraße in Langenhorn** wurde eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 7,0 % ermittelt, welche den kritischen Schwellenwert damit ebenfalls unterschreitet. Als Hauptbetroffene und strukturprägende Lebensmittelbetriebe fungieren ein EDEKA-Verbrauchermarkt sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, die von ihrer unmittelbaren Lage an der B 5 sowie dem ausbleibenden Wettbewerb in den umliegenden Gemeinden profitieren. Beiden Märkten ist eine stabile Performance sowie eine zukunftssichere Marktposition zu attestieren. Die vorhabeninduzierten, prospektiven Umverteilungseffekte bewegen sich in einem verträglichen Maße. Darüber hinaus liegt die Gemeinde innerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs (= Nahbereich) des Unterzentrums Bredstedt, d.h. die Versorgungsfunktion für Langenhorn kommt ebenfalls der Stadt Bredstedt zu. Daher kann eine Störung der Nahversorgungsfunktion innerhalb Langenhorns per se nicht von Bredstedt ausgehen. **Somit sind „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung auszuschließen.**

Während die **Streulagen innerhalb der Zone 1** eine Umverteilungswirkung von rd. 8,1 % verzeichnen, berechnet sich für die **Streulagen innerhalb der Zone 2a** ein Wert von rd. 3,9 %. Die nahversorgungsrelevanten Betriebe innerhalb beider Standortlagen zeichnen sich durch kleinteilig strukturierte Angebotsformen (u.a. Bäckereien, Fleischereien, Tankstellenshops und Apotheken) und Getränkemarkte aus, die aufgrund des teilweise stark abweichenden Betriebstyps und der damit einhergehenden erheblichen Unterscheidung bezüglich der Sortimentsbreite und -tiefe ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu dem Vorhaben stehen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ sind in jedem Falle auszuschließen.** Bezüglich der **Streulagen innerhalb der Zone 2b** beläuft sich der absolute umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf weniger als 0,1 Mio. € und ist damit rechnerisch nicht nachweisbar.

Für die beiden untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets **SO Gewerbegebiet Ost in Husum** und **NVL Bredstedter Straße in Husum** wurden überschlägige Werte zwischen 4 und 5 % ermittelt. Angesichts der jeweiligen Entfernung vom Vorhabenstandort (rd. 20 km) sowie der performancestarken

Aufstellung der jeweiligen Betriebe sind ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auch hier in jedem Falle auszuschließen.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ist bezüglich des periodischen Bedarfs nicht anzunehmen. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.3.3 Aperiodischer Bedarf

Segment Bekleidung

Das Vorhaben wird bezüglich des Segments Bekleidung eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 5,8 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Für den **ZVB Innenstadt Bredstedt** errechnet sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 7,1 %, die den Schwellenwert damit unterschreitet. Der Bredstedter Hauptgeschäftsbereich umfasst das wesentliche Angebot des Segments innerhalb der Stadt bzw. im gesamten Einzugsgebiet. Das Fachgeschäft Pur Donner Lüttchen konstatiert das maßgebliche quantitative Angebot innerhalb der Innenstadt, unter der Berücksichtigung, dass Ernsting's family im Zuge der Vorhabenrealisierung in das NVZ Tondernsche Straße verlagert. Die genannten Betriebe zeichnen sich neben der Ladengröße durch marktfähige Strukturen aus. Hinzu kommen weitere kleinteilig strukturierte Anbieter im Bekleidungssegment (u.a. Heidi's Fashion Store, Wäsche & Kosmetik). Als Besonderheit ist der sehr hohe Anteil an inhabergeführten Geschäften hervorzuheben, der eine angenehme Einkaufsatmosphäre sowie ein Gefühl der Kundenorientiertheit vermittelt. Dieser wesentliche Vorteil des ZVB Innenstadt Bredstedt kommt keiner weiteren Einzelhandelslage innerhalb des Einzugsgebiets zu – auch nicht dem NVZ Tondernsche Straße. Der Hauptgeschäftsbereich ist der einzige Standort in Bredstedt, der ein Flanieren und innenstadtypische Spontan- bzw. Impulskäufe zulässt. Neben diesem Alleinstellungsmerkmal der Innenstadt profitieren die ansässigen Betriebe auch von dem Branchenmix im ZVB sowie den arrondierenden Komplementärnutzungen, welche die Magnetkraft des Hauptgeschäftsbereichs ausmachen. Mit der Verlagerung des Ernsting's family in das NVZ Tondernsche Straße verliert die Innenstadt zwar einen Ankermieter in Form eines bundesweit bekannten Filialisten, allerdings bietet der ZVB gegenwärtig keine baulichen Möglichkeiten, in deren Rahmen der bestehende Ernsting's family seinen Erweiterungs- und Modernisierungswunsch adäquat umsetzen könnte. Gleiches gilt für die geplante Ansiedlung des Kaufhauses

Woolworth am NVZ Tondernsche Straße: Die Bredstedter Innenstadt verfügt nicht über die Flächenpotenziale zur Etablierung eines etwaigen Vorhabens innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs, sodass die Revitalisierung der Brachfläche an der Tondernschen Straße die logische und aus versorgungsstruktureller Sicht sinnvolle Alternative darstellt. Vor dem Hintergrund der ermittelten Umsatzumverteilungsquote im Segment Bekleidung kann es u.U. zwar zu spürbaren Effekten kommen, „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ sind jedoch nicht zu erwarten.

Für alle weiteren Standortlagen im Einzugsgebiet beläuft sich der absolute umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf weniger als 0,1 Mio. € und ist damit rechnerisch nicht nachweisbar. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ sind in jedem Falle auszuschließen.

Segment Elektrobedarf

Im Segment Elektrobedarf beläuft sich der absolute umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz über alle Standortlagen hinweg (auch für den ZVB Innenstadt Husum außerhalb des Einzugsgebiets) auf weniger als 0,1 Mio. € und ist damit rechnerisch nicht nachweisbar. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ sind in jedem Falle auszuschließen.

Segment Hausrat/GPK

Das Vorhaben wird bezüglich des Segments Hausrat/GPK eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 6,3 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Hinsichtlich des ZVB Innenstadt Bredstedt wurde eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 7,1 % ermittelt, die damit unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt. Als Hauptbetroffene fungieren der Fachmarkt Tedi, das Bredstedter Kaufhaus sowie ein JYSK-Fachmarkt, gleichwohl für die beiden letztgenannten das Segment Hausrat/GPK lediglich ein Randsortiment mit untergeordnetem Stellenwert darstellt. Der Tedi-Markt agiert als einer der branchenübergreifenden Ankermieter innerhalb des ZVB Innenstadt und befindet sich in zentraler Lage innerhalb dieses Bereichs. Ferner stellt dieser einen der größten Betriebe im Hauptgeschäftsbereich sowie einen bundesweit bekannten Filialisten dar. Wie bereits obig aufgeführt, kann auch der Tedi-Markt von dem Branchenmix im ZVB, den arrondierenden Komplementärnutzungen, der Einkaufsatmosphäre sowie der generellen Strahlkraft der Innenstadt profitieren. Zwar tritt mit dem Kaufhaus Woolworth am NVZ Tondernsche Straße künftig ebenfalls ein Filialist mit ähnlichem Warensortiment in das Bredstedter Stadtgebiet, dennoch unterscheiden sich die beiden Anbieter hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der einzelnen Sortimente sowie der Breite und Tiefe des jeweiligen Angebots. Ähnlich wie beim nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich sollten die beiden

Standortlagen als sich gegenseitig ergänzende zentrale Versorgungsbereiche betrachtet werden, wobei der ZVB Innenstadt weiterhin seine dominante Stellung behält und durch das NVZ Tondernsche Straße funktional ergänzt wird. Dies ist ebenfalls auch aus dem Blickwinkel zu betrachten, dass die Innenstadt gegenwärtig keine adäquaten Flächenpotenziale für das geplante Vorhaben bereitstellen kann. **Vor dem Hintergrund der ermittelten Umsatzumverteilungsquote im Segment Hausrat/GPK kann es u.U. zwar zu spürbaren Effekten kommen, mehr als unwesentliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.** Der ZVB Innenstadt Bredstedt wird auch künftig den Einkaufsschwerpunkt im Segment Hausrat/GPK darstellen.

Für alle weiteren Standortlagen im Einzugsgebiet beläuft sich der absolute umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf weniger als 0,1 Mio. € und ist damit rechnerisch nicht nachweisbar. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ sind in jedem Falle auszuschließen.**

Bezüglich des **ZVB Innenstadt Husum** direkt außerhalb des Einzugsgebiets wurde eine überschlägige Umverteilungsquote von rd. 6 % ermittelt, die den kritischen Schwellenwert damit deutlich unterschreitet. Vor dem Hintergrund der räumlichen Distanz der beiden Standorte (rd. 20 km) sowie des marktfähigen Angebots im ZVB Innenstadt Husum (u.a. Home&Living, Nanu-Nana, Euroshop) sind **keine „mehr als unwesentlichen Auswirkungen“ zu erwarten.**

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Störung der Versorgungsfunktion sowie der zentralen Versorgungsbereiche ist bezüglich der untersuchten Segmente des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Elektrobedarf, Hausrat/GPK) nicht anzunehmen. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein²¹ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Darüber hinaus sind etwaige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden

²¹ Vgl. LEPS-H 6 Z (1).

Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße. Im Zuge der Vorhabenrealisierung und der damit einhergehenden Etablierung der vorgesehenen Nutzungen am Standort wird dieser entsprechend den Status eines zentralen Versorgungsbereichs einnehmen. Somit wird sowohl vonseiten der nahversorgungsrelevanten als auch der zentrenrelevanten Kernsortimente das Integrationsgebot gewahrt.

Das Vorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Bredstedt verfügt über ein beschlossenes kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept²² aus 2023. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Innerhalb dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts wird das Vorhabenareal an der Tondernsche Straße 8 als (perspektivisches) Nahversorgungszentrum und damit **als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen**. Innerhalb des Nahversorgungszentrum ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit – unter Vorlegung eines entsprechenden Verträglichkeitsgutachtens – erwünscht. Auch die Ansiedlung von Betrieben des zentrenrelevanten Bedarfs sind unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und unter sorgfältiger Abwägung möglich. Damit ist das Vorhaben am NVZ Tondernsche Straße funktional richtig verortet. Die anzusiedelnden Betriebe des aperiodischen Bedarfs bewegen sich alle unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche. Des Weiteren bestätigt das vorliegende Gutachten, dass durch das Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen induziert werden.

Ferner empfiehlt das Konzept explizit die einzelhandelsbezogene Revitalisierung des Vorhabenareals v.a. mit Sortimenten des periodischen Bedarfsbereichs. Damit zählt das geplante Vorhaben maßgeblich zur **Schließung der bestehenden räumlichen Versorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet** bezüglich des periodischen Bedarfs bei. Dies stärkt und sichert nicht nur die flächendeckende Nahversorgungsstruktur innerhalb der Stadt Bredstedt nachhaltig, sondern beseitigt auch einen langjährigen

²² Vgl. Dr. Lademann & Partner (2023): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bredstedt – Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus 2018.

städtebaulichen Missstand. Ferner bietet das Gesamtvorhaben die Möglichkeit zur Ansiedlung ergänzender zentrenrelevanter Nutzungen, die in der Innenstadt entweder nicht „untergebracht“ oder aufgrund der betreiberspezifischen Anforderungen nicht gehalten werden können. Gleichzeitig konzentriert das Vorhaben die angestrebten aperiodischen Betriebe an einen Standort, der künftig ohnehin durch die Einzelhandelsnutzung geprägt sein wird bzw. eine ergänzende Funktion zur Innenstadt Bredstedt übernimmt.

Im Rahmen der sortimentspezifischen **Verkaufsflächenpotenziale** wurden im Einzelhandelsentwicklungskonzept für den periodischen Bedarf zusätzliche rd. 1.700 bis 2.100 qm und für den mittelfristigen Bedarf rd. 1.800 bis 2.100 qm Verkaufsfläche ermittelt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung beläuft sich die zusätzliche Verkaufsfläche im periodischen Bedarf auf rd. 1.600 qm bzw. im aperiodischen (hauptsächlich zentrenrelevant) Bedarf auf rd. 900 qm. **Damit fügt sich das Gesamtvorhaben an der Tondernsche Straße 8 in der Entwicklungsrahmen der Verkaufsflächenpotenziale des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ein.**

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts kompatibel.

Fazit

8 Fazit

An der **Tondernschen Straße 8 in der schleswig-holsteinischen Stadt Bredstedt** ist die Revitalisierung des ehemaligen Sky-Standorts mit folgenden Einzelhandelsnutzungen vorgesehen:

- Rewe-Verbrauchermarkt, rd. 1.540 qm
- Rossmann-Drogeriemarkt (Verlagerung aus der Innenstadt), rd. 700 qm
- Kaufhaus Woolworth, rd. 795 qm
- Bekleidungs-Fachmarkt Ernstings Family (Verlagerung aus der Innenstadt), rd. 170 qm
- Bäcker (inkl. Sitzbereich), rd. 110 qm, davon werden rd. 50 qm der Einzelhandelsnutzung zugeordnet.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen in Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. **Prüfungsmaßstab** war damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB. Ferner war das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2023 zu prüfen.

Bredstedt stellt eine wachsende Stadt im touristisch geprägten Kreis Nordfriesland mit zentralörtlicher Funktion eines Unterzentrums dar. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich ausschließlich über Städte und Gemeinden innerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereichs (= Nahbereich) und umfasst zum Prognosehorizont 2025 rd. 21.100 Einwohner, wovon rd. 5.800 auf Bredstedt selbst entfallen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf beläuft sich in 2025 auf rd. 78,4 Mio. €, die untersuchungsrelevanten Segmente des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Elektrobedarf, Hausrat/GPK) vereinen rd. 27,9 Mio. €. Das Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben an der Tondernschen Straße wird einen Zusatzumsatz von rd. 9,0 Mio. € generieren, wovon rd. 7,0 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen. Die vorhabenrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs vereinen zusammen rd. 1,2 Mio. €, während die verbleibenden rd. 0,8 Mio. € auf sonstige Segmente des aperiodischen Bedarfs entfallen. Stellt man den zu erwartenden Vorhabenumsatz dem gegenwärtig generierten Umsatz im Einzugsgebiet gegenüber, berechnet sich für den periodischen Bedarf eine prospektive Umverteilungsquote von rd. 7,6 %, die den kritischen Schwellenwert damit unterschreitet. Gleichwohl sich die Quote für den ZVB Innenstadt Bredstedt bezüglich des periodischen Bedarfs auf rd. 10,8 % beläuft, sind

vorhabeninduzierte Betriebsschließungen oder eine Störung der Versorgungsfunktion nicht zu erwarten. Selbiges gilt für die NVL B 5 – Bredstedt mit rd. 10,5 %. Die Umsatzumverteilungsquoten für die übrigen Standortlagen im Einzugsgebiet belaufen sich auf Werte unterhalb des 10 %-Schwellenwerts. Auch die untersuchten Segmente des aperiodischen Bedarfs weisen standortübergreifend allesamt Umsatzumverteilungsquoten unterhalb des Schwellenwerts auf. Damit wird bezüglich des periodischen sowie des vorhabenrelevanten aperiodischen Bedarfs das Beeinträchtigungsverbot gewahrt. Ferner entspricht das Vorhaben dem Zentralitäts- als auch Kongruenzgebot. Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich NVZ Tondernsche Straße wird dem siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot ebenfalls entsprochen. Ferner ist das Gesamtvorhaben mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Bredstedt aus dem Jahr 2023 kompatibel.

Das Gesamtvorhaben an der Tondernschen Straße 8 in Bredstedt ist unter dem Prüfmaßstab der § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB sowie den landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, 19., September 2023

Ulrike Rehr

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH